

Zienswijzennotitie bestemmingsplan Broek in Waterland

Drs. J. van Disweg 4-6



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Beantwoording zienswijzen.....	4
Zienswijze 1 (in17.09976).....	4
Reactie	4
Relatie tot het bestemmingsplan	4
Zienswijze 2 (in17.11992).....	4
Reactie	4
Relatie tot het bestemmingsplan	5
Zienswijze 3 (in17.10593).....	5
Reactie	5
Relatie tot het bestemmingsplan	5
Zienswijze 4 (in17.11991).....	5
Reactie	5
Relatie tot het bestemmingsplan	5
Zienswijze 5 (in17.12383).....	5
Reactie	5
Relatie tot het bestemmingsplan	6
Zienswijze 6 (in17.12777).....	6
Reactie	6
Relatie tot het bestemmingsplan	6
Zienswijze 7 (in17.13029).....	6
Reactie	6
Relatie tot het bestemmingsplan	6
Zienswijze 8 tot en met 48 (in17.12854 t/m in17.12878, in17.12880 t/m in17.12893, in17.12896 en in17.12897).....	6
Reactie	7
Zienswijze 49 (in 17.12894)	8
Reactie	9
Relatie tot het bestemmingsplan	11

Bijlagen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland - Drs. J. van Disweg 4-6 heeft met ingang van 28 juli 2017 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tegelijkertijd heeft het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland - Van Disweg ter inzage gelegen. Beide ontwerpbestemmingsplannen maken woningbouw mogelijk op (verschillende) percelen gelegen aan de Drs. J. van Disweg te Broek in Waterland.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland - Drs. J. van Disweg 4-6 zijn 49 zienswijzen ingediend waarvan 41 zienswijzen inhoudelijk overeenkomen.

Deze zienswijzen gaan inhoudelijk ook in op de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland - Van Disweg.

Onderhavige zienswijzennota betreft uitsluitend de beoordeling van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland - Drs. J. van Disweg 4-6. De zienswijzen die tegen het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland - Van Disweg zijn ingediend (dan wel bezwaren die betrekking hebben op andere ruimtelijke plannen in de gemeente), zullen in die planologische procedure worden (of zijn reeds) afgehandeld en inhoudelijk van een reactie voorzien.

2. Beantwoording zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn 49 zienswijzen op het plan ontvangen. Onderstaand worden deze zienswijzen kort uiteengezet en beantwoord. Daarbij wordt aangegeven of een zienswijze tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt. De volledige zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage.

Zienswijze 1 (in17.09976)

De indiener van deze zienswijze maakt in een brief aan de gemeente onder meer bezwaar tegen het bestemmingsplan Broek in Waterland - Drs. J. van Disweg 4-6. De indiener geeft aan dat op deze locatie niet mag worden gebouwd omdat de locatie deel uitmaakt van de bufferzone, waarop het bestuursakkoord Pilot Waterland van toepassing is. Nieuwbouwwoningen daar zijn volgens de indiener ten gevolge van het bestuursakkoord afdrachtplichtig; het zogenoemde "rood voor groen".

Ook stelt de indiener dat artikel 5c uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) niet van toepassing is. De indiener is derhalve van mening dat een verkeerde procedure wordt gevolgd. Aangegeven wordt dat het plan in strijd is met het ondertekende bestuursakkoord, en tevens in strijd is met artikel 5a onder 1 van de PRV.

Reactie

De locatie Drs. J. van Disweg 4-6 valt buiten de begrenzing van de bufferzone zoals is vastgelegd op kaart 5b behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zoals in werking getreden sinds 1 maart 2017, hierna PRV) en de digitale verbeelding daarvan (raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl). De locatie behoort tot het bestaand stedelijk gebied. De Pilot Waterland is niet van toepassing, daar dit alleen betrekking heeft op de bufferzone.

In de laatste wijziging van PRV wordt door de provincie nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de landelijke ladder voor duurzame verstedelijking, zoals als motiveringseis is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor de definities van onder meer 'stedelijke ontwikkeling' wordt verwezen naar de definitie zoals opgenomen in het Bro, artikel 1.1.1, eerste lid onder i. Voor een kleinschalige ontwikkeling geldt de volgende definitie: "nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening".

Er is in de wetgeving geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. In een onlangs gepubliceerde uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt de juridische lijn ten aanzien van de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking uiteengezet. Hierin wordt duidelijk gemaakt dat een bestemmingsplan dat voorziet in minder dan 11 woningen niet voorziet in een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Gelet op de definitie uit de PRV is de bouw van zes nieuwe woningen bij de reeds bestaande woning aan de Drs. J. van Disweg 4-6 op grond van deze uitspraak aan te merken als kleinschalige ontwikkeling. Hiermee is artikel 5c uit de PRV van toepassing op het planvoornemen en is de juiste procedure gevolgd.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 (in17.11992)

Indiener geeft aan zich niet te kunnen verenigen met de wijze waarop met zijn bouwinitiatief op een andere locatie is omgegaan. Hierbij wordt onder andere verwezen naar de wijze waarop de gemeente de Pilot Waterland heeft toegepast. Ook zou de afhandeling van het bouwinitiatief in strijd zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De gemeente maakt zich volgens indiener namelijk schuldig aan détournement de pouvoir.

Reactie

Voor de wijze waarop het bestemmingsplan past binnen de Pilot Waterland wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1. De gronden die indiener aandraagt tegen de afhandeling van het door hem

ingediende bouwinitiatief vallen buiten de reikwijdte van deze zienswijzeprocedure. Deze zienswijzeprocedure heeft immers betrekking op de vaststelling van het bestemmingsplan Broek in Waterland - Drs. J. van Disweg 4-6. Hierin staat uitsluitend de planologische aanvaardbaarheid van dit bestemmingsplan ter discussie en bestaat geen ruimte om gronden aan te dragen tegen andere door de gemeente genomen besluiten of verrichte handelingen. Voor bouwinitiatieven op andere locaties dient de daartoe bestemde procedure te worden gevolgd.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 (in17.10593)

In deze zienswijze wordt bezwaar tegen het plan gemaakt op basis van gemaakte afspraken in het bestuursakkoord Pilot Waterland zoals verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en een deel van het provinciaal ruimtelijk beleid. Gesteld wordt dat de bezwaarmaker in algemene zin bezwaar heeft tegen een aantal bouwinitiatieven in Broek in Waterland waaronder het onderhavige plan aan de van Disweg 4-6 op basis van de gemaakte afspraken, procedures en regels. Op deze bouwlocatie mag volgens de indiener bovendien niet worden gebouwd in verband met ligging in de bufferzone, het omzeilen van een verplichte afdracht "rood voor groen", strijdigheid met het bestemmingsplan, precedentwerking, bouwen in agrarisch gebied, weidevogelleefgebied, vigerend rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarbij wordt gesteld dat een verkeerde procedure wordt gevoerd, die in strijd is met het ondertekende bestuursakkoord Pilot Waterland en in strijd met artikel 5a, onder 1, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Reactie

Deze zienswijze is van zelfde strekking als zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 (in17.11991)

In deze zienswijze worden dezelfde gronden aangevoerd als in zienswijze 3. Deze gronden worden aangevuld met de stelling dat de gemeente bij de behandeling van andere bouwinitiatieven in strijd heeft gehandeld met het gelijkheidsbeginsel en het beginsel van détournement de pouvoir. Volgens indiener valt namelijk niet in te zien waarom dit bouwinitiatief wel en andere bouwinitiatieven niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie

Voor zover indiener gronden aandraagt op basis van gemaakte afspraken in het bestuursakkoord Pilot Waterland zoals verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en een deel van het provinciaal ruimtelijk beleid wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1. Voor zover gronden worden aangedragen die betrekking hebben op de verhouding van dit plan met andere bouwinitiatieven wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 2.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5 (in17.12383)

Indiener geeft aan te vrezen voor de verkeersaantrekkende werking van het plan. De hoeveelheid auto's die er door de planontwikkeling bij komen is volgens indiener meer dan waar de wegen Roomeinde en Keerngouw op zijn berekend. Ook merkt indiener op dat het groen en de doorkijkjes behouden moeten blijven.

Reactie

In het kader van de planvorming zijn de effecten op de verkeersaantrekkende werking van het plan onderzocht. Momenteel zijn er in het plangebied een bedrijf en een woning mogelijk. Met name het bedrijf zorgt potentieel voor een groot aantal verkeersbewegingen. In totaal zorgt de huidige situatie hierdoor voor 74 verkeersbewegingen per dag. Bij de nieuwe situatie worden 6 woningen mogelijk gemaakt en houdt het recreatiebedrijf op te bestaan. De nieuwe situatie zorgt daardoor voor een totaal van 48 verkeersbewegingen per dag. De intensiteiten op de

aanvoerwegen (alleen bestemmingsverkeer) zijn zeer laag. Deze wegen kunnen ongeveer 3500 verkeersbewegingen per dag aan. Met onderhavige plan zal er bijna geen toevoeging van verkeersbewegingen plaatsvinden. Dit blijft ruim binnen de maximale capaciteit van genoemde wegen, waardoor de vrees van de indiener ongegrond is.

Wat betreft de opmerking over de doorkijkjes wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 7.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6 (In17.12777)

Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen het plan, maar gaat verder niet in op de inhoudelijke grondslag van zijn bezwaar.

Reactie

Verzocht is om de zienswijze aan te vullen met inhoudelijke gronden. Deze aanvulling is niet ontvangen.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7 (in17.13029)

Indiener bepleit integratie van de plannen aan de Drs. J. van Disweg 2 en de Drs. J. van Disweg 4-6 uitgaande van een heldere visie van de gemeente Waterland voor het bebouwen van het hele gebied aan de Van Disweg. Daarnaast wordt gepleit voor het behoud van de landelijkheid van Broek in Waterland waarbij de open groene ruimtes binnen het dorp volgens indiener van levensbelang zijn.

Reactie

De ontwikkeling aan de Van Disweg 4-6 die mogelijk wordt gemaakt met dit plan staat los (ook in eigendom) van de locatie aan de Drs. J. van Disweg 2. De eigenaar van het tussenliggende perceel maakt geen aanstalten om het tussenliggende perceel te ontwikkelen. Om die reden wordt het woningbouwplan Van Disweg 4-6 op zijn eigen merites beoordeeld. Qua ruimtelijke opzet heeft er wel afstemming tussen beide woningbouwplannen plaatsgevonden.

Het voorliggende plan maakt geen toename van het aantal vierkante meter bebouwing mogelijk ten opzichte van het voorgaande plan. In die zin waarborgt het plan dat de landelijkheid van Broek in Waterland behouden blijft.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8 tot en met 48 (in17.12854 t/m in17.12878, in17.12880 t/m in17.12893, in17.12896 en in17.12897)

In deze zienswijzen, die bestaat uit eenzelfde brief die ondertekend is door de verschillende indieners (41 brieven in totaal) worden puntsgewijs een aantal bezwaren tegen het plan aangedragen.

1. De plannen tasten de dorpsrand aan. Indieners vinden dit een aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van het landelijk dorp, en achten dit in strijd met het beleid van de gemeente en provincie.
2. Er is de laatste jaren voldoende gebouwd, insprekers vinden 175 woningen genoeg. Als daarnaast al bouw zou moeten plaatsvinden dan zou dat plaats moeten vinden binnen bestaand stedelijk gebied.
3. Indieners benoemen dat het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend ingaat op de toename van verkeer op de Van Disweg, maar niet op de aanvoerwegen. Volgens indieners vindt de toename van verkeer met name plaats op de omliggende wegen.
4. Indieners vragen zich af voor wie wordt gebouwd. Indieners stellen dat het planvoornemen moet worden gezien als een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet dat het voorziet in een dringende behoefte.

5. Omdat de plannen samen worden gepresenteerd lijkt er samenhang tussen de plannen aan de Van Disweg te bestaan. Desalniettemin constateren indieners van de zienswijze dat er niet wordt samengewerkt. Indieners vragen zich af waarom.
6. Indieners vragen naar de visie op korte en lange termijn op het tussenliggende stuk weiland. Geconstateerd wordt dat dit stuk weiland wordt omringd door woningbouw wanneer de plannen aan de Van Disweg 2 en Van Disweg 4-6 worden gerealiseerd.
7. Indieners achten het plan in strijd met provinciaal beleid bouwen in 'groen'.
8. Volgens indieners hebben niet alle adressen een brief gehad waarin men wordt geïnformeerd over het plan.
9. Indieners vragen zich af waarom de terinzagelegging in de vakantieperiode heeft plaatsgevonden.
10. Indieners sluiten af met de stelling dat het plan onzorgvuldig is voorbereid en in strijd is met wet- en regelgeving. Daarnaast wordt het standpunt dat het plan in strijd is met de natuur- en cultuurhistorische waarden herhaald.

Reactie

1. Er is voor dit plan geen sprake van een toename van de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing. Daarnaast is de locatie niet gelegen in een bufferzone of beschermingszone waarop provinciale en/of gemeentelijke bescherming vanuit cultuurhistorisch of landschappelijk perspectief van toepassing is. Het plan is hierdoor niet in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid.
2. Hoewel dat misschien anders lijkt, wordt de woningbouwlocatie Van Disweg 4-6 (ook door de provincie Noord-Holland) beschouwd als binnen bestaand stedelijk gebied. Door indiener wordt hierbij nog gewezen op een locatie aan de Wagengouw die beter met woningbouw ingevuld kan worden. Aangezien de voorgestane ontwikkeling op de Van Disweg 4-6 niet beschouwd kan worden als verstedelijking en is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied, is deze locatie niet minder geschikt dan de door indiener voorgestelde locatie.
3. Zie voor een inhoudelijke beantwoording zienswijze 5.
4. Er is behoefte aan extra woningen in alle woningmarktsegmenten (Woonvisie Waterland 2020). Dit blijkt ook uit verschillende onderzoeken en regionale afspraken (zoals de MRA woonagenda). Het past binnen de regionale opgave (RAP) om nieuwe woningen te bouwen. Uit de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040 blijkt dat tot 2040 een bevolkingsgroei wordt verwacht in de regio Zaanstreek-Waterland van 12.200 inwoners en 10.200 huishoudens. Dat komt neer op 1.420 woningen per jaar in de regio, en de woningvraag (24.700) is op lange termijn groter dan de plancapaciteit (21.200). Gezien het voorgaande is de gemeente van mening dat gebruik moet worden gemaakt van de locaties waar gebouwd kan worden, door hoogstaande woningbouw te ontwikkelen met aanbod uit verschillende segmenten.
5. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 7.
6. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 7.
7. Gezien de hoeveelheid oppervlakte betreft de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt in dit geval geen verstedelijking (de planologisch mogelijk te bebouwen oppervlakte neemt niet toe). Met planologisch mogelijk te bebouwen oppervlakte wordt de oppervlakte aan bebouwing bedoeld die een bestemmingsplan mogelijk maakt. Het komt voor dat een bestemmingsplan ruimte geeft om bebouwing mogelijk te maken, maar dat van deze ruimte nooit gebruik is gemaakt. In dat geval wijken de feitelijke situatie en de planologische situatie van elkaar af. Bij beantwoording van de vraag of het planvoornemen voorziet in verstedelijking als bedoeld in het provinciaal beleid, moet worden gekeken naar de planologische situatie. Omdat in dit geval het nu geldende plan voorziet in eenzelfde hoeveelheid bebouwd oppervlak als het ontwerpbestemmingsplan, kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van verstedelijking. Of deze verstedelijking ook feitelijk is gerealiseerd, doet hier niet aan af. Daarnaast is het perceel niet gesitueerd binnen de door de provincie aangewezen bufferzone (zie ook de inhoudelijke beantwoording van zienswijze 1). Daarom wordt geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd is met het provinciaal beleid.
8. De gemeente publiceert een ontwerpbestemmingplan op de voorgeschreven wijze. Dit houdt in dat publicatie plaatsvindt via het streekblad, officiële mededelingen en de website. De geschreven brief volgt uit de toezegging in de procedure voor het bestemmingsplan Van Disweg. In die procedure zal bezien worden of belanghebbenden in hun belangen zijn geschaad door het foutief bezorgen van deze brieven.
9. Het bestemmingsplan volgt een vaste procedure, die ook vakanties raakt. De termijn wordt voldoende geacht voor eenieder om de reactie (al dan niet gezamenlijk) op papier te verwoorden.

10. Zoals aangegeven onder 7 valt het plangebied niet binnen de bufferzone. Voorts valt het plangebied wel binnen het bestaand stedelijk gebied en wordt geen uitbreiding qua oppervlakte mogelijk gemaakt van de planologisch mogelijke bebouwing.

Zienswijze 49 (in 17.12894)

In deze zienswijze wordt puntsgewijs een aantal bezwaren tegen het plan aangedragen:

1. Indiener geeft aan de timing van de tervisielegging ongelukkig te vinden. Doordat deze in de vakantieperiode viel, was er minder tijd voor voorbereiding.
2. Indiener geeft aan dat enkele brieven omtrent het planvoornemen niet juist verzonden zijn en verzoekt de brief nogmaals te verzenden.
3. Verder merkt de indiener op dat tijdens een bijeenkomst op 15 mei 2017 is aangegeven dat het plan aan de Van Disweg 2 nog niet zou worden uitgevoerd en dat het plan aan de Van Disweg 4-6 in een vergevorderd stadium was. Indiener concludeert dat deze uitspraak niet juist is geweest.
4. Indiener plaats voorts kanttekeningen bij het ontstaan van bebouwing in groen gebied dat grenst aan het weidevogelleefgebied. Hij wijst er hierbij op dat er nog andere inbreidingslocaties beschikbaar zijn.
5. Indiener vraagt zich af voor wie precies gebouwd wordt en geeft aan dat nergens de behoefte aan de woningbouw wordt beschreven.
6. Aangegeven wordt dat er geen samenhang is tussen beide projecten aan de Van Disweg.
7. Voorts merkt indiener op dat het plan in strijd is met het provinciaal beleid (niet aangegeven wordt op welke onderdelen van het provinciaal beleid sprake is van strijdigheid).
8. De vraag wordt opgeworpen of de juiste procedure is gevolgd. Indiener is daarnaast van mening dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en in strijd is met wet- en regelgeving.
9. De toelichting van het plan aan de Drs. J. van Disweg 2 is verwarrend: omwonenden worden voor een voldongen feit geplaatst ten aanzien van de bebouwing op de Drs. J. Van Disweg 4-6.
10. Aangegeven wordt dat de boogde bebouwing de bestaande lintbebouwing teniet doet en dat beschermd dorpsgezicht aan het oog wordt onttrokken.
11. Indiener stelt de vraag of figuur 2 in de toelichting correct is omdat op het middelste vlakje een gebouw lijkt te zijn aangegeven dat niet bestaat.
12. Naar voren wordt gebracht dat de gronden ten westen niet zijn beoogd voor woningbouw, maar voor een agrarische functie.
13. De indiener weerspreekt de in de toelichting opgenomen veronderstelling dat het bebouwd oppervlak niet toeneemt.
14. Afgevraagd wordt waarom geen aansluiting is gezocht met het plan aan de Drs. J. Van Disweg 2.
15. Aangegeven wordt dat de ontsluiting van het gebied in samenhang moet worden gezien met het plan aan de Drs. J. Van Disweg 2.
16. Indiener stelt dat de ontwikkeling plaatsvindt in landelijk gebied dat grenst aan een weiland dat niet hoort tot bestaand stedelijk gebied.
17. Indiener vraagt zich af waarom er geen onderzoek is gedaan naar andere potentiële woningbouwlocaties binnen Broek in Waterland.
18. De zienswijze stelt dat het plan niet in lijn is met het beleid van de provincie op het gebied van Nationaal Landschap Laag Holland, omdat de openheid van het landschap zou worden vernietigd, weidevogels elders hun verblijf moeten zoeken en het huidige karakteristieke lintdorp teniet wordt gedaan.
19. Indiener is het niet eens met de stelling dat het plangebied kan worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, omdat het op basis van het voorgaande plan de bestemming 'Recreatie-Watersport' kent.
20. Indiener herhaalt zijn standpunt dat het bebouwd oppervlak wordt vergroot.
21. In de zienswijze wordt aangegeven dat het plan veronderstelt dat het perceel aan de Drs. J. van Disweg 2 reeds in ontwikkeling is terwijl het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling momenteel slechts als voorontwerp ter inzage is gelegd.
22. Opgemerkt wordt dat de redenering die stelt dat geen open landschap verdwijnt door de ligging van het plangebied tussen stedelijke functies vreemd is.
23. Gevraagd wordt of en waarom de oorspronkelijke kern teniet wordt gedaan.
24. Afgevraagd wordt waarom het plan niet in samenhang met het plan aan de Drs. J. van Disweg 2 wordt gezien.
25. Indiener vraagt zich af waarom in het groen wordt gebouwd wanneer er nog ruimte is aan de Eilandweg en de Hellingweg.

26. Indiener vraagt op welke wijze er stedenbouwkundige aansluiting is gezocht met het plan aan de Drs. J. van Disweg 2.
27. De stelling wordt ingenomen dat de kwaliteit van het wonen voor de huidige omwonenden achteruit gaat.
28. Indiener geeft aan dat het kenmerkende waterlandschap en dorpsgezicht teniet wordt gedaan.
29. Indiener spreekt zijn verwarring uit over paragraaf 3.6.6 en vraagt hoeveel plannen er in totaal zijn en hoe het zit met het naastgelegen perceel.
30. Aangegeven wordt dat het plan niet past binnen de kernprincipes van de omgevingsvisie.
31. In de zienswijze wordt opgemerkt dat het onduidelijk is het plan wel of niet voorziet in nieuwe bebouwing.
32. Gevraagd wordt of bij paragraaf 4.2 het juiste adres wordt benoemd.
33. Wederom wordt gewezen naar het schuurtje als een teken dat binnen het plangebied reeds bestaande bebouwing aanwezig is.
34. Indiener geeft aan dat, in tegenstelling tot wat de ecologische inventarisatie bij het bestemmingsplan beweert, de rugstreeppad bij omwonenden in de achtertuin wordt aangetroffen.
35. Indiener vraagt waarom geen schepnetinventarisatie is uitgevoerd.
36. Indiener verneemt graag welke maatregelen worden genomen, indien de rugstreeppad toch wel aanwezig is.
37. De zienswijze richt zich tegen het feit dat bij de berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen niet is gekeken naar het plan aan de Drs. J. van Disweg 2. Gezien de door indiener veronderstelde samenhang, leek dit netjes.
38. Gesteld wordt dat het recreatiebedrijf buiten beschouwing is gelaten.
39. Indiener verzoekt de conclusie te heroverwegen met het oog op de door hem ingebrachte punten.
40. Gevraagd wordt hoe de betrokken partijen worden geïnformeerd over eventuele wijzigingen in het plan naar aanleiding van de door indiener ingebrachte zienswijze.
41. Indiener is het niet eens met de stelling dat de gronden de bestemming 'Wonen' krijgen, omdat eerder reeds gesteld is dat de gronden de bestemming 'Recreatie-Watersport' kennen.
42. Indiener vraagt zich af hoe en wanneer de overlegpartners worden geïnformeerd over de ingezonden zienswijzen.
43. Afgevraagd wordt welke garanties er bestaan omtrent de economische uitvoerbaarheid.
44. Indiener geeft aan dat de namen van degenen die de vooroverlegreacties hebben gegeven staan weergegeven, maar niet namens welke organisaties zij deze reacties geven.
45. Indiener geeft aan dat het akoestisch onderzoek volgens hem niet klopt, omdat hierbij is nagelaten de ontwikkeling te zien in samenhang met overige ontwikkelingen.
46. Ook ten aanzien van de watertoets en het naar aanleiding daarvan gegeven wateradvies wordt aangedragen dat nagelaten is het plan te zien in samenhang met overige ontwikkelingen.
47. Het zelfde punt wordt aangedragen voor het ecologische onderzoek.
48. Indiener vraagt zich of er een asbestonderzoek wordt verricht of niet.
49. Indiener geeft aan in de bijlage 'vooroverlegreacties' een reactie aan te treffen die betrekking heeft op de Drs. J. van Disweg 2.

Reactie

1. Zie voor de inhoudelijke beantwoording nummer 9 van de zienswijzen 8 tot en met 48.
2. Zie voor de inhoudelijke beantwoording nummer 8 van de zienswijzen 8 tot en met 48.
3. Het plan dat betrekking heeft op de Drs. J. van Disweg 4-6 zal in procedure vooruitlopen op het naastgelegen bestemmingsplan dat betrekking heeft op de Drs. J. van Disweg 2. Thans is de informatie gegeven op de bijeenkomst van mei 2017 dan ook correct.
4. Zie voor de inhoudelijke beantwoording nummer 2 van de zienswijzen 8 tot en met 48.
5. Zie voor de inhoudelijke beantwoording nummer 4 van de zienswijzen 8 tot en met 48.
6. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 7.
7. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 1.
8. De voorgeschreven wettelijke procedures uit de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht zijn gevolgd.
9. Zie voor de inhoudelijke beantwoording hierboven onder 3. Verder is het de wens van de eigenaar om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente heeft de omgevingsaspecten laten onderzoeken en niet is gebleken dat deze ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
10. De gemeente is niet van oordeel dat Broek in Waterland aan het oog wordt onttrokken door de bouw van deze 6 woningen. Het betreft in dit geval met name de achterkant van het dorp en niet het beschermd

dorpsgezicht. Tevens is de hoeveelheid bebouwde oppervlakte uit het plan op deze locatie al toegestaan op grond van het voorgaande plan. Stedenbouwkundig wordt aangehaakt op het wat meer landelijke karakter.

11. Figuur 2 geeft de planologische situatie weer. Deze komt inderdaad niet geheel overeen met de feitelijke bebouwing.
12. Bedoeld is te zeggen dat op de gronden aan de Van Disweg 2 (ten westen van het perceel) woningbouw beoogd is. Het tussenliggende perceel wordt thans niet ontwikkeld.
13. In dit geval wordt bedoeld dat de oppervlakte planologisch gezien niet toeneemt. Dat verschilt van een feitelijke toename.
14. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 7.
15. Dat klopt inderdaad. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 7.
16. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 1 die ingaat op de situering van het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied.
17. De ontwikkeling aan de Van Disweg 4-6 die mogelijk wordt gemaakt met dit plan staat los (ook in eigendom) van de overige locaties. De locatie is daarom beoordeeld op zijn eigen merites waarbij tot de conclusie is gekomen dat deze kansrijk is voor nadere ontwikkeling. Om die reden en omdat de gemeente zelf geen initiatiefnemer is, bestond geen aanleiding onderzoek te doen naar andere locaties.
18. Zie voor de inhoudelijke beantwoording nummer 1 van de zienswijzen 8 tot en met 48.
19. Wanneer wordt gesproken van bestaand stedelijk gebied wordt de planologische situatie bedoeld, daarin wordt dit gebied al gezien als stedelijk ofwel bebouwd. Het is geen onderdeel van het landelijke, onbebouwde gebied.
20. De stelling van indiener is op dit punt niet juist. De hoeveelheid oppervlakte die middels het onderhavige bestemmingsplan kan worden bebouwd, is gelijk aan de planologisch mogelijke bebouwde situatie.
21. Hiermee is bedoeld dat de bestemmingsplanprocedure al is opgestart. Er wordt niet mee bedoeld dat op deze locatie al gebouwd mag worden.
22. Zie bovenstaande reactie bij nummer 19.
23. De oorspronkelijke kern wordt door het planvoornemen juist niet teniet gedaan, maar verder versterkt. Daarnaast wordt er met dit plan voldaan aan de basiskwaliteit van Broek in Waterland De nu geplande nieuwbouw krijgt een landelijk karakter dat goed aansluit bij de basiskwaliteit van het gebied.
24. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 1.
25. Zie bovenstaande reactie bij nummer 19.
26. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 7.
27. De gemeente is van oordeel dat het voornemen bijdraagt aan de kwaliteit voor het dorp en de omwonenden. Dit komt met name doordat de verkeersaantrekkende werking vermindert en de bebouwing goed aansluit op het landschappelijke karakter. Als het perceel niet wordt herontwikkeld, is de kans op verloedering bovendien aanwezig. Mocht indiener desalniettemin van mening zijn dat hij schade lijdt, dan staat het hem vrij een planschadeverzoek in te dienen.
28. Zie bovenstaande reactie bij nummer 10.
29. Met het nabij gelegen plan [REDACTED] wordt inderdaad gedoeld op het plan voor de Van Disweg 2. Het direct naastgelegen perceel blijft onbebouwd.
30. Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de omgeving en de woningbouwplannen van het naastgelegen plan. Om aan de duurzaamheidsintenties te voldoen zullen voor de kavels EPC-waarden worden vooruitgesteld die lager zijn dan nu voor nieuwbouw vereist. Het omliggende landschap en waterrijke omgeving worden gerespecteerd. Het planvoornemen sluit derhalve aan op de kernprincipes en voldoet aan de uitgangspunten van de omgevingsvisie.
31. Zie bovenstaande reactie bij 19.
32. Hier wordt inderdaad het verkeerde adres genoemd. Dit zal in de toelichting worden aangepast.
33. Het schuurtje waar indiener op doelt, zou planologisch ingevuld worden als bebouwing voor recreatiebedrijf. Deze invulling heeft echter nooit plaatsgevonden.
34. Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd volgens de voorgeschreven protocollen en procedures. Hierdoor gaat het om een deugdelijk onderzoek op basis waarvan nadere besluitvorming kan plaatsvinden. De enkele stelling dat omwonenden de rugstreeppad in de achtertuin aantreffen, doet hier niet aan af.
35. Zoals aangegeven in de toelichting, is een schepnetinventarisatie niet uitgevoerd in verband met de omstandigheden ten tijde van het onderzoek. Op grond van de uitkomsten van de ecologische inventarisatie bestond geen aanleiding om dit alsnog te doen.

36. Zoals aangegeven in de toelichting worden werkzaamheden stil gelegd indien de rugstreeppad zich toch in het gebied bevindt. Daarnaast worden preventieve maatregelen genomen tijdens de bouw- en graaffase. Juridisch wordt dit afgedwongen door de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht.
37. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 5.
38. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 5.
39. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 5.
40. De zienswijzen worden beoordeeld. Op basis van deze beoordeling wordt het plan eventueel aangepast. Indien en voor zover dat gebeurt, worden de indieners van zienswijzen per brief geïnformeerd.
41. De bestemming 'Wonen' slaat niet op de nu geldende bestemming, maar op de bestemming die door middel van het ter inzage liggende plan wordt mogelijk gemaakt.
42. In het kader van het wettelijke vooroverleg zijn bedoelde instanties al verzocht om te reageren op de voorgestelde ontwikkeling. De reacties voor zover nodig verwerkt in het plan. De instanties zijn op de hoogte gebracht van het ontwerpbestemmingsplan.
43. De exploitatie van de gronden is aangetoond tot aan het niveau dat de Wet ruimtelijke ordening vereist. De door de gemeente gemaakte kosten zijn hierdoor in voldoende mate verzekerd en voorts loopt de gemeente geen financieel gevaar.
44. De instantie uit hoofde waarvan wordt gereageerd is de Omgevingsdienst IJmond.
45. Het plan maakt geluidsgevoelige objecten mogelijk. De enige geluidsbron in de omgeving is de Drs. J. van Disweg. Dit is tevens de enige geluidsbron in de omgeving waarmee rekening moet worden gehouden. De effecten van deze geluidsbron op de te bouwen woningen kan op zichzelf beoordeeld worden.
46. Zoals aangegeven wordt het plan op zijn eigen merites beoordeeld. Zie verder voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 7.
47. Het ecologisch onderzoek wordt gedaan in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan. Om die reden gaat het om de activiteit zelf en of deze tegen ecologische belemmeringen aan loopt. Hiervoor hoeft niet te worden gekeken naar ontwikkelingen in de nabije omgeving.
48. Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en het feit dat er geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen wordt niet verwacht dat er sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Daarom wordt geen asbestonderzoek verricht.
49. Bij het nogmaals nagaan van de bijgevoegde vooroverlegreacties is niet gebleken dat verkeerde reacties zijn toegevoegd. Het kan zijn dat er reacties zijn ingediend die op beide plannen betrekking hebben.

[Relatie tot het bestemmingsplan](#)

De toelichting bij het plan wordt verduidelijkt naar aanleiding van het door indiener ingebrachte punt onder 32. De overige punten leiden niet tot aanpassing van het plan.

Bijlagen



in17.09976

Registratiedatum

28/06/2017

Gemeente Waterland

28 JUN 2017

INGEKOMEN

[REDACTED]

Aan het Hoofd Afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
van de gemeente Waterland.

[REDACTED] 26-6-2016.

Uw kenmerk In17.02950/U17.03720 d.d. 20-6-2017

Geachte [REDACTED],

Helaas heb ik wat moeite met Uw welgemeende excuses voor de late reactie. I.v.m de verdere strekking/onjuistheid van Uw brief en het voortdurend voortslepen van mijn bouwinitiatief op oneigenlijke gronden. Dit zal ik hierna onderbouwen. Uw excuses wekken de schijn van correcte behandeling en zorg richting burger en dat is geenszins het geval.

U verwijst naar een brief d.d. 24 augustus 2015 met juridisch onjuiste en niet relevante argumenten en 2 latere brieven, die dit herhalen, de aangevoerde bezwaren, opmerkingen negerend en daarbij de indruk wekkend van een zorgvuldige behandeling. Is dit behoorlijk?

U schrijft overeenkomstig het besluit van B&W

Nu is juist de discussie welk besluit van B&W?

a) Het besluit nr 180-1 en 2 inzake vigerend beleid ter kennis gebracht aan de gemeenteraad. Tevens uitvoering daarvan en mandaatverstrekking daartoe aan de wethouder RO voor het handelen in de Stuurgroep conform de gepresenteerde Conceptvisie van het bestuursakkoord Pilot Waterland. Dit ter vervanging van allerlei sluip urbanisatie en daaruit voortgekomen totaalverbod om ook maar iets te mogen bouwen in de Rijksbufferzone. O.a. met een met name genoemde lijst van bouwlocaties in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen, waarvan wordt afgezien (art.8.7 bestuursakkoord). Dit besluit kon worden genomen uit hoofde van de bevoegdheid van de gemeente uit de wet RO een eigen ruimtelijk beleid te bepalen. Dezelfde bevoegdheid, die het mogelijk maakte met kracht van wet het bestuursakkoord Pilot Waterland gezamenlijk met Rijk, provincie en 6 andere buurgemeenten rechtsgeldig te ondertekenen.

Een akkoord met onlosmakelijk onderdeel de z.g. rood voor groen regeling. Kortelings nog eens geschreven aan de gemeente Zeevang/Edam/Volendam (Lange Weeren) door de ged. RO. Inmiddels is dit akkoord reeds lang onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in o.a. de Prov. Structuurvisie Noord-Holland 2040, Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Noord-Holland 2040. PRV (bindend ook voor gemeenten en derden). Het voortzetten van de Pilot is nogmaals recent in consensus op 6-10-2016 met gebruikmaking van het mandaat van onze wethouder RO in de Stuurgroep herbevestigd zoals de ged. RO in P.S. mededeelde. Ook de aangenomen motie 63A van November j.l. in P.S., aan U bekend, bevestigt nog eens dat er sprake is van vigerend beleid. En zoals U als RO expert bekend, is aan de gemeente de taak, de gemeentelijke bestemmingsplannen overeenkomstig de bindende PRV te maken en er overeenkomstig de geldende rechtsorde in onze rechtstaat naar te handelen.

b) Het door U bedoeld later door B&W genomen besluit uit 2015 overeenkomstig het, niet aangepaste aan de bindende PRV zoals behoort, uit 2013 daterende gemeentelijk bestemmingsplan.

Afgezien daarvan dat U stelt, dat er geen nieuwe relevante feiten zijn om het vigerende beleid conform de Pilot Waterland uit te voeren, hierover later, is het algemeen rechtsprincipe, dat afspraken worden nagekomen.

Deze in ons land gebruikelijke rechtsorde is van belang i.v.m. de planzekerheid, voorkomen van willekeur, behoorlijk bestuur en voorkomen van schade bij bouwinitiatiefnemers etc.

U zult het eens zijn, dat een lokale coalitieafpraak, een in de bindende PRV vastgelegd bestuursakkoord van bovenlokaal belang, niet opzij kan zetten.

Zeker niet met een beroep op de bevoegdheid uit de wet RO, die eerder gebruikt is om aan dit bestuursakkoord deel te kunnen nemen.

Door ondertekening van het akkoord heeft de gemeente destijds schriftelijk vastgelegd **positief te staan** ten opzichte van bouwinitiatieven voor 100 losse woningen in de bouwlinten in de regio welke voldoen aan de daarvoor geldende criteria. Hierover kan dus geen discussie bestaan. De selectie is met deze zelfde bevoegdheid uit de wet RO door de gemeente gedelegeerd aan de Stuurgroep en uitwerking van de bouwplannen geschiedt in een samenspel tussen de bouwinitiatiefnemer en deskundigen, zo kunt U in het akkoord lezen. De Pilot Waterland is dus **wel degelijk relevant**, want de gemeente heeft over de bouwinitiatieven in de bouwlinten gedetailleerd afspraken gemaakt en U schrijft van niet.

Het voorstaande zou U als nieuw feit kunnen zien, omdat tot nu ook volgens Uw laatste brief flagrant in strijd met de rechtsorde door de gemeente gehandeld wordt.

Om het nog duidelijker te maken. Een akkoord niet nakomen is onbehoorlijk! Een bestuursakkoord niet nakomen is onbehoorlijk bestuur. Gedurende een periode van meer dan 2 jaar volharden in fout beleid is zelfs een ernstig schade toebrengend nieuw feit.

Andere nieuwe feiten zijn:

Het besluit van 6-10-2016 in consensus door de Stuurgroep (Waterland vertegenwoordigt door de wethouder RO met mandaat volgens B&W besluit 180-1). Uit de hernieuwde afspraak de Pilot voort te zetten vloeit toch voort, dat de daarin vastgelegde procedure t.a.v. mijn bouwplan wordt gevolgd en niet geboycot (de afwijkende gemaakte opmerkingen door de wethouder RO hierover in de pers en gemeenteraad zijn U ongetwijfeld bekend).

De provinciale motie 63A van November 2016, waarover U geïnformeerd bent, dat de bouwinitiatieven voor de bouwlinten door de Stuurgroep volgens gemaakte afspraken in de Stuurgroep behandeld moeten worden. Dat de wet RO door het bestuursakkoord niet opzij kan worden gezet, is geheel juist en dan ook in deze zaak totaal niet juridisch aan de orde bij het uitvoeren van uit hoofde van deze wet RO door ondertekening van het akkoord gemaakte afspraken en het opvolgen van de bindende PRV en het correct uitvoeren van vigerend beleid.

Uw conclusie er is **geen enkele verplichting** etc..... is zoals voorstaand aangegeven, ernstig in strijd met de rechtsorde en met het principe van behoorlijk bestuur en tast de planzekerheid, rechtszekerheid en mede i.v.m. de rood voor groen regeling ook het bovenlokaal belang aan. De PRV van maart 2017 met artikel 5 1a, waarin nog eens benadrukt wordt dat bestaande schriftelijke afspraken voor onze regio vigerend zijn. Overigens was (is) dit reeds ondergebracht in artikel 24 van de PRV waarbij met name het Rijk als partner wordt genoemd.

De verleende omgevingsvergunning voor de bestaande stolp met al vele jaren woonbestemming perceel Overleek 19a. Direct naast mijn bouwperceel.

U somt in het raadsstuk een reeks van punten op in strijd met het vigerende bestemmingsplan o.a. hoogte etc. U zult het eens zijn, dat de landschapdeskundigen in het kader van de Pilot deze gang

van zaken o.a. op vele punten in strijd met de richtlijnen van Landschap Noord-Holland en het door U zelf uitgegeven Handboek Ontwerp Uw Eigen Erf, niet bijzonder zullen waarderen. Uiteraard is hier sprake van overduidelijke precedentwerking/ongelijke behandeling als U mijn bouwinitiatief voor het buurperceel ernaast wel afwijst i.v.m. strijdig met het bestemmingsplan uit 2013. Een overduidelijk **nieuw relevant feit** dus. Ook al zijn in mijn geval de Pilotafspraken van toepassing.

Ook is de **omstandigheid** niet goed te plaatsen, dat de Burgemeester mij op 24 mei kenmerk U17.03094 schrijft:

“Uw initiatief zal binnenkort worden besproken in de voorbereidende raadsvergadering. De griffier zal hierover te zijner tijd contact met u opnemen”.

Om nog even de onredelijkheid van de gang van zaken vast te leggen het volgende;

Februari 2015 gesprek met provincie bouwinitiatief in Overleek in het kader van de Pilot mogelijk. Uiteraard geen toezegging, want er moest nog een plan gemaakt worden.

April 2015 gesprek met wethouder RO bouwinitiatief mogelijk, maar moest besproken worden.

Uiteraard geen toezegging. Kreeg zelfs min of meer instructie hoe de aanvraag er uit moest zien. En de voorkeur van de wethouder RO was 1/3 sociaal. Het laatste is overigens niet wat beoogd wordt met de Pilot. Het is niet goed financieel en landschappelijk in te passen volgens de kwaliteitscriteria van de Pilot. Echter i.v.m. de wens wethouder 2 alternatieven.

De tekeningen waren al gemaakt diverse onderzoeken gedaan etc. en ontwerper had overlegd met technische dienst. Plots eind mei 2015 email van gem. ambtenaar RO; “weinig kans, zo niet onmogelijk”

Omdat alles klaar was en de kosten gemaakt en de email te laat kwam en ook voorbij ging aan de afspraken uit het bestuursakkoord en de bindende PRV toch het bouwinitiatief ingediend. Verbazend was toen, dat de bevroegde wethouder RO mij tweemaal leges (Euro 5000) liet betalen. Dit terwijl er totaal geen leges gevraagd mogen worden voor het doorzenden van mijn bouwinitiatief aan de Stuurgroep conform de Pilot. Maar ook gezien Uw brief van 24-8-2015 waaruit spreekt, dat er slechts 1 (overbodige) behandeling van mijn bouwplannen plaatsvond. Valt dit niet onder het juridische begrip flessentrekkerij (betalen/niet leveren)?

Blijft nog een opmerking over de standaard verwijzing naar een Wabo-aanvraag in Uw brief.

Dit is toch min of meer mij wederom op kosten jagen en de onjuiste procedure, omdat de gemeente zowel de selectie als beoordeling van mijn bouwinitiatief vastgelegd in het bestuursakkoord in handen van resp. de Stuurgroep Pilot Waterland en daarna van landschapsdeskundigen heeft gelegd? Het is toch geen behoorlijk bestuur een burger juridisch zo het bos in te sturen.

U begrijpt, dat ik gezien het bovenstaande U nogmaals zeer, zeer dringend verzoek per direct mijn bouwinitiatief Overleek in 't kader van de bestuursovereenkomst en vigerend B&W besluit 180-1 als wel de bindende PRV naar de Stuurgroep door te sturen. Het is een zaak van behoorlijk bestuur!

Wilt U s.v.p. deze brief tevens behandelen als bezwaarschrift/zienswijze inzake het (eventueel) afgeven van een omgevingsvergunning voor de bouwlocaties Molengouw en van Disweg te Broek in Waterland.

De volgend zaken deugen daar niet:

1) Deze bouwlocaties komen voor in de lijst onder a) genoemd. Er mag dus niet gebouwd worden i.v.m. bufferzone. Art. 5c van de PRV is hier dus overduidelijk niet van toepassing.

2) Nieuwbouwwoningen daar zijn nu, maar ook na eventuele latere evaluatie van de Pilot Waterland afdrachtplichtig (rood voor groen). Of er moet een wijziging in het gesloten bestuursakkoord plaatsvinden. Daaraan moeten dan de ondertekenaars Rijk, Provincie en 6 andere gemeenten i.v.m. bovenlokaal belang, meewerken. Nu onlosmakelijk verbonden hiermede schreef de provincie.

3) Er wordt in beide gevallen een verkeerde procedure gevoerd. In strijd met het ondertekende bestuursakkoord, maar tevens in strijd met de PRV art. 5a 1.

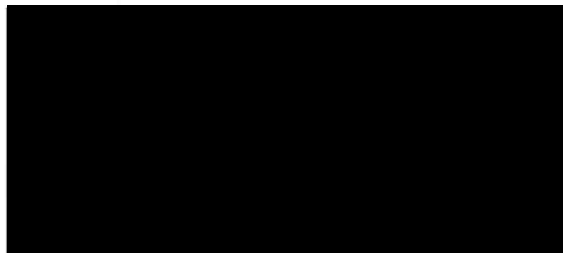
De mogelijkheid kan bestaan, dat de Molengouw gebruik kan maken van het contingent 100 losse woningen, mits deze bouwlocatie voldoet aan de criteria van de Pilot en door de Stuurgroep geselecteerd wordt etc.

4) Beide bouwlocaties behoren dus niet tot de 3 afgesproken contingenten in de bufferzone. Uitsluitend buiten de bufferzone kan er op andere provinciale regelingen met aantonen van nut en noodzaak een beroep worden gedaan.

5) Wel deze bouwlocaties aan de gemeenteraad (hoewel de verkeerde procedure) ter behandeling voorleggen, getuigt nog eens van opzettelijke ongelijke behandeling van bouwinitiatiefnemers en zijn derhalve i.v.m. behoorlijk bestuur niet geoorloofd.

Deze brief is zo gedetailleerd om deze zo nodig als onderdeel van een pleitnota bij de bestuursrechter te kunnen gebruiken.

Overigens voor de goede orde heb ik het vertrouwen door Uw ambtenaren niet behandeld te worden als de brenger van het slechte bericht. Mijn opzet was en is met U samen er in Overleek wat moois van te maken. De vigerende regels heb ik echt niet bedacht. Hoewel een ieder, die de moeite neemt de Pilot eens echt door te lezen, moet concluderen, dat dit akkoord vooral voor het gebied van Waterland en de groene long een goede zaak is en te prefereren boven hap-snap beleid.



14 AUG 2017

INGEKOMEN

[REDACTED]
Aan gemeentebestuur van Waterland,
T.a.v. [REDACTED],
Afdeling RO,
Postbus 1000,
1140 AB Monnickendam.



in17.11992

Registratiedatum

14/08/2017

[REDACTED], 9-8-2017.

Uw kenmerk U17.04289 d.d. 13-7-2017

Geachte [REDACTED],

Betreft alle eerdere correspondentie inzake bouwinitiatief Overleek naast 19a
Alsmede mijn ingebrachte zienswijze/bezwaar inzake Van Disweg en Molengouw.

“Ze willen het niet”, zei de gedeputeerde RO oprecht tegen navragende statenleden. Oneens met deze willekeur van de gemeente Waterland werd later de overduidelijke motie 63 A door P.S. aangenomen. U schrijft de toetsing stopt bij “niet wenselijk” van B&W. Het verstrekende rechtsprincipe van gelijke behandeling is dus totaal niet aan de orde geweest. Ook omschrijft U de toepassing van de Pilot Waterland (PRV) als een mogelijkheid en dit bestuursakkoord zou willekeurig, bijna als niet bestaand, daarmee afgedaan kunnen worden. U gaat daarbij o.a. voorbij aan de gezamenlijke overeengekomen financiering van rood voor groen. Door geen bouwinitiatieven in te sturen onttrekt de gemeente Waterland zich dan ook aan deze bindend in de PRV vastgelegde gezamenlijke financiering. De gedeputeerde RO heeft ook nog enige tijd geleden uitdrukkelijk geantwoord op vragen over Lange Weeren (ander contingent uit de Pilot) dat deze afdracht onlosmakelijk aan dit bindende PRV artikel verbonden is. Van een vrijblijvende mogelijkheid voor toepassing van de PRV art. 24 kan daardoor nooit sprake zijn. Ook regelt de gelijke provinciale verordening dit voor andere bouwinitiatieven in de bouwlinten van 7 gemeenten. Ook al wordt dit, om mogelijk aan deze bindende PRV regels te ontkomen, bedriegenlijk geheel of deels gepresenteerd als Binnen Stedelijk Gebied. Het is een schriftelijke regioafpraak als vermeld in de PRV art. 5a 1.

U schrijft mij in opdracht, niet op persoonlijke titel. Mijn antwoord is dan ook tevens gericht aan het huidige gemeentebestuur/B&W. Desondanks stoort het, dat U als ambtenaar betrokken wordt bij politiek bedrijven door bestuurders, die geacht worden zich aan de wet te houden. U zult het eens zijn “niet wenselijk” in onze gemeente, provincie en democratische rechtstaat.

Samengevat wordt in Uw brief toetsing aan het gemeentelijk bestemmingsplan en het persoonlijk oordeel “niet wenselijk” als juiste juridische behandeling van mijn bouwinitiatief gezien.

Diverse wetten, (ook eigen) besluiten, de bindende PRV en o.a. een vigerend bestuursakkoord met 7 andere gemeenten en Rijk en provincie, zelfs een motie van PS en het vooral het verstrekende rechtsbeginsel van gelijke behandeling, worden daarbij aantoonbaar veronachtzaamd.

Er is dus veel meer aan de hand. Teveel helaas om even snel in een korte brief te beantwoorden.

Wederom wordt ik gedwongen als burger meer in detail te gaan. Dit om te voorkomen, dat de bestuursrechter onvolledigheid aan mijn zijde zou kunnen vaststellen. Mij als burger in deze positie brengen, ervaar ik als onbehoorlijk bestuur.

Voor een paar zaken vraag ik Uw speciale aandacht i.v.m. voortdurende, herhaalde verkeerde verdraaide voorstelling van zaken.

Er is gehandeld door het gemeentebestuur (wethouder RO) klip en klaar in strijd met de Awb art. 3.2, 3.3, en 3.4.

(ook Europees recht). Dit is een verbod. Vervelend om dit in het stadje waar je geboren bent te moeten vaststellen. Vooral ook omdat ik dit zo vaak in Oost en Zuid Europa tegenkwam.

Uit Uw brief wordt wederom duidelijk, dat U andere procedure volgt als in het eigen B&W besluit 180-1 vastgelegd voor bouwinitiatieven in de bouwlinten. Kennelijk bij U onbekend. Mijn verzoek aan U is dit essentiële besluit met de belangrijke **bijlagen** en Awb Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen over besluiten, eens aandachtig te bestuderen, omdat daaruit voorkomt, dat U mij onjuist heeft geschreven. Ook de jurisprudentie (imperatief gestelde besluiten) daaromtrent geeft dit aan. N.B. de raadsgriffier kan U ook informeren over de juridische reikwijdte van dit B&Wbesluit. Met dit besluit ligt het gemeentelijk beleid al jaren vast en is het niet meer mogelijk het nu te doen laten voorkomen, dat de PRV (Pilot Waterland) slechts een geboden mogelijkheid zou zijn.

Hetgeen U schrijft in Uw alinea "Koppeling PRV- Pilot Waterland" is dus geheel niet ter zake, omdat B&W Waterland zelf eerder heeft besloten, vigerend dus, (besluit nr180-1 in imperatieve bewoordingen) de procedure conform de Conceptvisie Pilot Waterland te volgen.

Het voorstaande "een geboden mogelijkheid" is sowieso niet juridisch houdbaar, omdat deze schriftelijke regioafspraken in de zin van art. 5a 1 van de bindende PRV (ook voor derden) vele zaken omvat o.a. afdracht rood voor groen, overloop uitleg Lange Weeren mede voor de vele woningzoekenden uit Waterland, gezamenlijke projecten etc. etc. met meerdere gemeenten, Rijk en provincie.

Er is **nergens** overeengekomen of besloten, dat de gemeente Waterland zich aan de gemaakte afspraken op een onderdeel kan onttrekken. Het laatste zou de rechtszekerheid voor de deelnemende buurgemeenten en derden (burgers van Waterland) ook totaal ondergraven. Provinciale Staten wenst juist het tegendeel. Leest U maar na in de recente motie 63A van PS. Er is uit het voorstaande wel degelijk de gemeentelijke verplichting een initiatief door te zetten aan de Stuurgroep. Afgezien van reeds eerder aangevoerde argumenten, dat de wethouder RO zelf als vertegenwoordiger van Waterland nog recent in consensus heeft besloten de Pilot voort te zetten volgens de mededeling van de gedeputeerde RO. De uitvoering blokkeren door bouwinitiatieven in de bouwlinten niet door te sturen of afwijkend in een verkeerde procedure te behandelen, gaat niet samen. Ernstiger is nog de onwetende burger met dit onbehoorlijk bestuur te benadelen en/of richting bestuursrechter te dirigeren.

Belangrijk is ook, dat enige gem. politieke partijen, waarschijnlijk door ernstig gebrek aan kennis, de Pilot Waterland (PRV) soms voorstellen als een aantasting van het veenweidegebied, terwijl juist ons prachtige omringende veenweidegebied in 7 gemeenten voor sluip-urbanisatie en hap-snap beleid, via de Pilot Waterland beschermd wordt. Tevens is er ook recreatieve kwaliteitsverbetering vastgelegd. Ook zijn de 740 woningen contingent Lange Weeren op slechts 4 km afstand van de oude vesting niet verkeerd.

Destijds presenteerde onze wethouder RO deze deal trots in de gemeenteraad. Gezien de huidige recente woonvisie zeer terecht.

U verbindt de Stuurgroep uit het bestuursakkoord met het begrip bestuurscommissie. Dit is juridisch onjuist. De Stuurgroep heeft slechts een aantal zeer nauw omschreven beperkte vaste taken. Eén daarvan is in het geval, het contingent van 100 losse woningen (deze honderd bestemd voor 7 gemeenten) snel zou worden overschreden om dan de meest attractieve te selecteren. [REDACTED] van de provincie zal/kan U dat bevestigen. Wel omvat deze selectie ook of er wordt voldaan aan de gestelde standaardcriteria als cultuurhistorische middeleeuwse langwerpige perceelvorm, voordeur naar de weg etc. overeenkomstig de vereisten van een Waterlands bouwlint, direct of indirect gedetailleerd vermeld in het akkoord.

Gezien de huidige gerapporteerde enorme woningbehoefte juist ook in dit marktsegment en stokkende doorstroming, is het ook sociaal bevreemdend om bestuurlijk de uitvoering van dit contingent losse woningen in Waterland te blokkeren. Het gaat zelfs in tegen het op deze schaarste gerichte huidige ministerieel en provinciaal woningbeleid. Ook op dit punt is aantoonbaar sprake van schade toebrengend onbehoorlijk bestuur en rechtsongelijkheid richting burger en bouwinitiatiefnemer.

Steun van een gemeentebestuur (Uw brief) met een willekeurige politieke kleur is geen in de PRV (Pilot Waterland) of elders in wetten etc. opgenomen criterium voor een bouwinitiatief in een bouwlint.

Misschien kunt U mij een voorbeeld geven van een democratisch besloten wettelijke RO regeling waar dit (met deze steeds wisselende onzekere factor) wel het geval is?

U zult het eens zijn, dat dit ook "**niet wenselijk**", i.v.m. plan- en rechtszekerheid en behoorlijk bestuur, zou/kan zijn. Een wettelijke regeling moet toch juridische zekerheid bieden en geen gummi zijn in een rechtstaat? Toch ook in de gemeente Waterland.

Het uitwerken van een bouwinitiatief in een bouwlint is uitdrukkelijk in handen gelegd van het **Kwaliteitsteam Previsie Kwaliteit Pilot Waterland** om samen met de initiatiefnemer er wat moois van te maken. Leest U maar na, zoals voorstaand beleefd verzocht. Daarna volgt nog een heel traject via G.S. etc. en daarna komt het bouwplan terug naar de gemeente Waterland.

U suggereert, dat gezien de locatie van mijn bouwinitiatief (niet ver verwijderd van de woning van [REDACTED]) het niet ondenkbeeldig zou zijn dat de provincie het initiatief zou hebben afgewezen. Is hier de wens Vader van de gedachte? Vanuit de provincie heeft mij nooit een dergelijke reactie bereikt, terwijl het plan met bijlagen diverse malen op diverse niveaus onderwerp van gesprek is geweest.

De locatie daar is U derhalve duidelijk ook niet in detail bekend, terwijl ik Uw afdeling toch een duidelijke foto-impressie liet toekomen. Ook in de aanvraag staan kaarten en foto's.

Op 6-10-2016 is in strijd met vele punten van het bestemmingsplan (door de afdeling RO zelf geconstateerd) voor uitbreiding en bijgebouwen van een woonstolp een omgevingsvergunning afgegeven. O.a een bijgebouw spottend met de landschappelijke voorschriften met een daar detonerende dakhoogte van o.a. 11 meter afm. 21X8 mr. Merkwaardig genoeg met de oostgevel in de zijerfsloot van mijn bouwperceel, terwijl de min. afstand standaard 5-12 meter dient te zijn i.v.m. slootonderhoud en zichtlijnen.

Schuin aan de overkant rechts is een bouwmaterialenhandel met grote buitenopslag. Schuin tegenover links is ca. anderhalf jaar geleden een grote nieuwbouwwoning gereed gekomen. Ook niet conform het vigerend bestemmingsplan etc. etc.

Alvorens mijn bouwinitiatief bij U in te dienen, heb ik begin 2015 eerst met een provinciaal ambtenaar een oriënterend gesprek gevoerd. Dit om als burger te weten of een bouwinitiatief op dit bouwperceel Overleek paste in het contingent 100 losse woningen in het kader van de Pilot Waterland. Dit was het geval! Het werd zelfs begroet, dat er na slechts één los gebouwd huis in Wormer weer gebruik zou worden gemaakt van deze bestaande regeling.

Daarna vond een gesprek plaats hierover met de wethouder RO en [REDACTED]. Bij het laatste gesprek werd ik geïnstrueerd hoe een dergelijke aanvraag eruit moest zien. Conform werd door mij gehandeld, o.a. werd daarom de wens van de wethouder gerespecteerd en een 2de variant gemaakt met 1/3 sociaal. Deze instructie week dus landschappelijk af van wat er in de PRV staat. O.a de afdracht rood voor groen kwam niet aan de orde. Achteraf gezien was dit waarschijnlijk ook door de toen ontbrekende kennis over het bestuursakkoord.

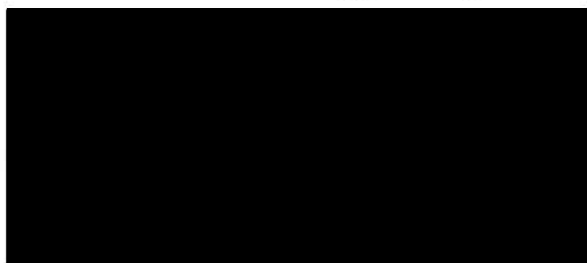
Graverend onjuist, intimiderend en schoolvoorbeeld van détournement de pouvoir was bij de behandeling van mijn bouwininitiatief, dat er zelfs 2 maal het volle pond aan leges werd verlangd voor een onjuiste afhandeling. Hetgeen aan bewuste obstructie, in strijd met het recht doet denken. Wel betalen/niet leveren/bemoeilijken!

Mijn bezwaar hiertegen bij Uw behandelend ambtenaar, zelfs na intern overleg met de wethouder RO, werd opmerkelijk niet gehonoreerd. Goede raad is dan duur in een van de gemeente afhankelijke positie. De beide varianten werden als 1 plan behandeld, kunt U lezen in U brief van 27-8-2015. Er werd dus, ook als het geen plan in 't kader van de Pilot Waterland was geweest in strijd met de verordening leges, berekend.

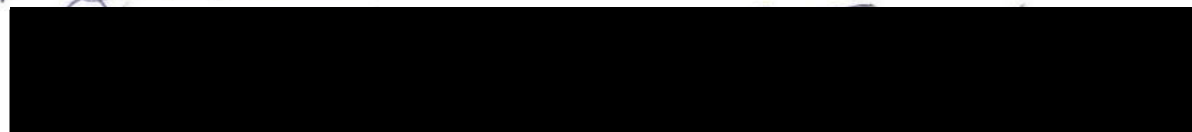
Inmiddels is mij door de Burgemeester per brief medegedeeld, dat ik bericht van de raadsgriffier ga ontvangen wanneer het bouwinitiatief in de raad behandeld wordt.

Mijn vraag als echte Monnickendammer is, wie heeft er nu baat bij deze gang van zaken?

Gaarne een antwoord ontvangend op de door mij gemaakte opmerkingen. Voor de andere mogelijkheid het plan n.a.v deze brief nu wel doorsturen en positief bejegenen en het gebeurde achter ons laten, sta ik nog geheel open.



Van het Gemeente Bestuur.



Afdeling R.O.

Postbus 1000.

1140 ~~BA~~ Monnickendam
BA

R AANGETEKENDE BRIEF
NL frankering betaald € 8,35

36gr

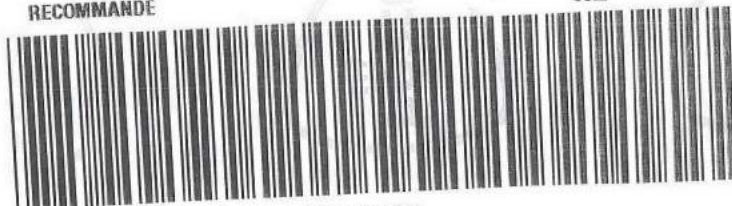
RECOMMANDÉ

D-A-1

PostNL

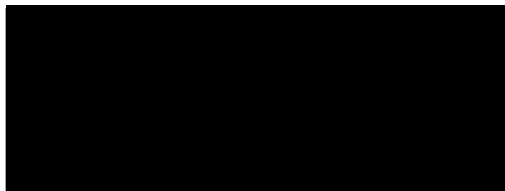
160717 11-08-2017 16:52

NL



3SRPKS974261994

1140BA 1000



10 JUL 2017

INGEKOMEN

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Waterland

Postbus 1000

1140 BA Monnickendam



in17.10593

Registratiedatum

11/07/2017

AANGETEKEND

ZIENSWIJZE ontwerp bestemmingsplan Broek in Waterland- Molengouw 60-62 kadastraal bekend F onder nummer 770.

04-07-2017

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Waterland.

Geachte Gemeenteraad, geachte raadsleden,

Op basis van de gemaakte afspraken in het bestuursakkoord Pilot Waterland verankerd in de PRV en onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in o.a. de Prov. Structuurvisie Noord-Holland 2040, en in doelstelling nog eens bekrachtigd tijdens de vergadering van de Stuurgroep Pilot Waterland op 6 oktober j.l. in aanwezigheid van de deelnemende wethouder [REDACTED] stuur ik deze zienswijze waarin ik bezwaar maak tegen de voorgenomen bouwplannen aan de Molengouw 60-62 te Broek in Waterland in de gemeente Waterland en plannen tot wijziging van het bestemmingsplan om dit bouwplan mogelijk te maken/te kunnen vergunnen door de gemeente Waterland.

In het informierend raadsdocument nr 180-1 en 2 van 26 juni 2012 ingebracht door burgemeester en wethouder, welke daarna niet zijn geammandeerd, bevraagd of waar anderszins bezwaar of beroep tegen is aangetekend en daarmee door [REDACTED] als vigerend beleid is bevestigd, staat een exacte serie vastgelegde procedures en regels waarmee de planontwikkeling aan de Molengouw 60-62 strijdig is.

Ook de aangenomen motie 63A van November j.l. in P.S., bevestigt nog eens dat er sprake is van vigerend beleid. Aan de gemeente is het de taak overeenkomstig de geldende rechtsorde te handelen. Dit i.v.m. het belang van de planzekerheid, voorkomen van willekeur en precedentwerking behoorlijk bestuur en voorkomen van schade bij bouwinitiatiefnemers etc.

Het bestuursakkoord Pilot Waterland (samen met een met name genoemde lijst* van bouwlocaties in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen in de Rijksbufferzone waarvan wordt afgezien (art.8.7)) dient mede ter vervanging van allerlei sluip urbanisatie en heeft als onlosmakelijk onderdeel de "rood voor groen" regeling.

Inmiddels is dit akkoord reeds lang Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Noord-Holland 2040. PRV (bindend ook voor gemeenten en derden). Ook een eventuele (latere) lokale coalitieafpraak kan een in de bindende PRV vastgelegd bestuursakkoord van bovenlokaal belang, niet opzij zetten. Ook niet met een beroep op de bevoegdheid uit de wet RO, die eerder gebruikt is om aan dit bestuursakkoord deel te kunnen nemen.

Op een bestuursakkkoord zijn normale juridische regels van toepassing. Als er concrete resultaten in het akkoord worden afgesproken (zoals de 100 losse woningen in de bouwlinten en welke voldoen aan de criteria) zijn deze te controleren. De rechter kan deze resultaten afdwingen. De selectie van deze 100 woningen is met deze zelfde bevoegdheid uit de wet RO door de gemeente gedelegeerd aan de Stuurgroep en uitwerking van de bouwplannen geschiedt in een samenspel tussen de bouwinitiatiefnemer en deskundigen, zoals letterlijk in het akkoord staat.

De provinciale motie 63A van November 2016 die zegt dat de bouwinitiatieven voor de bouwlinten door de Stuurgroep volgens gemaakte afspraken in de Stuurgroep behandeld moeten worden. uit hoofde van de wet RO, door ondertekening van het akkoord gemaakte afspraken en het opvolgen van de bindende PRV en het correct uitvoeren van vigerend beleid.

Op deze bouwlocatie (wel of niet al voorkomend op de lijst eerder hierboven aangegeven met een asterix *) mag dus niet gebouwd worden i.v.m. ligging in de bufferzone, het omzeilen van een verplichte afdracht "rood voor groen", strijd met het bestemmingsplan, precedentwerking, bouwen in agrarisch gebied, weidevogelleefgebied, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk vigerend beleid.

Er wordt in het geval van de Molengow 60-62 een verkeerde procedure gevoerd; ook in strijd met het ondertekende bestuursakkoord Pilot Waterland en in strijd met de **bindende** PRV art. 5 a 1.

Uitsluitend buiten de bufferzone kan er op andere provinciale regelingen met aantonen van nut en noodzaak een beroep worden gedaan.

Het voorleggen van deze bouwlocatie aan de gemeenteraad, in afwijking van de afgesproken procedures en de procedure Pilot Waterland en daarmee ook het opzettelijk ongelijk behandelen van andere gelijksoortige reeds ingediende bouwinitiatieven (in het kader van de Pilot Waterland), is bovendien strijdig met het voeren van behoorlijk bestuur.

Ik wil benadrukken dat mijn bezwaren louter het procedureel handelen van de gemeente Waterland betreffen en niet het bouwinitiatief ten principale.

In afwachting van uw bevestiging van (ontvankelijkheid) deze zienswijze met bezwaar tegen de voorgenomen bouwplannen aan de Molengow 60-62 te Broek in Waterland, verblijf ik met de meeste hoogachting en

met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

NB: de gronden voor bezwaren en strijdigheden om als gemeente te willen vergunnen bij de Molengow 60-62 te Broek in Waerland gelden ook voor de beide bouwinitiatieven (waar nog geen zienswijze of bezwaar voor open staat) aan de van Disweg te Broek in Waterland; hiervan zijn inmiddels de Provincie en het Rijk op de hoogte gesteld. Ook hier wil ik bij benadrukken dat mijn bezwaren louter het procedureel handelen van de gemeente Waterland betreffen en niet de bouwinitiatieven ten principale.

1



Aan de Gemeenteraad van de gemeente Waterland
Pierebaan 3
1141 GV Monnickendam

AFGELEVERD EN GESTEMPELD OP HET STADHUIS

 04-08-2017

Ten aanzien van:

ZIENSWIJZE ontwerp bestemmingsplan Broek in Waterland- Drs. Van Disweg " kadastraal bekend F onder nummers 511 en 512. en ZIENSWIJZE van Disweg 4-6 kadastraal onder nummer F35

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Waterland.

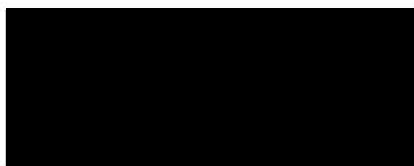
Geachte Gemeenteraad, geachte raadsleden,

Ik dien gelijk met deze brief twee zienswijzen in, aangaande van Disweg 4-6 onder F35 en van Disweg onder F511 en F 512 bij de receptie van het stadhuis op de Pierebaan 3 te Monnickendam, die ik beide, net als deze brief, laat afstemmen.

Alle bijlagen die behoren bij de zienswijze van Disweg 4-6 onder F35 te Broek in Waterland, dienen ook integraal als bijlage van mijn zienswijze van Disweg onder F511 en F512. Aangezien beide dezelfde inhoud hebben, heb ik om inscanwerk of kopieerwerk voor uw secretariaat te berekenen slechts éénmaal de 7 bijlagen bijgevoegd met ervan uitgaande dat U dit wel aan de gemeenteraad en haar raadsleden meedeelt (om misverstanden te voorkomen).

De bijlage is dus dienstbaar aan beide zienswijzen. Mocht dit juridisch tot problemen leiden of regelgevend onjuist zijn, dan verzoek ik U mij dit per omgaande te willen laten weten opdat ik op tijd alle bijlagen in tweevoud bij U kan aanleveren..

Vertrouwend dat ik U hierbij van dienst ben geweest, verblijf ik




in17.11991
Registratiedatum
14/08/2017

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Waterland
Pierebaan 3
1141 GV Monnickendam

AFGELEVERD EN GESTEMPELD OP HET STADHUIS

04-08-2017

ZIENSWIJZE ontwerp bestemmingsplan Broek in Waterland- Drs. Van Disweg " kadastraal bekend F onder nummers 511 en 512.

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Waterland.

Geachte Gemeenteraad, geachte raadsleden,

Op basis van de gemaakte afspraken in het bestuursakkoord Pilot Waterland (zie bijlage 5) verankerd in de PRV en onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in o.a. de Prov. Structuurvisie Noord-Holland 2040 en in doelstelling nog eens bekrachtigd tijdens de vergadering van de Stuurgroep Pilot Waterland op 6 oktober j.l. in aanwezigheid van de deelnemende wethouder [REDACTED], stuur ik deze zienswijze waarin ik bezwaar maak tegen de voorgenomen ontwerpbestemmingsplan aan de van Disweg, kadastraal F 511 en 512, te Broek in Waterland in de gemeente Waterland en plannen tot wijziging van het bestemmingsplan om dit bouwplan mogelijk te maken/te kunnen vergunnen door de gemeente Waterland.

In het informierend raadsdocument nr.180-1 en 2 van 26 juni 2012 (bijlage 4 en 5) ingebracht door burgemeester en wethouder, welke daarna niet is geammandeerd, bevestigd of waar anderszins bezwaar of beroep tegen is aangetekend en daarmede door [REDACTED] als vigerend beleid per mail is bevestigd, staat een exacte serie vastgelegde procedures en regels waarmee de planontwikkeling aan de van Disweg (kadastraal F 511 en 512) strijdig is. Ook de aangenomen motie 63A van 14 november j.l. in P.S., bevestigt nog eens dat er sprake is van vigerend beleid. Aan de gemeente is het de taak overeenkomstig de geldende rechtsorde te handelen. Dit i.v.m. het belang van de planzekerheid, voorkomen van willekeur, precedentwerking, voeren van behoorlijk bestuur, het gelijkheidsbeginsel, het motivatiebeginsel, voorkomen van schade bij bouwinitiatiefnemers etc.,

Het bestuursakkoord Pilot Waterland (samen met een met name genoemde lijst* (zie bijlage 1) van bouwlocaties in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen in de Rijksbufferzone, waarvan in het akkoord wordt afgezien in art.8.7, dient mede ter vervanging van allerlei sluip-urbanisatie en heeft als onlosmakelijk onderdeel de "rood voor groen" regeling (10.000 euro per woning in het Groenfonds). Inmiddels is dit akkoord reeds lang Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Noord-Holland 2040. PRV (bindend ook voor gemeenten en derden). Ook een eventuele (latere) lokale coalitieafpraak kan een in de bindende PRV vastgelegd bestuursakkoord van bovenlokaal belang niet opzij zetten. Ook niet met een beroep op de bevoegdheid uit de wet RO, die eerder juist gebruikt is om aan dit bestuursakkoord deel te kunnen nemen.

Op een bestuursakkoord zijn normale juridische regels van toepassing. Als er concrete resultaten in het akkoord worden afgesproken (zoals de 100 losse woningen in de bouwlinten en welke voldoen aan de criteria) zijn deze te controleren. De rechter kan deze resultaten afdwingen. De selectie van deze 100 woningen is met deze zelfde bevoegdheid uit de wet RO door de gemeente "gedelegeerd" aan de Stuurgroep(zie bijlage 4 op pag 3: "alle plannen worden behandeld in de Stuurgroep" en bijlage 5 onder Organisatiestructuur: "de Stuurgroep selecteert de 100 losse woningen") en uitwerking van de bouwplannen geschiedt in een samenspel tussen de bouwinitiatiefnemer en deskundigen, zoals letterlijk in het akkoord staat..

De provinciale motie 63A van november 2016 zegt dat de bouwinitiatieven voor de bouwlinten door de Stuurgroep volgens gemaakte afspraken in de Stuurgroep behandeld moeten worden uit hoofde van de wet RO, door ondertekening van het akkoord gemaakte afspraken en het opvolgen van de bindende PRV en het correct uitvoeren van vigerend beleid.

Op deze bouwlocatie aan de van Disweg, voorkomend op de lijst eerder hierboven aangegeven met een asterix *, mag dus volgens art 8.7 uit het bestuursakkoord niet gebouwd worden. Daarnaast wordt de afgesproken verplichte afdracht "rood voor groen" omzeilt, is er strijd met het bestemmingsplan, bevindt de locatie zich in agrarisch gebied, in weidevogelleefgebied, etc. Kortom

f

veel strijdigheid met regelgeving, ondanks het pleidooi van [REDACTED] namens de gemeente Waterland in de vergadering van portefeuillehouders regio-overleg Ruimte en Wonen op 10 november j.l., dat er sprake zou zijn van BSG (zie bijlage 2).

Met het voorleggen van deze bouwlocatie van Disweg, F511 en F512, aan de gemeenteraad, in afwijking van de afgesproken procedures en de procedure Pilot Waterland, handelt het College/de gemeente ook in strijd met het gelijkheidsbeginsel ten aanzien van andere gelijksoortige reeds ingediende bouwinitiatieven (in het kader van de Pilot Waterland) zoals aan de Aandamnergouw op perceel BRO00G111 te Zuiderwoude, wat strijdig is met het voeren van behoorlijk bestuur (zie bijlage 3: gelijk geval). In het gelijke geval aan de Aandamnergouw op perceel BRO00G111 kan de gemeente Waterland via de in de PRV opgenomen Pilot Waterland ook het bestemmingplan aanpassen maar weigert dit te doen. Dit terwijl zowel het plan aan de van Disweg als dat aan de Aandamnergouw op perceel G111 te Zuiderwoude de bestemming agrarisch heeft, direct naast bestaande bebouwing is geprojecteerd en beide de lint structuur volgen en in alle belemmerende criteria gelijk zijn maar deze zijn te ondervangen; zie pleidooi in de memo regio-overleg van [REDACTED] met dit verschil dat de huizen aan de van Disweg **geen** 10.000 euro per woning aan het afgesproken Groenfonds leveren en het plan aan de Aandamnergouw te Zuiderwoude **wel**. De gemeentelijke behandeling blijkt daarmee dus niet gelijk. Sterker; de gemeente gebruikt aantoonbaar dezelfde planologische ruimtelijke en milieutechnische onderbouwing als **positief** voor het plan aan de van Disweg, die zij vervolgens **negatief** gebruikt voor het plan aan de Aandamnergouw in Zuiderwoude (gelegen binnen dezelfde gemeente). Naast strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel en het motatiebeginsel, staat op het willekeurig gebruik maken van regelgeving door een bestuursorgaan ook een juridisch verbod: détournement de pouvoir (art. 3:3 Awb.). De gemeente Waterland rekende ook leges van 2.475,28 voor een vooroverleg (ivm afwijking bestemmingsplan i.p.v. de normale kosten voor vooroverleg van 207,08 waar ik schriftelijk om had verzocht (zie bijlage 6), om vervolgens deze afwijkingsregelgeving van de PRV **niet** in haar afweging en in haar motatie van de afwijzing te betrekken of zelfs te noemen (zie bijlage 7).

Ik wil benadrukken dat mijn bezwaren louter het procedureel handelen en ongelijk behandelen van de gemeente Waterland betreffen en niet het door de gemeente ingebrachte bouwinitiatief ten principale. In afwachting van uw bevestiging van (ontvankelijkheid van) deze zienswijze met bezwaar tegen de voorgenomen bouwplannen aan de van Disweg 4-6 te Broek in Waterland, verblijf ik met de meeste hoogachting en met vriendelijke groet,

Onderstaande bijlagen zijn alleen toegevoegd bij zienswijze van Disweg 4-6 maar gelden ook hier!!
bijlage 1: lijst van bouwplannen die zijn ingeleverd en waarvan wordt afgezien door de gemeente Waterland bij het ondertekenen van de bestuursovereenkomst Pilot Waterland in 2010 en is opgenomen in de bindende PRV.

bijlage 2: agenda vergadering portefeuillehoudersoverleg ruimte en wonen en memo regionale afstemming 10 november 2016 namens dhr. drs. J. Wortel met diens planologische onderbouwing.

bijlage 3: aantonen gelijk geval Aandamnergouw perceel G111, met gelijke planologische onderbouwing als van dhr. drs. J. Wortel van de gemeente Waterland bij de van Disweg middels specifiek rapport over plan Aandamnergouw van onderzoeksburo MEES Ruimte en Milieu, dat door de gemeente Waterland zelf ook voor adviezen voor andere bouwprojecten wordt geconsulteerd.

bijlage 4: informatie raad-document 180-1

bijlage 5: bestuursakkoord Pilot Waterland opgenomen in de PRV

bijlage 6: verzoek vooroverleg expliciet obv 207,08 euro

bijlage 7: weigering medewerking gemeente Waterland, zonder betrekking en motatie regelgeving Pilot Waterland en ruimtelijke en milieutechnische planonderbouwing ten negatieve, welke later bij de van Disweg als positief is gebruikt: détournement de pouvoir.

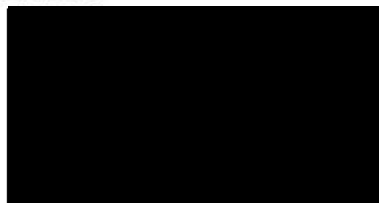
Waterland

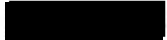
	Waterland Locatie	Opmerking	Periode (indicatief)			Belemmeringen		
			2003-2006	2006-2010	2010-2020	Geld	Draagvlak	Overige
1.	Ilpenhof	Vrml vz. Centrum		50				
2.	Kievitstraat			2				
3.	Dorpsstraat	div. locaties		6				
4.	Monnikendammerrijweg	div. locaties		4				
5.	De Noord 15-18			3				
6.	Van Disweg				22			
8.	Nieuwland 37		9					
9.	Bedrijventerrein Broek	Kebo en omgeving		30	120	x		
10.	Corn. Roelestraat	Stokpaardje	11					
11.	Broekerhaven			50				
12.	Broekervaart				25			
13.	Molengouw				25			
14.	Burg. Peereboomweg				4			
15.	Haringburgwal		7					
16.	Galgeriet	verplaatsing bedrijvigheid		275		x		Vervuilde grond, vrijw.zone, verpl. Bedrijven naar lokaal bedrijventerrein
17.	t Prooyen		6					
18.	Rijntjeslaan				15			
19.	Bernhardlaan			50				
20.	Bernhardlaan				80			
21.	Pierebaan/Persijnlaan				20			
22.	Nieuwpoortsla			20				
23.	Gouw 9		14					
24.	voor Anker		50					
25.	Buurterstraat			15				
26.	Katwoude	Lagedijk		10				
	Totaal	923	97	515	311			

Lijst Bouwplannen die zijn
ingeleverd en waarvan wordt afgezien
door de Gemeente Waterland

Bijlage 1

**VERGADERING PORTEFEUILLEHOUDERSOVERLEG
RUIMTE EN WONEN**



agendapunt :	6
vergaderdatum :	10 november 2016
onderwerp :	Regionale afstemming woningbouwplan gemeente Waterland
aangemeld door :	Gemeente Waterland
behandelend ambtenaar :	
paraaf afdelingshoofd :	

Gevraagde beslissing:

In te stemmen met het voorgestelde woningbouwinitiatief van de gemeente Waterland. Met het voorleggen van dit bouwplan voldoet de gemeente Waterland aan de vereiste uit de provinciale verordening om plannen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) regionaal af te stemmen.

Korte toelichting

Gemeenten dienen op grond van de Provinciale Verordening en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking bij nieuwbouwplannen buiten BBG (en voor de ladder buiten Bestaand Stedelijk gebied) aan te tonen dat er behoefte is aan het plan en dat de bouwopgave niet elders wel binnen BBG kan worden opgelost. De Provincie Noord-Holland stelt daarom als vereiste dat - naast de algemene onderbouwing van nut en noodzaak voor wonen- de gemeente bestuurlijke instemming heeft van de regiogemeenten voor het bouwplan.

Het betreft het plan 'Drs. J. Van Disweg 2' in Broek in Waterland, van in totaal 15 woningen. De inhoud van het plan is voor u samengevat in bijgevoegd memo. Nadere informatie over het plan is beschikbaar bij de ambtelijke vertegenwoordiger van de regiogemeente.

Meegezonden stukken / ter inzage gelegde stukken

Memo regionale afstemming

Behandeling in stafoverleg

-

Behandeling in Commissie Algemene Zaken/Werkwijze

-

Behandeling in Regiraad

Wijze van voorbereiding

Geagendeerd in de ambtelijke klankbordgroep Ruimte en Wonen dd 30 augustus 2016, hierin zijn naast alle gemeenten ook de provincie NH vertegenwoordigd.

Vervolgacties

-

Financiële paragraaf

-

MEMO REGIONALE AFSTEMMING

Aan Portefeuillehouders Ruimte en Wonen 10 november 2016
Betreft Regionale afstemming woningbouwplan
Drs. J. Van Disweg 2, Broek in Waterland
Datum 31 oktober 2016

Aanleiding

Gemeenten dienen op grond van de Provinciale Verordening voor nieuwe woningbouwplannen buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) instemming te vragen van de regiogemeenten voor het bouwplan. Dit moet blijken uit bijvoorbeeld de notulen van het portefeuillehoudersoverleg. De gemeente Waterland heeft gevraagd om regionale instemming voor de ontwikkeling van woningbouwlocatie "Drs. J. van Disweg 2" te Broek in Waterland.

Gemeente Waterland, 15 woningen in Broek in Waterland

Inhoud Plan

Het planvoornemen omvat de realisatie van 15 woningen op de locatie Drs. J. van Disweg 2 in Broek in Waterland. In het geldende bestemmingsplan 'Broek in Waterland' zijn de gronden bestemd voor 'Agrarische doeleinden'. Deze bestemming staat de woningbouw niet toe. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In het bestemmingsplan wordt de locatie gezien als de afronding van het dorp Broek in Waterland.

Programma:

- 3 lint-bouwwolumes aan de van Disweg (4 woningen);
- 1 schuurvolume (5 woningen sociaal)
- 6 woningen vrijstaand
- 11 parkeerplaatsen in openbaar gebied
- 22 parkeerplaatsen op eigen erf

Planlocatie Van Disweg: buiten BBG, binnen BSG

De planlocatie "van Disweg" is gelegen aan de noordzijde van de kern Broek in Waterland. Het gebied is op dit moment onbebouwd en heeft een agrarische bestemming. Met deze informatie zou in eerste instantie worden gesproken over een uitleglocatie. Dat betekent bouwen buiten het bestaande stedelijke gebied en gronden die niet als bestaand bebouwd gebied kunnen worden aangemerkt. De gemeente Waterland kijkt op basis van het vigerende bestemmingsplan en jurisprudentie, anders tegen het bovenstaande aan.

MEMO

In het vigerende bestemmingsplan is de locatie opgenomen in het bestemmingsplan van de kern Broek in Waterland en niet in het bestemmingsplan buitengebied/landelijk gebied. De oorsprong hiervan is dat de locatie op basis van oud provinciaal ruimtelijke beleid binnen de toenmalige rode contouren lag. Het provinciaal beleid is echter al enige tijd gewijzigd waarbij bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied wordt gebruikt. Op grond van de PRV kan worden geconstateerd dat er geen sprake kan zijn van BBG. Er is namelijk geen sprake van een fysiek aanwezige stedelijke functie.

Het vigerende bestemmingsplan kent voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid naar 13 woningen. Dit is al bepaald in het jaar 2008, met de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente Waterland is van mening dat op basis van jurisprudentie, deze gronden als bestaand stedelijke gebied kunnen worden aangemerkt, bedoeld voor 13 woningen. Het toegestuurd bestemmingsplan met nadere motivatie betreft echter 15 woningen. Op deze wijze is er ons inziens sprake van verdichting (van 13 naar 15 woningen).

Onderhavige planlocatie kan volgens de gemeente Waterland niet worden aangemerkt als Bestaand Bebouwd Gebied maar wel als Bestaand Stedelijk Gebied.

Woningbehoefte

De kwantitatieve vraag naar woningen in het primaire onderzoeksgebied (Waterland) in de periode 2015 - 2025 bedraagt op basis van de huishoudensprognose ca. 700 woningen. De harde plancapaciteit bedraagt ca. 350 woningen. Daarmee is in Waterland sprake van een kwantitatieve behoefte aan ca. 350 woningen.

De kwantitatieve vraag naar woningen in de totale woningmarktregio (het primaire en secundaire onderzoeksgebied samen) bedraagt in de periode 2015 - 2025 ca. 62.000 woningen. De harde plancapaciteit bedraagt ca. 27.500 woningen. Daarmee is sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan ca. 34.500 woningen. Op de projectlocatie zijn 15 woningen opgenomen. Dit aantal past ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale behoefte. Bovendien is deze locatie reeds opgenomen binnen de plancapaciteit.

De vraag naar sociale koopwoningen in de woningmarktregio bedraagt 3.700 tot 2025 en is vooral gericht op het noordelijk deel van Stadsregio Amsterdam (waaronder Waterland). In de harde plancapaciteit zijn 780 woningen in dit type woonmilieu opgenomen en worden 60 woningen gesloopt. Daarmee is sprake van een regionale behoefte aan ca. 3.000 woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

De vraag in dit type woonmilieu is zowel gericht op eg-woningen (42%) als op mg-woningen (58%). De vraag naar eg-woningen bedraagt daarmee 1.550. De harde plancapaciteit bedraagt ruim 600 eg-woningen. Daarmee is sprake van een regionale behoefte aan ca. 950 eg-woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

Het aantal van 15 eg-woningen dat is opgenomen op de locatie Van Disweg te Broek in Waterland past daarmee ruim binnen de geconstateerde kwalitatieve behoefte in de woningmarktregio.

De vraag naar eg-woningen in (centrum)dorpse woonmilieus is voor 71% gericht op de koopsector, in totaal gaat het om 1.100 woningen tot 2025. De harde plancapaciteit bedraagt maximaal 570 woningen. Daarmee is sprake van een

MEMO

regionale behoefte aan ca. 550 eg-koopwoningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

De woningen op de locatie Van Disweg te Broek in Waterland worden gerealiseerd in het sociale koopsegment (5 woningen) en middeldure/dure segment (10 woningen). Dit komt overeen met de Woonvisie Waterland 2020. Hierin is namelijk als speerpunt opgenomen dat zoveel mogelijk tegemoet dient te worden gekomen aan de toenemende woningbehoefte waarbij nieuwbouw in alle segmenten van de woningmarkt plaats moet vinden. Conform de nota Grondbeleid 2012, welke van toepassing was op het moment van het bepalen van dit woningbouwprogramma, werd gestreefd naar minimaal 30% sociaal. Hieraan wordt voor dit bouwplan voldaan.

Quick scan Ruimtelijke Onderbouwing

projectnummer 17127

Opdrachtgever:

Versienummer:

1.0

Datum:

12 juli 2017

Auteur:

Controle:

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37
www.meesruimteenmilieu.nl

A.Hofmanweg 5A te Haarlem
Dorpsstraat 50 te Zoetermeer

Inhoudsopgave	pagina
Samenvatting	4
1 Inleiding	5
2 Onderzoek	6
2.1 Onderzoekslocatie	6
2.2 Achtergrond en Pilot Waterland	6
2.3 Beoogd initiatief	7
2.4 Doel	7
2.5 Vigerend bestemmingsplan	8
3 Ruimtelijk beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Visie Pilot Waterland	11
3.2.2 Overige provinciale regelgeving	18
3.2.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3 Conclusie ruimtelijk beleid	22
4 Relevante ruimtelijke- en milieutechnische aspecten	23
4.1 Ruimte	23
4.1.1 Verkeer en parkeren	23
4.1.2 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.1.3 Waterhuishoudkundige situatie	24
4.2 Milieu	24
4.2.1 Bodem	24
4.2.2 Geluid	25
4.2.3 Externe veiligheid	25
4.2.4 Bedrijven en milieuzonering	26
4.2.5 Luchtkwaliteit	26
4.2.6 Ecologie	26
4.2.7 M.e.r.-beoordeling	26
4.3 Conclusie relevante ruimtelijke- en milieutechnische aspecten	27

Samenvatting

Het doel is op het perceel G111 te Zuiderwoude drie woningen in het kader van de Pilot Waterland te realiseren. Hiertoe is op 4 mei 2016 een bouwaanvraag ingediend bij gemeente Waterland. Voorliggend document betreft een quick scan ruimtelijke onderbouwing waarin de haalbaarheid van het plan wordt getoetst.

In de huidige situatie bestaat de projectlocatie uit groen/agrarische gronden. Op de projectlocatie is een vrijstaande schuur gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens op de projectlocatie drie woningen te realiseren, één vrijstaande vrije sectorwoning en twee duurzame starterswoningen. Bij iedere woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De initiatiefnemer is voornemens het plan te realiseren op basis van de Pilot Waterland. In de Pilot Waterland draagt de woningbouw bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door de afdracht te investeren in groen en recreatie projecten. Net zo belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit is het toestaan van woningbouw buiten het bebouwde gebied. De woningbouw zelf genereert zo op een directe manier meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit. In de Visie Pilot Waterland worden voor de Pilot Waterland de kaders gegeven.

De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden op basis van de Pilot Waterland. Aan alle voorwaarden zoals genoemd in de Visie Pilot Waterland wordt voldaan. De nut en noodzaak van het plan hoeft niet meer te worden aangetoond. Ondanks dat de nut en noodzaak niet hoeft te worden aangetoond wordt in paragraaf 3.2.3 van deze rapportage de behoefte aan woningen in het kader van het gemeentelijk beleid toch aangetoond. In deze toets aan de Visie Pilot Waterland is naar voren gekomen dat het dorps-DNA van het veenpolderlandschap en het dorptype Plasdorp blijft behouden en waar mogelijk zelfs wordt versterkt door de voorgenomen ontwikkeling. Tevens is aangetoond dat het reeds verstoorde weidevogelleefgebied ter plaatse van de projectlocatie, niet verder wordt verslechterd dan wel verstoord door de voorgenomen ontwikkeling. Tot slot valt de voorgenomen ontwikkeling onder de prioritering 'nieuwbouw binnen of aansluitend op bestaande linten of kernen buiten de contouren van het bestaand bebouwd gebied' en wordt voldaan aan de algemene en specifieke richtlijnen voor nieuwe woningbouw.

Uit de woonvisie en de omgevingsvisie blijkt de behoefte aan woningen in de gemeente Waterland. Hierbij wordt vooral ingezet op woningen binnen bestaand bebouwd gebied. Echter, locaties voor woningen buiten het bestaand bebouwd gebied worden niet uitgesloten. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen een mogelijk zoekgebied voor de versterking van de woonvoorraad. De voorgenomen ontwikkeling sluit met de realisatie van drie woningen aan bij het uitgangspunt van de gemeente om te groeien met behoud van kwaliteit.

Er is getoetst aan de relevante ruimtelijke- en milieutechnische aspecten. Uit de toets blijkt dat enkel voor de aspecten bodem en ecologie nader onderzoek noodzakelijk is. De verplichting tot het uitvoeren van een onderzoek betekent niet dat de aspecten op voorhand een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw. De overige aspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en vice versa.

Geconcludeerd kan worden dat de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van het ruimtelijk beleid en de relevante ruimtelijke- en milieutechnische aspecten is aangetoond.

1 Inleiding

Voorliggende quickscan onderbouwing is opgesteld in opdracht van [REDACTED] [REDACTED]. Het doel is op het perceel G111 te Zuiderwoude drie woningen in het kader van de Pilot Waterland te realiseren. De aanvraag om vergunning dient te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarin de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond. Voorliggend document betreft quick scan onderbouwing waarin de haalbaarheid van het plan wordt getoetst.

2 Onderzoek

2.1 Onderzoekslocatie

De projectlocatie is gelegen op het kadastrale perceel G111 te Zuiderwoude. De projectlocatie wordt omsloten door de Aandammergouw aan de oostzijde, groen aan de zuidzijde, water en een woning aan de westzijde en woningbouw aan de noordzijde.

figuur 1: Globale uitsnede projectlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



2.2 Achtergrond en Pilot Waterland

Op 4 mei 2016 is door de initiatiefnemer een verzoek tot vooroverleg voor de bouw van drie woningen op de projectlocatie ingediend. Op 26 augustus 2016 heeft de gemeente Waterland hierop gereageerd (kenmerk: U16.04706/VO-2016-044). In deze reactie geeft de gemeente Waterland aan dat zij geen medewerking kunnen verlenen aan een verzoek tot vooroverleg. Hier zijn diverse redenen voor aangedragen, maar de belangrijkste redenen zijn de ligging van de projectlocatie (buiten bestaand bebouwd gebied, binnen landelijk gebied, binnen gebied aangewezen voor gecombineerde landbouw, binnen bufferzones en binnen weidevogel-leefgebied), strijd met het bestemmingsplan, er niet meer burgerwoningen zijn toegestaan dan nu planologisch mogelijk is en dat bij de afweging tot het bouwen in een gebied met een dergelijke hoge beschermingsstatus bij het afwijken van de provinciale ruimtelijke verordening de nut en noodzaak van de te bouwen woningen dienen te worden aangetoond.

Pilot Waterland

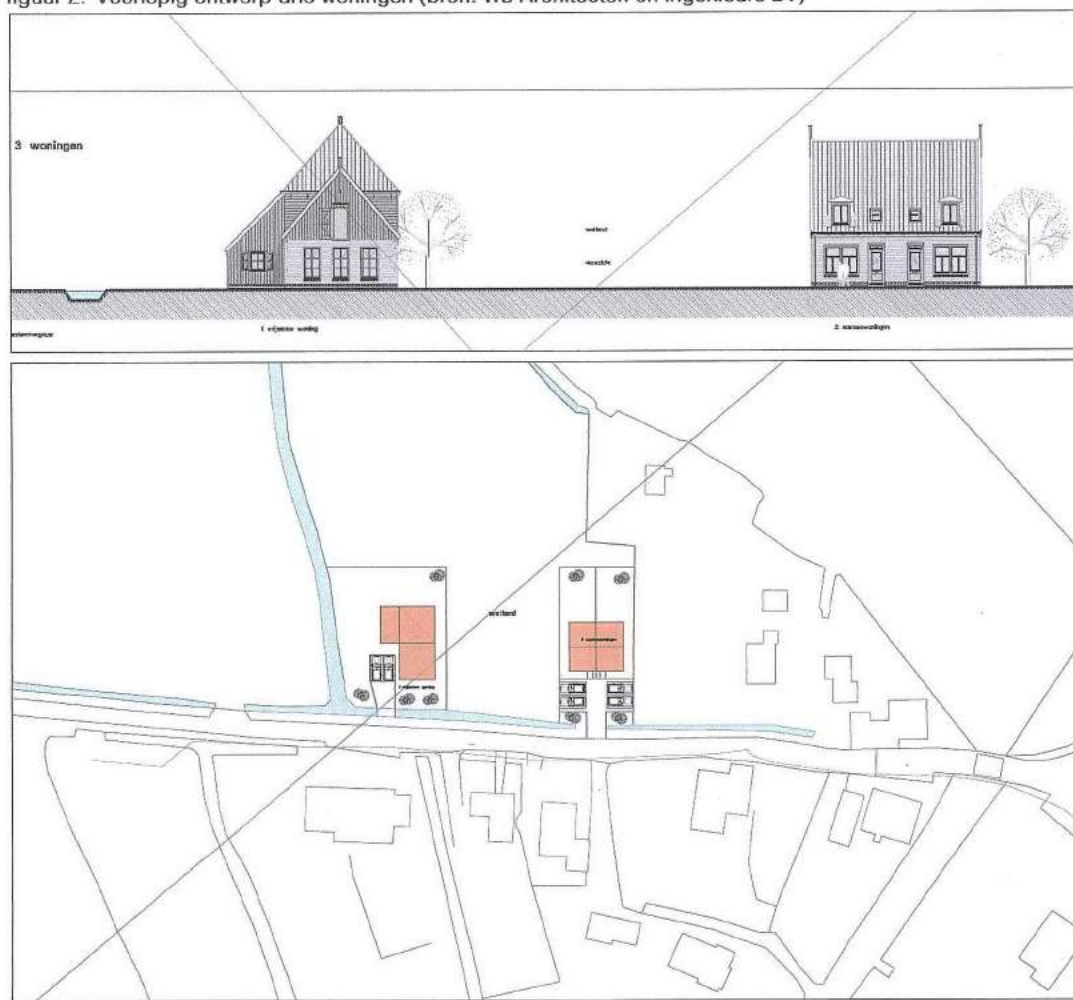
Naar aanleiding van bovenstaande reactie van de gemeente Waterland op het plan, heeft de initiatiefnemer de gemeente schriftelijk erop gewezen dat de aanvraag niet behandeld is in het kader van de Pilot Waterland en dat dat op tot op heden nog steeds niet is gebeurd. De initiatiefnemer verzoekt de gemeente de juiste procedure te doorlopen zoals vastgelegd in het bestuursakkoord Pilot Waterland en zoals eveneens vastgelegd in Raaddocument 180-1 van 26 juni 2012 waarin staat dat alle bouwplannen dienen te worden aangeleverd aan de stuurgroep ter selectie en behandeling. In de Pilot Waterland draagt de woningbouw bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door de afdracht te investeren in groen en recreatie pro-

jecten. Net zo belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit is het toestaan van woningbouw buiten het bebouwde gebied. De woningbouw zelf genereert zo op een directe manier meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit. In de Visie Pilot Waterland worden voor de Pilot Waterland de kaders gegeven.

2.3 Beoogd initiatief

In de huidige situatie bestaat de projectlocatie uit groen/agrarische gronden. Op de projectlocatie is een vrijstaande schuur gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens op de projectlocatie drie woningen te realiseren, één vrijstaande vrije sectorwoning en twee duurzame starterswoningen. Bij iedere woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

figuur 2: Voorlopig ontwerp drie woningen (bron: W3 Architecten en ingenieurs BV)



2.4 Doel

Het doel van de quickscan kan vergeleken worden met een haalbaarheidsonderzoek. In de quickscan worden de relevante ruimtelijke en milieutechnische thema's aangestipt. Per thema wordt aangegeven of en hoe dit bij verdere planvorming wordt opgepakt en uitgewerkt.

2.5 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan "Buitengebied Waterland 2013", vastgesteld door de raad van gemeente Waterland op 27 november 2014. De projectlocatie kent de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en heeft geen bouwvlak.

figuur 3: Globale uitsnede projectlocatie bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het agrarisch grondgebruik uitsluitend op de wijze van veehouderij;
- het agrarisch grondgebruik op de wijze van veehouderij, akker- en vollegrondstuinbouw, fruitteelt, sierteelt en wisselteelt van bloembollen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied";
- de uitoefening van het agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel";
- het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel";
- cultuurgrond;
- kleinschalige natuurontwikkeling;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open veenweidelandschap, niet zijnde gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied";

met daaraan ondergeschikt:

- nutsvoorzieningen;
- extensief dag recreatief medegebruik;
- kleinschalige duurzame energiewinning;
- ontsluitingswegen en agrarische kavelpaden;
- openbare fiets- en wandelpaden;

- m. sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
 - n. stallingsruimte voor fietsen;
 - o. een baggerdepot, ter plaatse van de aanduiding "baggerspeciedepot";
 - p. een boomgaard, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - boomgaard";
 - q. vier hotelkamers, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - hotelkamers";
- met de daar bijbehorende:
- r. bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, en overkappingen;
 - s. veldschuren, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur";
 - t. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 2. mantelzorg;
 3. kleinschalig toeristisch overnachten;
- waarbij bedrijfswoningen die gebouwd zijn in de vorm van een stolp, ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", waarbij gestreefd wordt naar het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de stolpen;
- u. bestaande torensilos;
 - v. andere bouwwerken.

Waarde - Aardkundig

De voor 'Waarde – Aardkundig' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van aardkundige waarden. Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval het dempen en/of graven van sloten en/of andere waterlopen en/of –partijen gerekend.

Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Indien grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter onder maaiveld plaatsvinden, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Toets aan het bestemmingsplan

De bouw van een drie burgerwoningen is niet mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch'. De voorgenomen ontwikkeling is dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er zal een planologische procedure doorlopen moeten worden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Voorliggend plan betreft geen nationaal ruimtelijk belang, waardoor het Barro geen restricties oplegt voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenenomene stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toets aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Voor de definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verwezen naar artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder andere de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie is een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie woningen en is daardoor te kwalificeren als kleinschalige woningbouw en niet als een woningbouwlocatie in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro. Hiervoor wordt tevens verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:1724) waarin de Afdeling oordeelt dat de realisatie van elf woningen niet is aan te merken als een woningbouwlocatie in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro. Om die reden is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat voor de realisatie van drie woningen de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Pilot Waterland

In deze paragraaf wordt de Visie Pilot Waterland beschreven en wordt tegelijkertijd de relatie tussen deze Visie en de voorgenomen ontwikkeling gelegd.

De gemeenten binnen de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend, de Provincie Noord-Holland en het Rijk hebben sinds 2008 gezamenlijk de voorwaarden van de Pilot Waterland in een bestuursakkoord vastgelegd (getekend voorjaar 2011). Het gaat om globale kwaliteitseisen van de woningbouw, de financiële afdracht voor groen en recreatie en de eindevaluatie. De Visie Pilot Waterland is opgesteld door de gemeenten Edam-Volendam, Waterland, Wormerland, Landsmeer, Oostzaan, stadsdeel Amsterdam-Noord en de Provincie Noord-Holland. In de Visie Pilot Waterland wordt concreet gemaakt wat de kaders zijn waarbinnen in de Rijksbufferzone gebouwd mag worden buiten bestaand bebouwd gebied, anders dan binnen bestaande regelingen. Ook wordt in de visie gestuurd op de realisatie van groenprojecten die gefinancierd worden vanuit de bouw van deze woningen.

Met de ondertekening van het bestuursakkoord Pilot Waterland is het mogelijk gemaakt dat er in de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend onder voorwaarden 875 woningen buiten bestaand bebouwd gebied gebouwd kunnen worden die ieder €10.000,- genereren om te investeren in groen en recreatie. Het gaat om 740 woningen op de locatie de Lange Weeren bij Edam-Volendam, 35 woningen op Marken (Bennewerf) en 100 woningen op nog nader te bepalen locaties. De Visie Pilot Waterland geeft antwoord op de volgende vragen:

- Wat is de kwaliteit binnen de Rijksbufferzone die willen behouden en versterken?
- Hoe vertaalt dit zich in de kwaliteitseisen die we stellen aan de te bouwen woningen, maar ook aan de kwaliteit van de investeringen in groen en recreatie?

- Hoe ziet het selectieproces en het toetsingsproces van zowel de woningen als dat van de groen- en recreatieprojecten eruit?

Doelstellingen Pilot Waterland

In de Pilot Waterland draagt de woningbouw bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door de afdracht te investeren in groen- en recreatieprojecten. Net zo belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit is het toestaan van woningbouw buiten het bebouwde gebied. De woningbouw zelf genereert zo op een directe manier meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit. Een geslaagde Pilot Waterland zal aan een betere ruimtelijke kwaliteit van de bufferzone bijdragen.

Rijksbufferzone Amsterdam – Purmerend

De Pilot Waterland heeft betrekking op de Rijksbufferzone Amsterdam – Purmerend. In de Rijksbufferzone staan behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap, het voorkomen van verdere verstedelijking en het bieden van ruimte voor recreatie en ontspanning voorop. Voor de Rijksbufferzone Amsterdam – Purmerend valt de volgende tijdslijn te onderscheiden:



De voorgenomen ontwikkeling is gedeeltelijk gelegen binnen de Rijksbufferzone Amsterdam – Purmerend.

figuur 4: Globale uitsnede projectlocatie, gedeeltelijke ligging binnen Rijksbufferzone (bron: PRV)



Veenpolderlandschap

De projectlocatie is gelegen in het veenpolderlandschap. Het veenpolderlandschap bestaat voornamelijk uit open en zeer open gebieden met plaatselijk matigopen tot gesloten gebieden. Het is een overwegend open landschap met in met name het plassengebied hier en daar verdichtingen in de vorm van nederzettingen, boschages et cetera. De veengebieden

hebben een vlakke ligging en een zeer open karakter. Hierbinnen vormen de lange bebouwingslinten belangrijke elementen. Het verkavelingspatroon varieert van zeer regelmatig tot zeer onregelmatig terwijl ook is ingespeeld op specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van veenstromen en meren. In Waterland komen nog waterrijke vaarpolders voor. Dit vormen de meest water- en natuurrijke veengebieden met deels gave historische verkaveling en open karakter.

In het veenpolderschap van Waterland zijn twee type gebieden te onderscheiden waar water, land en bebouwing op een andere wijze met elkaar zijn verweven. In 'bouwen voor Waterland 2010' worden deze 'eenheden van landschappelijke identiteit' benoemd en is onderzocht welke kenmerken worden gedeeld en welke kenmerken uniek zijn. De eenheden van landschappelijke identiteit zijn Eilandrijk en Plasjesland.

De projectlocatie is gelegen in de landschappelijke identiteit Plasjesland. Het verkavelingspatroon in Plasjesland varieert van zeer regelmatig tot zeer onregelmatig, terwijl ook is ingespeeld op specifieke omstandigheden zoals de aanwezigheid van veenstromen en meren. Vroeger was het landschap doorzeefd met kleine en grote plassen. Veel daarvan zijn ingepolderd. De dorpen liggen aan de oevers van nog bestaande plassen en lopen uit aan de kronkelende verbindingsslotten. De linten hebben daardoor een bijzonder grillige vorm met het water als een beeldbepalend element in het dorp. De dorpslinten, bestaande uit stolpboerderijen en individuele burgerwoningen, zijn de afgelopen jaren nauwelijks gegroeid.

Dorps DNA in het veenpolderlandschap

De dorpen in het veenpolderlandschap bestaan voornamelijk uit lineaire nederzettingstructuren. Vaak in een rechte lijn, maar soms ook een grillige of gebogen lijn, omdat het reliëf van de veenkoepel of een stroomrug werd gevolgd bij de ontwikkeling van het dorp. De weg, dijk of gegraven wetring vormt de ruimtelijke structuurdrager van deze dorpen. De voorkanten van de bebouwing zijn vrijwel altijd hierop gericht, waardoor er een binnenwereld ontstaat. Omdat linten in de loop der tijd ook steeds meer verdicht zijn, is het contact met het landschap op vele plekken verdwenen en liggen de werelden als het ware naast elkaar. Alleen waar de dorpen langs de plassen of dijk en ringvaartliggen is een open en nadrukkelijke relatie met het omliggende landschap. De ligging van het dorp in het Eilandrijk (eilanddorp), in het Plasjesland (plasdorp) of aan een dijk (dijkdorp) op de overgang van veenpolderlandschap naar droogmakerij, is daarom een belangrijk onderscheid.

In onderstaande tabel wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belang zijnde aspecten voor de karakteristiek en de specifieke beeldkwaliteit van het dorpsstype Plasdorp (waarin de projectlocatie ligt).

tabel 1: Aspecten karakteristiek en beeldkwaliteit dorpsstype Plasdorp

Aspecten	Toets aan voorgenomen ontwikkeling
Oriëntatie van de verkaveling ten opzichte van de plasjes en kronkelige watergangen. Vaak staat deze daar haaks op waardoor er vrij onregelmatige kavelvormen en groottes aanwezig zijn.	De kavelvormen en groottes zijn divers en de bebouwing is naar de weg toe gesitueerd.
Doorzichten vanuit lintbebouwing naar het omringende polderlandschap: in de randen en uitlopers worden de doorzichten ruimer in de kern is de bebouwing verdicht en gelegen aan het open water waardoor er een sterke relatie is met het landschap. Het dorp omarmt hier als het ware het water en het landschap.	De voorgenomen ontwikkeling situeert woningen op een locatie die aansluit op de kern van Zuiderwoude. Aan de overzijde van de projectlocatie (oostzijde) is de bebouwing reeds verder doorgetrokken, waarbij de bebouwing dicht tegen elkaar aan is gelegen (zie foto's figuur 5). Toch is ervoor gekozen om de voorgenomen ontwikkeling ruim op te zetten waardoor ruime doorzichten naar het water worden behouden.

De bebouwing is georiënteerd naar het water.	De voorzijden van de woningen zijn georiënteerd op de sloot aan de zijde van de weg. De achterzijden en tuinen van de woningen zijn georiënteerd op het water Kerk AE.
De ligging van de bebouwing ten opzichte van de weg. In meer compacte, stenige dorpen direct aan de weg en in meer landelijke dorpen met een lossere bebouwing wat verder van de weg, gescheiden door een voortuin.	Omdat de voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd op een locatie die aansluit op de kern van Zuiderwoude is ervoor gekozen de woningen niet direct aan de weg te situeren, maar iets verder van de weg af. De woningen worden door groen van de weg gescheiden.
Het type bebouwing is sterk gevarieerd net als de grootte van de kavels, de onderlinge afstand en de positionering op de kavel.	De kavelvormen en groottes zijn divers eveneens als de situering van de woningen.
Bebouwing bestaat vooral uit houtbouw met lichte tinten.	Aan dit aspect wordt voldaan.
Het groene karakter van de linten. Van oudsher wordt deze gevormd door erfbeplantingen en particuliere tuinen.	Het groene karakter van de linten blijft behouden. In dit plan wordt slechts 3% van het perceel bebouwd, 20% ingericht als kavel en wordt 80% blijvend agrarisch gebruikt en begrast door schapen zoals dat nu ook gebeurt.

figuur 5: Foto's vanaf de projectlocatie van het bebouwingslint



De projectlocatie voldoet aan alle van belang zijnde aspecten voor de karakteristiek en de specifieke beeldkwaliteit van het dorpsstype Plasdorp.

Opgaven voor natuur en groen in de Rijksbufferzone

Verspreid in de Rijksbufferzone liggen ecologisch interessante natuurgebieden. Deze zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur. Kern van het natuurbeleid is de veiligstelling en de ontwikkeling van een netwerk van onderling verbonden natuurgebieden, inclusief de verbindingzones, Nationale Parken en Natura 2000-gebieden. Daarnaast richt het beleid zich in deze gebieden op het in stand houden en waar mogelijk vergroten van de biodiversiteit.

De Rijksbufferzone valt voor het overgrote deel onder het beschermingsregime van de weidevogelleefgebieden. De financiering voor behoud van het open (veenweide)landschap en het nemen van andere beschermende maatregelen om de vastgestelde natuurdoelen te halen is een bron van zorg. Een op weidevogels toegespitst maairegime en lichte bemesting staat onder druk. Naast een onvoldoende doelmatig beheer zijn er andere factoren die de terugloop van veel (weide)vogelsoorten veroorzaken:

- Verstening en verstoring: de afgelopen decennia is een aanmerkelijke oppervlakte goed weidevogelgrasland verloren gegaan als biotoop door 'rode' functies (bebouwing, infrastructuur). De versturende werking van de aanleg van infrastructuur reikt verder dan de oppervlakte die de aanleg zelf inneemt. Hetzelfde geldt voor verstening. Weidevogels blijven verder van bebouwing en wegen af, waardoor hun leefgebied verkleint.
- Verdichting en verruiging van het landschap: de openheid, een belangrijke factor voor de geschiktheid voor weidevogels, is plaatselijk sterk afgenomen. Daarnaast zijn percelen plaatselijk verruig (ongewenste groei van riet, pitrus etc.). De verruiging zorgt ervoor dat ook de predatie toeneemt. Verruiging zorgt voor een verschuiving van weidevogelgrasland naar biotopen voor moerasvogels.
- Toegenomen drooglegging: c.q. een afname in de diversiteit van graslandvochtigheid. Het effect hiervan op de weidevogels is direct; bloem en kruidenrijkdom nemen af naarmate het peil omlaag gaat. Het indirecte effect is dat drogere gebieden intensiever gebruikt worden als graslanden voor veeteelt.
- Ontwikkelingen in agrarisch grondgebruik: in de laatste tien jaar worden gronden meer ingezet voor voederwinning, waarbij steeds vroeger in het jaar wordt gewerkt. Te vroeg voor de weidevogels. Daarnaast worden arealen daarbij gemaximaliseerd waarbij biotopen verloren gaan.

Opgaven:

- Het in stand houden van areaal voor weidevogelgrasland (zowel fysiek als beheersmatig).
- Waarborgen en waar mogelijk vergroten van de openheid (geen nieuwe bebouwing, geen nieuwe weginfrastructuur, geen nieuwe bossen of boomgaarden en geen versturende activiteiten buiten de huidige agrarische activiteiten).
- Verzorgen van een goede waterhuishouding gericht op natte graslanden.
- Het inrichten en beheren van moerasovergangen voor moerasvogels.
- Sturen op de verschuiving van de verhouding van biotopen van weide- en moerasvogels.

De projectlocatie is gedeeltelijk gelegen binnen het weidevogelleefgebied (figuur 5). Op basis van het vigerende planologische regime is het reeds mogelijk ter plaatse van de projectlocatie agrarische bedrijfsvoering uit te oefenen (o.a. een veehouderij). Planologisch gezien wordt het weidevogelleefgebied ter plaatse van de projectlocatie dus reeds verstoord. Daarnaast wordt het weidevogelleefgebied tevens in de feitelijke situatie reeds verstoord. De projectlocatie is direct aan de (hoofd)infrastructuur gelegen en wordt aan de noord- en oostzijde reeds omsloten door bebouwing. Hierdoor is in de feitelijke situatie reeds sprake van verstening en verstoring en van verdichting van het landschap. De realisatie van 3 woningen – waarbij enkel 3% van het perceel bebouwd wordt – levert om voornoemde redenen geen verdere verslechtering van het weidevogelleefgebied ter plaatse van de projectlocatie. Daarentegen wordt juist rekening gehouden met het weidevogelleefgebied door 80% van de kavel blijvend

agrarisch (laten grazen van schapen) te laten gebruiken, zoals in de huidige feitelijke en planologische situatie wordt gedaan.

figuur 6: Globale uitsnede projectlocatie, gedeeltelijke ligging in het weidevogelleefgebied (bron: PRV)



Opgave wonen

De basis voor het wonen in de Rijksbufferzone Amsterdam – Purmerend is de filosofie uit de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen (2006). De filosofie van het Waterlands Wonen is behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met inachtneming van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Behoud van identiteit niet alleen in ruimtelijke zin maar ook behoud van het dorp of landschap als vitale leefgemeenschap.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is opgenomen dat ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied pas worden toegestaan na het toepassen van de SER-ladder (nu de Ladder voor duurzame verstedelijking, artikel 5a PRV). Dat wil zeggen het aantonen van nut en noodzaak en het verkennen van binnenstedelijke verdichtings- en transformatiemogelijkheden.

Voor de Pilot Waterland is tussen Rijk, provincie en gemeente overeengekomen dat nut en noodzaak niet meer hoeft te worden aangetoond. De ontheffing ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging wordt verleend door Gedeputeerde Staten aan de betrokken gemeente. De plannen worden wel getoetst op ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing door de Advies Raad Ruimtelijke Ordening (ARO).

Keuzecriteria voor project en locatiekeuze woningbouwprojecten

Er zijn twee projecten bij het bestuursakkoord vastgelegd, namelijk de projecten Lange Weeren en Bennewerf op Marken. Daarnaast is in de Pilot Waterland ruimte opgenomen voor de realisatie van 100 woningen. Voor de honderd woningen geldt dat deze verspreid en gedoed in de Rijksbufferzone een plek vinden. Bij de locatiekeuze van de 100 woningen die nog binnen de Rijksbufferzone gebouwd mogen worden, geldt een prioritering. De reden hiervoor is om doelgericht naar kwaliteit te zoeken voor het gehele gebied. De prioritering is als volgt:

1. De hoogste prioriteit hebben locaties die beeldbepalend zijn en waar zich storende bebouwing bevindt. Dergelijke projecten dragen op twee manieren bij aan de ruimtelijke kwaliteit in de Rijksbufferzone. Ruimtelijke ongewenste situaties worden gesaneerd en

- nieuwbouw wordt gerealiseerd volgens gebiedsspecifieke bouwstijlen. Het gaat hierbij om locaties waarbij de "Ruimte voor Ruimte-regeling" geen oplossing biedt.
2. Vervolgens uitplaatsing van bedrijven uit dorpslinten of kernen.
 3. Tenslotte kan er gekeken worden naar nieuwbouw binnen of aansluitend op bestaande linten of kernen buiten de contouren van het bestaand bebouwd gebied.

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de laatstgenoemde prioritering; nieuwbouw binnen of aansluitend op bestaande linten of kernen buiten de contouren van het bestaand bebouwd gebied.

Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit woningbouw

Nieuwbouw van woningen in Waterland is maatwerk. De ontwikkelingen vinden per woning of groepje woningen plaats op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde landschaps- en dorps-DNA. In de Pilot Waterland zijn algemene richtlijnen voor woningbouw in de Rijksbufferzone opgenomen en specifieke richtlijnen voor woningbouw in het veenpolderlandschap (Plasdorp). In tabel 2 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de algemene richtlijnen voor woningbouw en in tabel 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de specifieke richtlijnen voor woningbouw in het veenpolderlandschap dorptype Plasdorp.

tabel 2: Toets aan algemene richtlijnen woningbouw Rijksbufferzone

Richtlijn	Toets
Woningbouw moet passen binnen de bebouwingskarakteristiek (ontwikkelingsgeschiedenis, architectuur, stedenbouw en openbare ruimte). Ontwikkelingen die plaatsvinden worden ingepast o.b.v. de ruimtelijke kernkwaliteiten van het dorp, het zogenaamde dorps-DNA.	Er wordt voldaan aan dit aspect. Voor de toets aan dit aspect wordt verwezen naar tabel 1 van deze rapportage.
Woningbouw is passend binnen de karakteristiek en ordeningsprincipes van het landschapstype en de gebiedseigen landschappelijke identiteit van Eilandenrijk en het Plasjesland en houdt daarbij rekening met de inpassing in de bredere omgeving.	Er wordt voldaan aan dit aspect. Voor de toets aan dit aspect wordt verwezen naar tabel 1 van deze rapportage.
Woningbouw moet het contrast tussen stad en land behouden en versterken. De karakteristieke dorpen hebben een eigen overgang van bebouwingsrand naar het landschap. Dit zijn vaak rafelige randen met groen of water omzoomd. Nieuwe uitbreidingen hebben deze randen vaak aangetast en daarbij is een harde overgang tussen dorp/stad en land ontstaan. Door te ontwerpen aan de grenslijn kunnen nieuwe uitbreidingen aan deze randen weer een nieuw gezicht geven door een zorgvuldige verkaveling, oriëntatie en inrichting.	De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de bebouwingsrand aan de overzijde (oostkant) van de projectlocatie. Door de kavelindeling, grootte en situering van de woningen wordt het contrast tussen stad en land behouden en versterkt.
Woningbouw moet aansluiten bij de identiteit van de bouwstijl van Waterland. Hierbij moet onder meer op historische of eigentijdse wijze aansluiting gevonden worden bij de kenmerkende oriëntatie, bouwstijl en bouwvolume van het dorp of de bouwwerken in de omgeving.	De woningen worden in de bouwstijl van Waterland gebouwd en sluiten aan bij de bouwwerken/woningen in de omgeving.

tabel 3: Toets aan specifieke richtlijnen dorptype Plasdorp

Richtlijn	Toets
Kavelmaten voor nieuwbouw hebben duidelijke verschillende maten en vormen.	Aan dit aspect wordt voldaan, zie hiervoor ook figuur 2 van deze rapportage.
De woning oriënteert zich met de voorgevel, haaks op het water (vaak i.c.m. hoofdweg).	De bebouwing is naar de (hoofd)weg toe gesitueerd.
Eventuele woningen die niet zichtbaar achter de eerste	Niet van toepassing.

rang van huizen aan het water en/of de weg oriënteren zich op het landschap.	
De oriëntatie van de kern van het dorp aan de plas blijft behouden, waarbij bij nieuwbouw rekening moet worden gehouden met de plaatsing binnen het dorpsgezicht van af het water.	De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het bebouwingslint. De oriëntatie van de kern van het dorp aan de plas blijft daardoor behouden.
Naar de buitenranden van de dorpen toe staan woningen op ruime afstand van de zijdelingse bebouwing en met de rooilijn verder naar achter op de kavel. De woning wordt van het water en/of de weg gescheiden door een tuin. Variatie en afwisseling is gewenst. Het gaat daarbij om de verspringingen van de rooilijnen van de naastliggende bebouwing t.o.v. de weg en/of het water en variërende afstand en doorzichten tot de zijdelingse bebouwing.	Omdat de voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd op een locatie die aansluit op de kern van Zuiderwoude is ervoor gekozen de woningen niet direct aan de weg te situeren, maar iets verder van de weg af. De woningen worden door groen van de weg gescheiden. Wel is er een variatie in kavelgrootte en situering van de woningen. Tot slot worden ruime doorzichten gecreëerd en behouden op de projectlocatie.
Nieuwe huizen worden zo in het lint en op de kavel geplaatst dat er doorzichten naar het omringende polderland worden gecreëerd of behouden blijven. Bij de maatvoering van de doorzichten wordt rekening gehouden met de positie in het dorp waarbij van de kern naar de uitlopers toe de doorzichten steeds ruimer worden.	Zie bovenstaand antwoord.
Waar een nieuwe woonkavel met de achterzijde aan het open polderland grenst of met de zijkant aan een doorzicht grenst wordt een erfbeplanting aangebracht.	Aan de achterzijde grenst de woonkavel aan het polderlandschap en het water Kerk AE. Aan deze zijde wordt dan ook erfbeplanting aangebracht. Zie hiervoor ook figuur 2 van deze rapportage.
Nieuwe woningen sluiten grotendeels aan bij de 'Waterlandse stijl' van houtbouw en lichte tinten afgewisseld met stenen bouwwerken. Dit kan zowel historisch als eigentijds. De bebouwing op naast elkaar liggende kavels verschillen duidelijk van elkaar door bijvoorbeeld volume, kleur, materiaal en stijl.	De woningen worden in typische 'Waterlandse stijl' gebouwd. Daarnaast zal rekening gehouden worden met het verschil in volume, kleur, materiaal en stijl met de omliggende kavels.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden op basis van de Pilot Waterland. Aan alle voorwaarden zoals genoemd in de Visie Pilot Waterland wordt voldaan. De nut en noodzaak van het plan hoeft niet meer te worden aangetoond. Ondanks dat de nut en noodzaak niet hoeft te worden aangetoond wordt in paragraaf 3.2.3 van deze rapportage de behoefte aan woningen in het kader van het gemeentelijk beleid toch aangetoond. In deze toets aan de Visie Pilot Waterland is naar voren gekomen dat het dorps-DNA van het veenpolderlandschap en het dorpstype Plasdorp blijft behouden en waar mogelijk zelfs wordt versterkt door de voorgenomen ontwikkeling. Tevens is aangetoond dat het reeds verstoorde weidevogelleefgebied ter plaatse van de projectlocatie, niet verder wordt verslechterd dan wel verstoord door de voorgenomen ontwikkeling. Tot slot valt de voorgenomen ontwikkeling onder de prioritering 'nieuwbouw binnen of aansluitend op bestaande linten of kernen buiten de contouren van het bestaand bebouwd gebied' en wordt voldaan aan de algemene en specifieke richtlijnen voor nieuwe woningbouw.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden op basis van de Pilot Waterland.

3.2.2 Overige provinciale regelgeving

De overige provinciale regelgeving zoals de Structuurvisie 2040, Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Leidraad landschap en cultuurhistorie behoeft – door het gebruik maken van de Pilot Waterland – geen nadere bespreking meer.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid van de gemeente Waterland is bestudeerd. In deze paragraaf wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijk beleid.

3.2.3.1 Omgevingsvisie Waterland 2030

Op 9 maart 2017 heeft de raad van de gemeente Waterland de Omgevingsvisie Waterland 2030 gewijzigd vastgesteld.

Het motto van de Omgevingsvisie

'Het Nieuw Waterlands Peil' is de nieuwe handelsgeest van de gemeente Waterland. Een vitale samenleving stoelt op contact en initiatief. Daar moet wel ruimte voor zijn. Ruimte om elkaar te ontmoeten en ruimte om te ondernemen. Dat is de belangrijkste uitkomst van het interactieve proces van, met en tussen de bewoners, belanghebbenden en geïnteresseerden van Waterland. Het is nog geen vanzelfsprekendheid dat die ruimte er is. Daar is ontmoeting en organisatie voor nodig: in het openbaar gebied, binnen openbare voorzieningen, meegroeïend met de eisen van de tijd.

Het vraagt ook ruimte in het denken, bemiddelen en faciliteren van initiatieven die bijdragen aan de vitaliteit van de gemeente en de samenwerkingsvormen in de regio. Dit durven wij de nieuwe handelsgeest te noemen. Een handelsgeest die bijdraagt aan versterking van de identiteit van de gemeente Waterland. Kernprincipes zijn:

- vertrek vanuit historie, landschap en natuur;
- wees groot in kleinschaligheid;
- houd de stad op afstand maar versterk de verbindingen;
- ga voor duurzaam;
- beleef en respecteer het water.

Het gezamenlijk ontwikkelen van, communiceren over en toetsen aan deze kernprincipes van de gemeente Waterland wordt de nieuwe cultuur van werken tussen de gemeentelijke organisatie en haar partners: het Nieuw Waterlands Peil.

Kernprincipes Waterland

De bovenstaande vijf kernprincipes zijn van belang bij nieuwe ontwikkelingen. De specifieke identiteit van Waterland verschilt per gebied. Deze gebieden zijn zichtbaar op de ID-kaart van Waterland en worden hierna toegelicht. De waarden van het gebied zijn in de eigen woorden van bewoners en belanghebbenden weergegeven; zoals ze naar voren zijn gebracht in het interactieve proces. Ontwikkelingen in een gebied moeten zijn geënt op deze waarden en moeten deze waarden het liefst niet alleen respecteren maar ook versterken.

Deelgebied 1: natuur(lijk) met boeren

Een groot deel van het buitengebied is veenweidegebied; een oer-Hollands landschap, open met een grillig verloop van wegen, waterlopen en meertjes, met bloemrijk grasland en weidevogels en vooral ook met vee. Een mozaïek van natuur en landbouw waar het water tot het randje van de sloten staat. Een gebied dankzij de veehouderij, want koeien onderhouden dit landschap. 'Natuur(lijk) met boeren', zo zien de Waterlanders dat.

figuur 7: Waarden van deelgebied 1 (bron:Omgevingsvisie Waterland 2030)

- Waarden van de veenweiden:
- open, groen, relatief stil en donker;
 - oerhollands, grillig;
 - bebouwing in linten;
 - bloemrijk grasland, weidevogels;
 - koeien in de wei, boerenland;
 - fiets-, vaar- en schaatslandschap;
 - waterrijk, meertjes, dijken.

Kaders

Nationaal landschap 'Laag Holland'

Het gemeentelijk grondgebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap 'Laag Holland', vanwege de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap 'Laag Holland' en de in Waterland aanwezige landschapstypen zijn uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Wonen

Waterland is een aantrekkelijke ruime, groene gemeente met ruim 17.000 inwoners. De woongemeente bestaat uit 10 kernen (Broek in Waterland, Ilpendam, Katwoude, Marken, Monnickendam, Overleek, de Purmer, Uitdam, Watergang en Zuiderwoude). De woningvoorraad in de gemeente is gemiddeld van hoge kwaliteit.

Trends en ontwikkeling

De woningmarkt is sterk aan verandering onderhevig, vanwege demografische en economische ontwikkelingen. Hoewel de toekomstige vraag naar woningen hierdoor moeilijk is te voorspellen, zijn er duidelijke trends van invloed op de woningbehoefte binnen de gemeente.

Bevolking en behoefte

Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens zal zeker tot 2030 stijgen. Daarna vakt de groei van het aantal huishoudens af en vindt een stijging van het aantal alleenstaanden plaats. Er wordt een toenemende vergrijzing en een toenemende ontgroening verwacht.

Vergrijzing en ontgroening

Kwalitatief staat de gemeente voor de opgave om de jongeren aan zich te binden en tegemoet te komen aan de specifieke woningvraag van het groeiende aantal ouderen en alleenstaanden. Ouderen wonen langer thuis. Dit levert niet alleen een aanpassingsvraag op voor woningen maar ook voor de openbare ruimte, verkeer en vervoer en zorg en dienstverlening.

Woningbehoefte en druk vanuit Amsterdam

In het hele land is er een trek naar de stad. Vanuit de regio Amsterdam is er een autonome behoefte aan wonen in de landelijke omgeving van gezinnen met jonge kinderen en een hoger inkomen, terwijl jonge huishoudens met (vooralsnog) een laag inkomen naar de stad trekken. Verwacht mag worden dat ten gevolge van de opvang van vluchtelingen die recent op gang is gekomen ook geschikte permanente woonruimte moet worden gevonden. De woningvraag in de gemeente Waterland spitst zich toe op het goedkope en dure segment in de koop en alle segmenten van de huursector, met in het bijzonder de sociale huur.

Kernopgaven

In de Omgevingsvisie zijn naast de vijf kernprincipes die van belang zijn bij nieuwe ontwikkelingen, tevens kernopgaven opgenomen. Eén van deze kernopgaven is het voorzien in woonruimte voor starters, jongeren en senioren. Deze kernopgaven maakt met name onderdeel uit van de gebiedsopgaven voor de kernen. Waterland biedt een zeer gewaardeerd woonmilieu voor verschillende doelgroepen. De vraag naar woningen is groot. Vraag gestuurd bouwen is niet mogelijk en zou betekenen dat Waterland haar waarde als tuin van de stad geweld aandoet.

Er wordt daarom gekozen voor woningen die nodig zijn voor de natuurlijke aanwas en daarmee in verhouding staan tot de bestaande bevolkingsomvang. Voor de periode tot 2030 is een aantal van circa 500 woningen richtinggevend. Het uiteindelijke aantal zal bepaald worden door de ruimtelijke draagkracht van het gebied, de identiteit en balans in maat en schaal staan voorop. Daarbij ligt, in lijn met de woonvisie, de focus op woningen voor senioren, jongeren en

starters of woningen die kunnen zorgen voor doorstroming waardoor elders woningen voor senioren, jongeren en starters vrijkomen. Ook ligt de nadruk op huurwoningen.

De ervaring leert dat het vinden van geschikte locaties moeilijk is en de planvorming tijdrovend. Binnenstedelijk zijn weinig of geen mogelijkheden en buiten stedelijk geldt zwaar beperkend beleid van de provincie. Daarnaast zijn de huurwoningen binnen de gemeente in bezit bij corporaties die, in het werkgebied binnen de gemeente Waterland, door landelijke regelgeving op dit moment nog geen investeringen mogen doen. Dit betekent dat herstructurering (gericht op intensivering en/of aanpassing van de woningvoorraad) in ieder geval op korte termijn niet te realiseren is. Om de natuurlijke aanwas te kunnen bedienen moeten alle zeilen worden bijgezet.

De kleine kernen Uitdam, Watergang en Zuiderwoude zijn kleine gemeenschappen sterk verweven met het landschap. Woningbouw zal hier altijd in (zeer) kleine aantallen aan de orde zijn. ook in de kleine kernen zullen transformaties van niet-woonfuncties naar woonfuncties binnen de mogelijkheden van de milieuregelgeving positief worden benaderd.

Toets aan de Omgevingsvisie Waterland

De projectlocatie is gelegen in deelgebied 1: natuur(lijk) met boeren. Daarnaast is op de projectlocatie na oorlogse bebouwing aanwezig. De ligging in deelgebied 1 brengt met zich mee dat de volgende waarden – aanvullend op de 5 kernprincipes – van belang zijn:

- Open, groen, relatief stil en donker;
- Oer-Hollands, grillig;
- Bebouwing in linten;
- Bloemrijk grasland, weidevogels;
- Koeien in de wei, boerenland;
- Fiets-, vaar- en schaatslandschap;
- Waterrijk, meertjes, dijken.

Bovenstaande kernprincipes komen vrijwel overeen met de aspecten genoemd in de Visie Pilot Waterland. Hieraan is in paragraaf 3.2.1 getoetst. Naast de ligging in deelgebied 1 is de projectlocatie aangewezen als mogelijk zoekgebied voor de versterking van de woonvoorraad. Omdat de projectlocatie in Zuiderwoude is gelegen, is het van belang dat de woningbouw kleinschalig is. De voorgenomen ontwikkeling realiseert drie woningen en is hierdoor kleinschalig, maar versterkt tevens de woonvoorraad.

figuur 8: Ligging projectlocatie (rood omlijnd) in mogelijk zoekgebied versterking woonvoorraad (bron: Omgevingsvisie Waterland 2030)



3.2.3.2 Woonvisie Waterland 2020

De woonvisie Waterland 2020 (23 december 2015) is een compacte woonvisie, die helderheid geeft over de opgaven waar Waterland voor staat en over de beleidskaders. De woonvisie heft een breed draagvlak en vormt een basis voor verdere keuzes van gemeente, samenwerkingspartners en bewoners. De woonvisie heeft tevens als input gediend voor de concept Omgevingsvisie.

In de basis wil de gemeente tegemoet komen aan de natuurlijke groei van de gemeente en de kernen. De verwachte groei van de woningbehoefte zou idealiter leiden tot een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 50-80 woningen per jaar. Waterland wil echter groeien met behoud van kwaliteit! En daarin speelt het groene karakter van de gemeente een hoofdrol. Dit stelt grenzen aan de groei. Mogelijk kan het aantal van 900 woningen tot 2040 niet gerealiseerd worden. Dit betekent dat niet aan de vraag van iedereen tegemoet kan worden gekomen. Op dit moment bedraagt de plancapaciteit circa 500 woningen. Het betreft vooral uitbreiding, dit is ook de grens. Voor toekomstige locaties gaat de voorkeur uit naar bouwen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG). Daarbij kan worden gedacht aan terreinen die hun (bedrijfs-)functie hebben verloren. Voor buiten BBG geldt: 'nee, tenzij' (Programma-akkoord). Dit is ook in lijn met de landelijke procesvereiste Ladder voor duurzame verstedelijking. Afstemming over het voorzien in de lokale/regionale behoefte is nodig in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking met de andere gemeenten in de regio.

Wat zien we?

- De vraag is groter dan het aanbod in alle segmenten van de woningmarkt;
- Toenemende taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders;
- De woningbehoefte groeit, eerst snel (400 tot 2020), later langzamer nog 500 in de periode 2020-2040;
- Het huidige planaanbod in de gemeente is beperkt.

Wat willen we bereiken?

Zoveel mogelijk tegemoet komen aan de toenemende woningbehoefte zonder daarbij afbreuk te doen aan het groen;

- Nieuwbouw in alle segmenten van de woningmarkt (30% sociaal, 10% sociaal plus, 60% vrije sector), ten behoeve van de verschillende inkomensgroepen;
- Bij nieuwbouw speciale aandacht voor geschikte woningen voor senioren, gunstig gelegen bij voorzieningen;
- Doorstroming bevorderen en indirect en direct starters bedienen.

Toets aan de woonvisie Waterland 2020

Uit de woonvisie en de omgevingsvisie blijkt de behoefte aan woningen in de gemeente Waterland. Hierbij wordt vooral ingezet op woningen binnen bestaand bebouwd gebied. Echter, locaties voor woningen buiten het bestaand bebouwd gebied worden niet uitgesloten. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen een mogelijk zoekgebied voor de versterking van de woningvoorraad. De voorgenomen ontwikkeling sluit met de realisatie van drie woningen aan bij het uitgangspunt van de gemeente om te groeien met behoud van kwaliteit. Tot slot is de voorgenomen ontwikkeling mogelijk op basis van de Pilot Waterland (zie paragraaf 3.2.1).

3.3 Conclusie ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het rijksbeleid, het provinciaal beleid (Visie Pilot Waterland) en het gemeentelijk beleid. De haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling is in het kader van het ruimtelijk beleid aangetoond.

4 Relevante ruimtelijke- en milieutechnische aspecten

4.1 Ruimte

4.1.1 Verkeer en parkeren

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de rekentool van de CROW (kencijfers 2013). De rekentool is ingesteld op de realisatie van één vrijstaande woning en twee twee-onder-een-kapwoningen (starterswoningen) in het buitengebied van de gemeente Waterland.

Vrijstaande woning

Op basis van de rekentool dienen minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De verkeersgeneratie bedraagt 8 motorvoertuigen per etmaal op een maatgevende openingsdag in een gemiddelde maand. De voorgenomen ontwikkeling realiseert 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor wordt voldaan aan de minimale parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen.

Twee twee-onder-een-kapwoningen (starterswoningen)

Op basis van de rekentool dienen minimaal 4 en maximaal 6 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De verkeersgeneratie bedraagt 16 motorvoertuigen per etmaal op een maatgevende openingsdag in een gemiddelde maand. De voorgenomen ontwikkeling realiseert per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor wordt voldaan aan de minimale parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen.

Ontsluiting

De verkeersgeneratie is laag en kan gemakkelijk worden opgevangen door de Aandam-mergouw. De Aandammergouw is tevens de ontsluitingsweg van de projectlocatie.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte, de verkeersgeneratie is laag en de locatie is passend ontsloten. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Om eventuele archeologische waarden te kunnen beschermen is in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Bescherming van archeologische waarden wordt in beginsel altijd geregeld in het bestemmingsplan.

Op basis van het bestemmingsplan dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter onder maaiveld plaatsvinden. Op de projectlocatie vinden over een oppervlakte van circa 252 m² grondroerende werkzaamheden plaats. Dit ligt dus ruim onder de 500 m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Zuiderwoude is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Voor het beschermd dorpsgezicht is een dubbelbestemming in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De projectlocatie is niet aangewezen als beschermd dorpsgezicht en tevens niet als monument.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3 Waterhuishoudkundige situatie

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg met de initiatiefnemer en de waterbeheerder, aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Het projectgebied is gelegen in het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK behartigt belangen op het gebied van waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en in enkele gebieden wegen. Zij adviseren bijvoorbeeld over bouwbeperkingen of aanvullende maatregelen voor plannen langs een dijk. Ook geven zij aan welke compenserende maatregelen nodig zijn bij toename van verharding. Een toename van verharding betekent namelijk dat neerslag versneld wordt afgevoerd van een terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie verslechteren.

Op grond van artikel 23 van de Algemene regels bij de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016 geldt er een vergunningplicht indien meer dan 800 m² nieuw verhard oppervlak wordt aangebracht.

figuur 9: Uitsnede artikel 23 algemene regels bij de keur van het HHNK (bron: HHNK)

Artikel 23. Vrijstelling bij versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak

Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken.

De projectlocatie realiseert circa 252 m² verhard oppervlak. Dit ligt dus ruim onder de grens van meer dan 800 m² nieuw verhard oppervlak waarvoor een vergunningplicht geldt. Verwacht wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Op www.bodemloket.nl zijn geen gegevens bekend over de projectlocatie. In principe is een verkennend bodemonderzoek nodig om te bepalen of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de gewenste woonfunctie. Een bodemonderzoek is derhalve noodzakelijk.

4.2.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. De voorgenomen ontwikkeling realiseert drie woningen. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. In principe is het uitgangspunt dat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Echter de voorgenomen ontwikkeling is gelegen aan een 30 km/u weg. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is en dat kan worden volstaan met een beschouwing van het aspect geluid.

4.2.3 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het projectgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

Op www.nederland.risicokaart.nl is te zien dat de projectlocatie niet binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting en/of transportroute ligt. De voorgenomen ontwikkeling zelf is geen risicovolle activiteit. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

figuur 10: Globale uitsnede projectlocatie (rood) risicokaart (bron: www.nederland.risicokaart.nl)



4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Ten aanzien van dit aspect dient te worden beoordeeld of in de directe nabijheid hinder veroorzakende objecten aanwezig zijn, die eventueel het initiatief zouden kunnen belemmeren en vice versa. Zo dient een gepaste afstand te worden gehouden tussen woningen en andere functies. In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn voornamelijk wonen gelegen. Woningen leveren geen milieuhinder op ten opzichte van woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt naar verwachting geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 zijn in de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Op basis van de huidige achtergrondconcentraties en de verkeersaantrekkende werking als gevolg van een project, dient te worden beoordeeld wat het effect van het project is op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Op www.atlasleefomgeving.nl (geraadpleegd op 27 juni 2017) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2015 van fijnstof PM₁₀ 17,2 µg/m³, van fijnstof PM_{2,5} 10,2 µg/m³ en van stikstofdioxide NO₂ 14,7 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

tabel 4. achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2015	14,7	17,2	10,2
Grenswaarden	40	40	25

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2.6 Ecologie

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Beoordeeld dient te worden of met een project schade kan ontstaan aan beschermde soorten of gebieden. Uitgangspunt is dat er werkzaamheden plaats zullen vinden die mogelijk effect hebben op beschermde plant- en diersoorten. Een quickscan Wet natuurbescherming is derhalve noodzakelijk.

4.2.7 M.e.r.-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In bepaalde situaties geldt geen m.e.r.-plicht, maar dient een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Gelet op het kleinschalige karakter van het project, zal voor dit project kunnen worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In deze quickscan zijn relevante milieuaspecten aangehaald, waaruit blijkt dat de effecten zeer gering tot nihil zijn. In het kader van de planologische procedure zal de vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden, maar de verwachting is dat uit deze beoordeling geen belemmeringen voortvloeien.

4.3 Conclusie relevante ruimtelijke- en milieutechnische aspecten

Er is getoetst aan de relevante ruimtelijke- en milieutechnische aspecten. Uit de toets blijkt dat enkel voor de aspecten bodem en ecologie nader onderzoek noodzakelijk is. De verplichting tot het uitvoeren van een onderzoek betekent niet dat de aspecten op voorhand een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw. De overige aspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en vice versa.



INFORMATIE RAAD – DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer : 180-1
Onderwerp : Visie Pilot Waterland
Portefeuillehouder : [REDACTED]
Contactpersoon : [REDACTED]
Datum : 26 juni 2012

Kennis nemen van

De visie Pilot Waterland, conceptversie 11 juni 2012.

Inleiding

De gemeenten binnen de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend, de Provincie Noord-Holland en het Rijk hebben in februari 2010 het bestuursakkoord Pilot Waterland ondertekend. In het akkoord zijn de voorwaarden vastgelegd voor de gezamenlijke ontwikkeling van woningbouw en de financiële afdracht voor groen en recreatie in de rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend, anders dan al mogelijk is binnen bestaande regelingen zoals bv. de Ruimte voor Ruimte regeling.

In de Pilot Waterland wordt het mogelijk gemaakt dat er in de rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend onder voorwaarden 875 woningen buiten bestaand bebouwd gebied gebouwd kunnen worden die ieder € 10.000,- genereren om te investeren in groen en recreatie. Het gaat om 740 woningen op de locatie Lange Weeren bij Edam-Volendam, 35 woningen op Marken (Bennewerf) en 100 woningen op nog nader te bepalen locaties. De nadere afspraken over de kwaliteit en kwantiteit van de woningbouw (875 woningen) en de groen en recreatieprojecten worden vastgelegd in de Visie Pilot Waterland en het Uitvoeringsprogramma.

De Visie Pilot Waterland is nu nader uitgewerkt door de gemeenten en de provincie (het Rijk heeft zich teruggetrokken na ondertekening van het akkoord) en is in de Stuurgroep Pilot Waterland van 28 juni 2012 vastgesteld.

Samenvatting

In de Visie Pilot Waterland worden de kaders gegeven waarbinnen in de Rijksbufferzone gebouwd mag worden buiten bestaand bebouwd gebied anders dan binnen bestaande regelingen.

De visie maakt mogelijk dat de gebruikskwaliteit van het gebied positief scoort. Zowel de financiële afdracht voor de ontwikkeling van groen- en recreatieprojecten (€ 10.000 per woning) en de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit door het bouwen van woningen met kwaliteit dragen hier aan bij.

In de Visie Pilot Waterland worden groen- en recreatieprojecten mogelijk gemaakt die gefinancierd worden vanuit de bouw van woningen in de rijksbufferzone.

In de Visie worden de kwaliteitscriteria gegeven voor een tweetal samenhangende (groen en recreatie) pakketten. Bij pakket 1 De Dijk gaat het om de aanleg van een intensieve recreatie-as, waarbij een hoofdstructuurdruager in de Rijksbufferzone aan identiteit wint en de beleving ervan, en van het omliggende landschap versterkt. Voorgedragen projecten die binnen het pakket passen zijn de fietspaden Monnickendam tot Volendam en Durgerdam tot Monnickendam. Een pontje bij Durgerdam, zwemplekken en wandelpaden. Bij pakket 2 Dorps- en stadsranden gaat het om een combinatie van aantrekkelijke ommerjes, vanuit het dorp en stad naar landschap, voor bewoners en versterking van de inrichting van de dorpsranden. De globale pakketten worden in het uitvoeringsprogramma verder uitgewerkt in tijd en geld.

In de Visie Pilot Waterland zijn prioritering en richtlijnen gegeven voor de woningbouwprojecten.

De projecten en locatiekeuze van De lange Weeren en de Bennewerf zijn al vastgelegd bij het bestuursakkoord Pilot Waterland. Deze projecten zijn uideglocaties en bij deze projecten is het van belang dat de randen goed zijn ingepast in de rijksbufferzone en een bijdrage leveren aan het afbouwen en vervolmaken van de dorpen of de stadsranden en daarmee de overgang tussen stad en land ruimtelijk versterken. Voor de 100 woningen geldt dat deze verspreid en gedoceerd in de Rijksbufferzone een plek vinden. Voor de locatiekeuze geldt een prioritering. De reden hiervoor is om doelgericht naar kwaliteit te zoeken voor het gehele gebied. Eerste prioriteit krijgen locaties die beeldbepalend zijn en waar zich storende bebouwingen bevindt. Het gaat hierbij om locaties waarbij de "Ruimte voor Ruimte-regeling" geen oplossing biedt. Vervolgens locaties waar uitplaatsing van bedrijven uit het dorpslinten of kernen noodzakelijk is. En ten slotte kan er gekeken worden naar nieuwbouw binnen of aansluitend op bestaande linten of kernen buiten de contouren van het bestaand bebouwd gebied. Er zijn onder hoofdstuk 4.3 algemene en specifieke richtlijnen gegeven voor de ruimtelijke kwaliteit van de woningbouw.

In de Visie Pilot Waterland hoeven nut en noodzaak voor woningbouwprojecten niet meer te worden aangetoond.

In de Provinciale verordening is opgenomen dat ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied pas worden toegestaan, na het toepassen van de SER-ladder. Dat wil zeggen het aantonen van nut en noodzaak en het verkennen van binnenstedelijke verdichtings- en transformatiemogelijkheden. Rijk, provincie en gemeente zijn overeengekomen dat voor plannen binnen de Pilot nut en noodzaak niet meer hoeven te worden aangetoond. De plannen worden wel getoetst op ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing door de Advies Raad Ruimtelijke Ordening (ARO). De ARO adviseert Gedeputeerde Staten.

De Visie Pilot Waterland vervangt de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie als toetsingsdocument.

Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie mag er in de Rijksbufferzones en het Landelijk Gebied geen verdere verstedelijking plaats vinden voor o.a. wonen. De verstedelijking dient te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals genoemd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Provinciale Staten d.d. 10 juni 2010). In afwijking van deze verbodsbepaling mag woningbouw plaats vinden overeenkomstig de afspraken tussen Rijk en provincie met betrekking tot de Pilot Waterland. De Visie Pilot Waterland vervangt de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie als toetsingsdocument voor de ruimtelijke kwaliteitseisen waaraan zowel de toekomstige groen- en recreatieprojecten als de woningbouw binnen de Pilot Waterland moeten voldoen. De ruimtelijke kwaliteiten zijn beschreven in hoofdstuk 2 van de Visie.

De Visie Pilot Waterland levert input aan de ontwikkelstrategie voor de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend.

De provincie Noord Holland behoudt de landschappelijke kwaliteit en identiteit van de rijksbufferzones en vergroot de mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie in deze gebieden. Hiervoor worden integrale ontwikkelstrategieën opgesteld. Nog niet bekend is wanneer met het opstellen van de ontwikkelstrategie voor de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend wordt begonnen. Aangezien het in de Pilot gaat om bouwen over een langere periode, zal het budget voor groen- en recreatieprojecten druppelsgewijs worden opgebouwd. Dit geeft de ruimte en de tijd om de Pilot goed te gebruiken voor de nog op te stellen ontwikkelstrategie. De visie Pilot Waterland is zo opgesteld dat deze los van de ontwikkelstrategie voor de Rijksbufferzone als toetsingsdocument kan worden gebruikt voor de ontwikkelingen binnen de Pilot Waterland.

De Visie Pilot Waterland geeft aan hoe de projecten getoetst en goedgekeurd worden.

De stuurgroep Pilot Waterland selecteert de projecten. Alle planvoorstellen worden behandeld in de stuurgroep. Het bestuursakkoord en de visie zijn de toetsingsdocumenten. Bij positieve besluitvorming wordt aan het kwaliteitsteam Previsie Kwaliteit Waterland gevraagd het ontwerpproces te begeleiden. Het kwaliteitsteam Previsie Kwaliteit Pilot Waterland toetst alle planonderdelen van de Pilot en adviseert de stuurgroep. Dit team heeft specifieke gebieds- en projectkennis en stuurt gemeenten en initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium aan.

De projectgroep bereidt de stuurgroep voor.

De ARO toetst de plannen op de inpassing in het landschap en de omgeving en op de effecten voor ruimtelijke kwaliteit. De ARO adviseert GS of de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die in de Provinciale verordening zijn gesteld.

Vanzelfsprekend moet het plan ook rekening houden met de Welstandnota van de betreffende gemeente. De te doorlopen procedures voor de verschillende projecten zijn beschreven in de bijlage van de Visie.

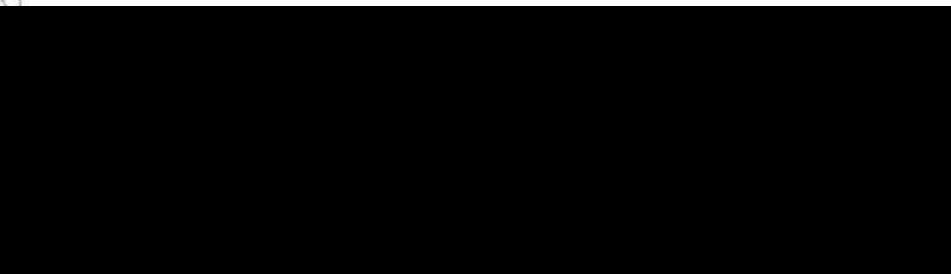
Aan de hand van 2 projecten nl. Bennewerf en Locatie V'et in Oostgein wordt Previsie Kwaliteit Pilot Waterland getest en geëvalueerd.

Het kwaliteitsteam Previsie Kwaliteit Pilot Waterland is samengesteld uit de projectleider Pilot Waterland (provincie), de projectleider van de betreffende gemeente, de provinciale landschaparchitect en stedenbouwkundige (LA+Sale) en een onafhankelijke landschapsarchitect. Er wordt bezien of de specifieke gebiedskennis van dit team en hun adviserende en meedenkende rol tot betere plannen en een soepeler proces leidt. Dit is cruciaal omdat ontwikkelen in de Rijksbufferzone en ruimtelijke kwaliteit onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn. De Stuurgroep Pilot Waterland zal de procedure gedurende de test bespreken en uiteindelijk evalueren. Daarbij wordt onder meer gelet op de samenstelling en werkwijze van de "Previsie Kwaliteit Pilot Waterland" de relatie met ARO en de samenwerking met de gemeentelijke welstandcommissie.

De geldstroom van de recreatieve, groene en woningbouwprojecten zal verder worden uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma Pilot Waterland

Deze visie is het eerste onderdeel van het Bestuursakkoord dat is uitgewerkt. Naast de kwaliteitseisen voor wonen, groen en recreatie wordt er in dit document een globale keus gemaakt voor de projecten (pakketten) waar de betrokken gemeenten de afdracht aan willen besteden. Onderdeel van het uitvoeringsprogramma zal o.a. de geldstroom van de recreatieve, groene en woningbouwprojecten zijn en de werking/samenstelling van het Kwaliteitsteam van de Pilot Waterland. De garantie dat groen- en recreatieprojecten er daadwerkelijk komen en het beheer van de projecten zal geborgd moeten worden in het uitvoeringsprogramma.

Burgemeester en wethouders.



Bijlagen:

Bijlage 1: concept visie Pilot Waterland d.d. 11-06-2012

Bijlage 2: Bestuursakkoord Pilot Waterland d.d. 2 februari 2011

Bijlage 5

Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders Oostzaan
Postbus 20
1530 AA Wormer

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

BEL/RI

VERZONDEN 14 APR. 2011

112

Betreft: Ondertekende versie Bestuursakkoord Pilot Waterland

— 6 APR. 2011

Geacht College,

Kenmerk

2011 11827

Uw kenmerk

Recentelijk heeft ook stadsdeel Amsterdam-Noord het bestuursakkoord Pilot Waterland getekend. Wij zijn verheugd u het ondertekende akkoord hierbij toe te sturen.

Zoals besproken tijdens het overleg d.d. 1 februari 2011 is het Rijk zich aan het beraden over mogelijke decentralisatie van de Rijksbufferzone. Toegezegd is dat toekomstige wijzingen in het Rijksbufferzonebeleid op de agenda komen te staan van de Stuurgroep Pilot Waterland. Mocht het gewijzigde beleid hier aanleiding toe geven dan zullen de afspraken binnen het Bestuursakkoord opnieuw worden besproken.

Inmiddels heeft er op 24 maart een startbijeenkomst plaatsgevonden waar alle gemeenten vertegenwoordigd waren. Het concept van de visie op hoofdlijnen is hier besproken, inclusief de groene en recreatieve opgaven en de potentiële woningbouwprojecten. Op korte termijn zal er een Stuurgroepbijeenkomst gepland worden.

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Ceylonpoort 5-25

Haarlem [2037 AA]

www.noord-holland.nl

Bestuursakkoord Pilot Waterland

Bestuursakkoord van de Provincie Noord-Holland, het Rijk, de gemeenten Edam-Volendam, Waterland, Wormerland, Landsmeer en Oostzaan en stadsdeel Noord voor de gezamenlijke ontwikkeling van de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend

De partijen

- de Provincie Noord-Holland;
- de gemeenten Edam-Volendam, Waterland, Wormerland, Landsmeer, Oostzaan en stadsdeel Amsterdam-Noord;
- het Ministerie van Infrastructuur en Milieu;

komen als volgt overeen,

1. Doel

Dit bestuursakkoord heeft tot doel om te komen tot nadere afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en inzet van de partijen voor de gezamenlijke ontwikkeling van de rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend. Verder te noemen de 'pilot Waterland'. Met deze pilot wordt de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden ervaring op te doen in het benutten van gestuurde rode ontwikkelingen ten behoeve van versterking van de groene en recreatieve functie van de Rijksbufferzone.

2. Definities en begrenzing

De pilot Waterland heeft betrekking op de ontwikkeling van de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend, verder te noemen de 'rijksbufferzone'.

Voor de begrenzing van de rijksbufferzone wordt kaart 1c van de ontwerp-AMvB Ruimte gehanteerd (bijlage 2). Het gebied binnen de rode contouren maakt geen onderdeel uit van de rijksbufferzone. Het Rijksbufferzonebeleid heeft dan ook geen betrekking op het bouwen binnen de rode contour. De rijksbufferzone is geheel gelegen in het Nationaal Landschap Laag Holland (m.u.v. de locatie Lange Weeren).

3. Uitgangspunten gebiedsontwikkeling rijksbufferzone

- 3.1 In de rijksbufferzone staan het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap, het voorkomen van verdere verstedelijking en het bieden van ruimte voor recreatie en ontspanning voorop.
- 3.2 Partijen spreken af om de ontwikkeling van de rijksbufferzone door middel van een gebiedsgerichte aanpak gezamenlijk te realiseren (gebiedsontwikkeling). Hierbij worden de plannen, maatregelen en financiering op het vlak van natuur, recreatie en wonen in samenhang gezien en afgewogen en zo veel mogelijk gecombineerd met die op het vlak van water, landbouw, werken en infrastructuur.
- 3.3 Stakeholders (publieke en private partijen) worden betrokken bij de gebiedsontwikkeling. Welke stakeholders en de wijze van betrokkenheid wordt nader bepaald door de gezamenlijke partijen.

6 Kwaliteitsteam

- 6.1 Partijen stellen een kwaliteitsteam samen dat de ontwikkelingen in deze pilot beoordeelt ("Kwaliteitsteam Waterland"). Dit team bestaat uit onafhankelijke deskundigen uit verschillende disciplines (o.a. stedenbouw, architectuur, landschap).
- 6.2 De ontwikkelingen worden beoordeeld aan de hand van een kwaliteitskader dat door de betrokken partijen wordt opgesteld (zie artikel 7 kwaliteitscriteria).
- 6.3 Het kwaliteitsteam adviseert aan de stuurgroep.

7 Kwaliteitscriteria

7.1 De kwaliteitseisen voor de ontwikkelingen betreffen minimaal:

- a. voldoen aan (eisen voor) behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met inachtneming van landschappelijke, ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden. Hieronder vallen onder andere de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Laag Holland (deze worden in het kwaliteitskader uitgewerkt en gelden niet voor de Lange Weeren):
 - het behoud en de ontwikkeling van de openheid van het landschap;
 - het behoud van de rijkdom aan weide- en moerasvogels;
 - het behoud van het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
 - het behoud van het veenpakket;
 - het behoud van de middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen in het veenweidegebied;
 - het behoud van een groot aantal archeologische locaties;
 - het behoud en de ontwikkeling van karakteristieke dijk- en lintdorpen.
- b. een verantwoording van de mate waarin bij deze nieuwe functies aandacht is voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap; de aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse; de inpassing van het nieuwe functies in het plangebied in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid) en de aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) en voor de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteit op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.
- c. aansluiten binnen de (nog op te stellen) visie en uitvoeringsprogramma voor de rijksbufferzone.

8 Borging en evaluatie

- 8.1 De belangrijkste voorwaarden voor verdere ontwikkelingen in de rijksbufferzone zijn:
 - a. garanties en borging met betrekking tot de kwaliteit
 - b. maatvoering en inpassing van de ontwikkelingen
 - c. een koppeling in de tijd van de rode en groene ontwikkelingen.
- 8.2 Nadere afspraken over kwaliteit en kwantiteit worden vastgelegd in de visie en het uitvoeringsprogramma. In het uitvoeringsprogramma zullen ook de voorwaarden voor de rode en (daarmee samenhangende) groene ontwikkelingen, alsook de ontwikkelingen zelf, worden geborgd. Inclusief borging van voldoende (netto) afdracht van rode ontwikkeling aan de groene en recreatieve opgaven.
- 8.3 De procedures en wederzijdse afhankelijkheid van de verschillende plannen (visie en uitvoeringsprogramma i.r.t. bestemmingsplan en ontheffing) moeten nog nader uitgewerkt worden.

Ondertekening

Dit bestuursakkoord is in 1-voud opgemaakt en ondertekend te Haarlem op 2 februari 2011

Provincie Noord-Holland

.....
.....

Gemeente Oostzaan

.....
.....

Gemeente Landsmeer,

.....
.....

Gemeente Wormerland,

.....
.....

Gemeente Waterland,

.....
.....

Gemeente Edam-Volendam

.....
.....

Stadsdeel Amsterdam-Noord

.....
.....

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

.....
.....

ook het bufferzonebeleid in een nieuwe fase terecht (Beleidsbrief Infrastructuur en Milieu, 26-11-2010). Nu het rijk en de regio samen de spelregels hebben opgesteld om te komen tot een gewenste ontwikkeling van de bufferzone (dit bestuursakkoord) wordt de eerder genoemde impasse hierover doorbroken. Rekening houdend met de actualisatie- en decentralisatieplannen van het rijksbeleid en rijkstaken, is deelname van het rijk aan stuurgroep en kernteam na het vaststellen van deze spelregels niet langer opportuun. Het rijk laat de verdere uitwerking en uitvoering van de pilot over aan de provincie en gemeenten.

Nationaal Landschap Laag-Holland

Het Nationaal Landschap Laag Holland is het oer-hollandse agrarisch cultuurlandschap tussen Amsterdam, Hoorn, Alkmaar en Zaanstad met zijn veenweidegebieden, droogmakerijen en zijn karakteristieke dijk- en lintdorpen. Het is de voortuin van de metropoolregio, en daarmee de plek waar stad en land elkaar ontmoeten (beleving van rust, ruimte en groen, recreatie, verbrede landbouw, streekproducten). De provincie voert de regie over het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten van dit gebied.

Om deze kernkwaliteiten te kunnen behouden en ontwikkelen, wordt tevens regie gevoerd op de volgende hiervan afgeleide doelen:

- Het behoud en de ontwikkeling van de landbouw als economische drager van het open landschap;
- Het verkrijgen van een robuust watersysteem met een goede waterkwaliteit;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van het gebied voor recreatie en toerisme;
- Een op de burger gerichte communicatie over het Nationaal Landschap.

Voor de begrenzing van het Nationaal Landschap wordt de kaart uit de Streekplanherziening Begrenzing Nationaal Landschap Laag Holland gehanteerd. De rode contouren maken onderdeel uit van dit Nationale Landschap. Dit houdt in dat binnen de rode contour, aansluitend op het reguliere beleid van de Provincie Noord-Holland, ook het beleid voor Nationale Landschappen van toepassing is (kwaliteitseisen). De rijksbufferzone is (m.u.v. locatie Lange Weeren) geheel gelegen binnen het Nationaal Landschap Laag Holland.

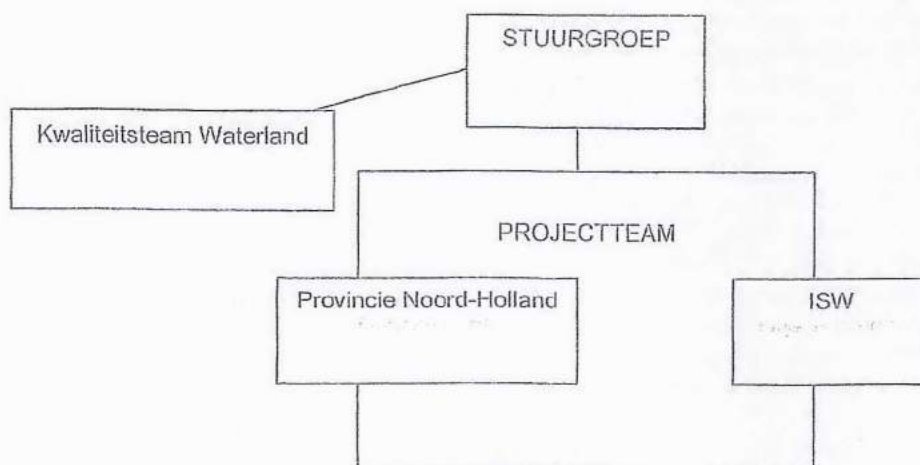
Kwaliteitscriteria en beoordeling kwaliteitsteam

Randvoorwaarde van de pilot Waterland is dat de kwaliteit van de ontwikkelingen binnen de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend moet voldoen aan de kwaliteitseisen. Dit gaat enerzijds om de kwaliteit van de rode ontwikkeling (de woningen, de woonomgeving en de landschappelijke inpassing) anderzijds ook om de kwaliteit van de groene en recreatieve ontwikkeling die mede door de rode ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Een (nog samen te stellen) multidisciplinair kwaliteitsteam Waterland zal advies uitbrengen over de ruimtelijke kwaliteit van voorgenomen ontwikkelingen binnen de pilot Waterland. Het gaat om deskundigen op het gebied van landschap, stedenbouw, recreatie, natuur en cultuurhistorie. Naast het oordeel van het kwaliteitsteam Waterland zal de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) oordelen over de ruimtelijke kwaliteit van voorgenomen ontwikkelingen binnen de pilot Waterland. Indien mogelijk zullen de bevoegdheden van de ARO gedelegeerd worden aan het kwaliteitsteam.

Pilot Waterland en fase na de pilot

Binnen de rijksbufferzones zijn rood-voor-groen/recreatie constructies (kleinschalig rood met als doel de financiering van groen/recreatie) mogelijk als de voorwaarden daarvoor zijn uitgewerkt in een provinciale verordening en in een provinciale en/of intergemeentelijke structuurvisie de locaties daarvoor binnen de rijksbufferzones zijn bepaald. De voorwaarden betreffen in elk geval maatregelen ter vergroting van de ruimtelijke kwaliteit of ter versterking van de dagrecreatieve functie. De procedures en wederzijdse afhankelijkheid van de

Bijlage 1 Organisatiestructuur



De Stuurgroep heeft als taak:

- bewaken voortgang pilot
- bewaken kwaliteit visie
- vaststellen investeringen in opgaven groen en recreatie
- vaststellen visie
- vaststellen uitvoeringsprogramma
- instellen kwaliteitsteam
- selecteren van de 100 losse woningen

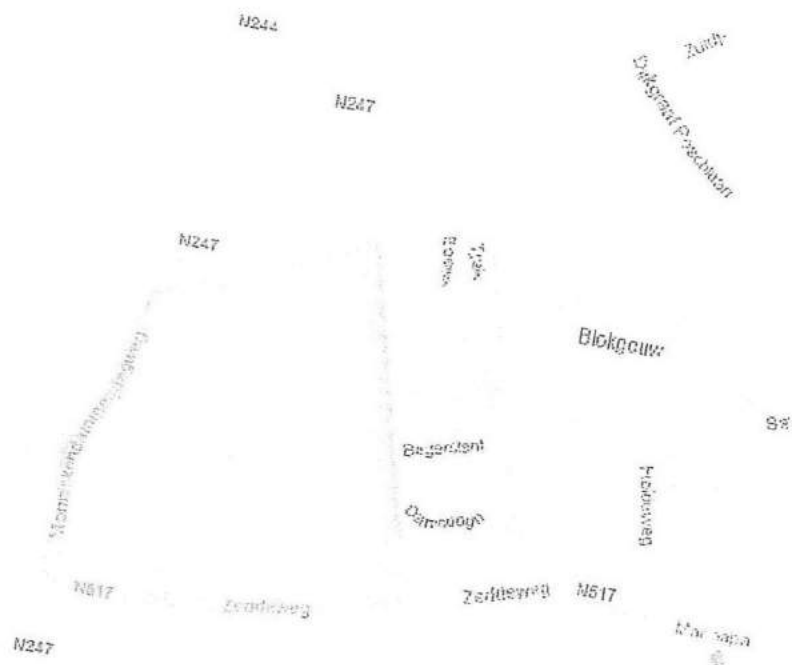
Het aantal malen dat de Stuurgroep bij elkaar komt is afhankelijk van de beoogde voortgang van het project.

Samenstelling Stuurgroep

Vanuit de Provincie Noord-Holland: gedeputeerde RO (voorzitter)

Vanuit de Gemeenten: de wethouders van de betrokken gemeenten (met uitzondering van Stadsdeel Amsterdam-Noord)

Bijlage 3 Plangebied De lange Weeren
Kaart locatie



Kaart uit het Structuurplan Edam-Volendam 2008



BYLAGE 6

in 2 voud

04 MEI 16

Gemeente WATERLAND



alleen verzoek tot vooroverleg
obv. 207,08 eur

VERZOEK VOOROVERLEG VOORUITLOPEND OP IN TE DIENEN AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Dit formulier kunt u gebruiken wanneer u door de gemeente schriftelijk geïnformeerd wilt worden over de mogelijkheden tot realiseren van een (bouw)project. Daarvoor dient u onderstaande gegevens c.q. tekeningen volledig in te vullen respectievelijk te overleggen. De kosten verbonden aan dit verzoek hebben wij aan ommezijde vermeld. De in de Wabo genoemde afhandelingstermijnen voor omgevingsaanvragen zijn niet van toepassing op dit vooroverleg.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat een positieve beoordeling naar aanleiding van dit vooroverleg niet betekent dat u uw project kunt gaan uitvoeren. **Te allen tijde moet u nog een aanvraag om omgevingsvergunning bij ons college indienen.**

Naast bovenstaande, volledig ingevulde, gegevens dient u, in tweevoud, een **situatietekening** (tenminste schaal 1:1000), een **bouwtekening** (tenminste schaal 1:100) en een **aantal foto's** van de bouwlocatie te overleggen. De tekeningen dienen betrekking te hebben op zowel de bestaande alsmede op de gewenste situatie. Tevens is het nodig dat de tekeningen gegevens bevatten over het toekomstige gebruik en de gebruikte materialen en kleuren.

Beoordeling door de welstandscommissie gewenst ~~ja~~ / nee * (* = doorhalen wat niet van toepassing is)

Wanneer de bouwtekeningen en overige stukken voldoende deskundig zijn, kunnen wij uw bouwplan alvast voorleggen aan de welstandscommissie. De kosten verbonden aan deze beoordeling hebben wij aan ommezijde vermeld. Wanneer u kiest voor een welstandsbeoordeling in dit stadium, maakt u deze kosten uiteraard niet meer tijdens de bouwvergunning procedure.

Datum : 25 augustus 2016
Kenmerk : U16.04706/VO-2016-044
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Bijlagen : 2
Uw brief van :
Uw kenmerk :
In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.



Onderwerp: Verzoek om vooroverleg bouw woningen



Op 4 mei 2016 is uw aanvraag om vooroverleg voor de bouw van woningen (2 varianten) op het perceel gelegen tegenover door ons ontvangen. Op 6 juni 2016 heeft u aanvullende stukken ingediend. In deze brief geven wij reactie op uw aanvraag om vooroverleg.

Geen medewerking

Wij kunnen geen medewerking verlenen aan uw aanvraag om vooroverleg. Uw aanvraag om vooroverleg is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "Buitengebied Waterland 2013", waarin het perceel de bestemming "Agrarisch" heeft. Wij hebben de mogelijkheid van een afwijking van het bestemmingsplan overwogen. Deze overweging heeft niet geleid tot een positieve reactie op uw aanvraag om vooroverleg. De overwegingen voor de afwijzing van uw aanvraag om vooroverleg vindt u in de bijlage.

Volgens artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet een aanvraag om omgevingsvergunning worden afgewezen als het in strijd is met het bestemmingsplan. Als u een aanvraag om omgevingsvergunning indient dat overeenkomt met deze aanvraag om vooroverleg, dan wordt de aangevraagde omgevingsvergunning geweigerd.

Leges

Aan de behandeling van de aanvraag om vooroverleg zijn kosten verbonden. Op grond van de legesverordening zijn de kosten voor het behandelen van uw verzoek € 2.475,28. Dit bedrag hebben wij reeds bij u in rekening gebracht.

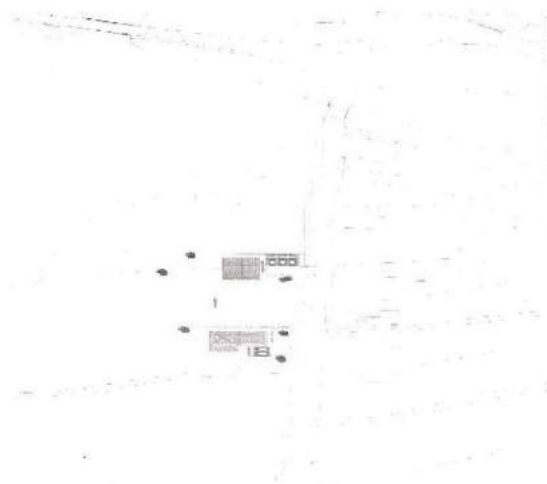
Bezwaar en beroep

Voor de goede orde wijzen wij u op het volgende. U heeft bij ons een aanvraag om vooroverleg omgevingsvergunning ingediend. Een dergelijke aanvraag staat gelijk aan een verzoek om informatie waartegen geen bezwaar of beroep mogelijk is. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wenst, kunt u een formele aanvraag om omgevingsvergunning bij ons indienen.

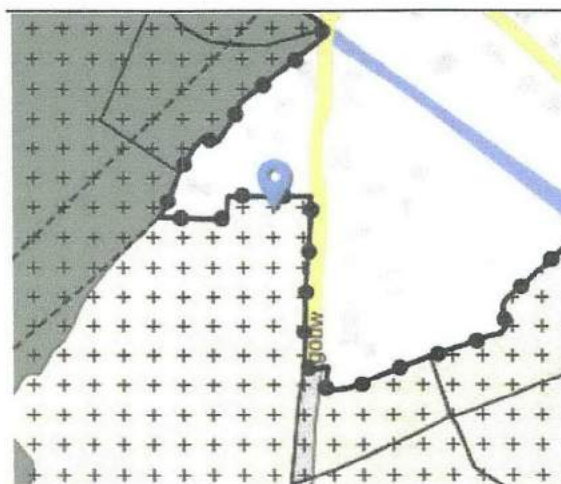
Bijlage I: Overwegingen om niet af te wijken van het bestemmingsplan behorend bij de aanvraag om vooroverleg met kenmerk DZ-VO-2016-044
Bouwplan : bouwen van een vrijstaande woning en een 2 onder 1 kap woning
Adres : [REDACTED]
Documentdatum : 25 augustus 2016

Relatie met bestemmingsplan:

Op de beoogde woningen is het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' van toepassing.



Verzoek oprichten van woningen



Bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013

Voor zover de overweging betrekking heeft op de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo:

- dat de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan vergunningplichtig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c, Wabo;
- dat de gronden waarop de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' van toepassing is;
- dat de aanvraag om vooroverleg niet in overeenstemming zijn met artikel 3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch' hebben, omdat ter plaatse bebouwing in de vorm van burgerwoningen niet is toegestaan.
- dat de bouw van woningen ter plaatse alleen wordt toegestaan wanneer dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en in combinatie met een nadere aanduiding;
- dat het perceel niet is voorzien van een nadere aanduiding en de beoogde woningen geen relatie met een agrarisch bedrijf hebben;
- dat indien de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo, in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvragen volgens artikel 2.10, lid 2, van de Wabo mede worden aangemerkt als aanvragen voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo;
- dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, geen omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat het bestemmingsplan een dergelijke afwijkmogelijkheid niet kent;
- dat buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet mogelijk is omdat het bouwplan niet valt onder de in algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen;

Bijlage II:	Hoofdpijnen ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag om vooroverleg met kenmerk DZ-VO-2016-044
Bouwplan	: bouwen van een vrijstaande woning en een 2 onder 1 kap woning
Adres	: [REDACTED]
Documentdatum	: 25 augustus 2016

In deze fase worden de hoofdpijnen van een ruimtelijke onderbouwing globaal getoetst aan de hand van de beschikbare stukken en informatie.

Het bouwplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening:

1. *Verhouding tot het aangrenzende gebied*

Het bouwplan is gelegen in het landelijk en open veenweidegebied en is in strijd met de doelstelling van het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van dit gebied.

2. *Rijks-, provinciaal en regionaal beleid*

Het bouwplan is in strijd met Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid. Het bouwplan is buiten Bestaand Bebouwd Gebied gelegen, valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur (Natuur Netwerk Nederland) en is aangewezen als bufferzone.

3. *Water*

Door de aard van het project (vermeerdering van het verharde oppervlakte) zal watercompensatie dienen plaats te vinden zodat geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding optreedt.

4. *Archeologie*

Het project is gelegen op gronden met de bestemming Waarde- Archeologie 3. Op grond van artikel 39 van het bestemmingsplan is op deze locatie archeologisch onderzoek noodzakelijk voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500m² en dieper dan 40 cm. Uit een eerste quick scan lijkt de bouw van de woningen, in zijn totaal, een kleiner oppervlakte te hebben dan 500m².

5. *Cultuurhistorie*

Het perceel is gelegen in het voormalig Nationaal Landschap Laag Holland. In de provinciaal ruimtelijke verordening valt het voormalig nationaal landschap onder het beschermingsregime van de bufferzone. Artikel 24 geeft de eisen die gesteld zijn aan de bouw en gebruiksmogelijkheden van een nieuw bestemmingsplan in verband met de ligging in een bufferzone. Nieuwe functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze de kernkwaliteiten en/of uitzonderlijke universele waarden van het nationaal landschap behouden of versterken. In het nieuwe bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat met de ontwikkeling de kernkwaliteiten en/of uitzonderlijke universele waarden van het voormalig nationaal landschap behouden blijven of versterkt worden. Het gebied kenmerkt zich ook door het open en groene weidelandschap. Door het realiseren van de 3 woningen in dit gebied worden bepalende elementen van het voormalige Nationale Landschap Laag Holland verstoord. Daarnaast is de verwachting dat de realisatie van de woningen verstorende effecten heeft op het weidevogelgebied.

6. *Natuur, bodem- en luchtkwaliteit*

Er zijn op voorhand geen significante effecten op natuur- bodem- of luchtkwaliteit te verwachten. Een en ander zal moeten blijken uit nader onderzoek.

6. *Bescherming plant- en diersoorten*

Of significante effecten op beschermde plant- en diersoorten te verwachten zijn is niet onderzocht. Een en ander zal moeten blijken uit nader ecologisch onderzoek

7. *Ruimtelijk relevante verkeersbewegingen*

Op grond van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De aanvrager dient op eigen erf in parkeerplaatsen te voorzien. De aanvraag om vooroverleg bevat geen informatie waaruit blijkt dat aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.

8. *M.e.r.-beoordeling*

Er wordt geen project mogelijk gemaakt waarbij aanzienlijke nadelige milieugevolgen als bedoeld in het

From:
Sent:
To:
Cc:
Subject: FW: Bezwaarschrift bouwplannen van Disweg, Broek in Waterland
Microsoft Exchange Server; converted from text; Registratienr. In17.12383

Geachte heer/mevrouw,

Langs deze weg wil ik [REDACTED] bezwaar maken tegen de bouwplannen aan de van Disweg van [REDACTED]. Mijn bezwaar in deze luidt als volgt ;

- het bouwen van 15 woningen van [REDACTED], alsmede de woningen van [REDACTED] aan de van Disweg.
- de hoeveelheid auto's die erbij komen waar het Roomeinde en de Keerngouw niet op zijn gebouwd.
- het groen en de doorkijkjes moet behouden blijven, zeker daar waar het gaat om een "agrarisch" perceel.

Ik hoop dat ik mijn bewaar voldoende uiteengezet heb en dat de gemeente Waterland hier goede notitie van neemt. Bij voorbaat dank.

[REDACTED]



Aan het college van burgemeester en wethouders
gemeente Waterland,
Postbus 1000
1140 BA Monnickendam.

Betreft: Ontwerpbestemingsplan Drs. J van Disweg 2 ledig.

[Redacted] 6 september 2017

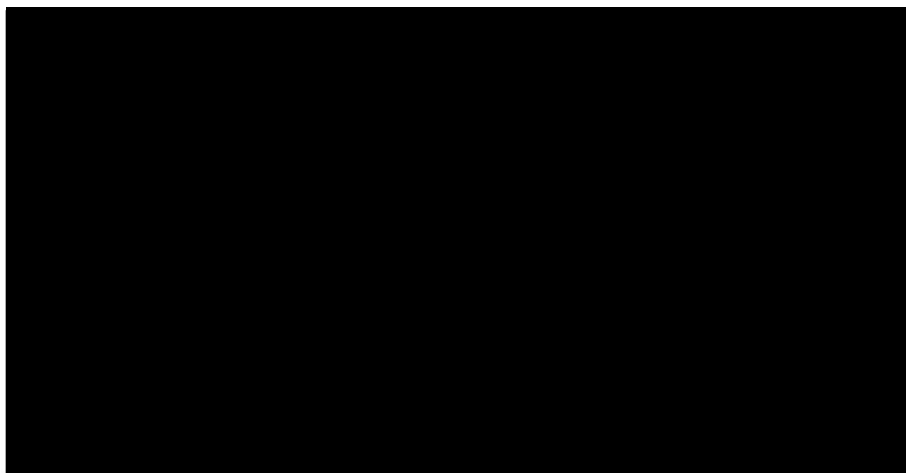


in17.12777
Registratiedatum
07/09/2017

Geacht College,

De [Redacted] in Waterland maakt met behoud van rechten bezwaar tegen:

- Ontwerpbestemingsplan Drs. J van Disweg 4-6 (NL.IMRO.0852.BPKB disweg 46017-on01) kadastraal sectie F nummer 35
Met de bijbehorende plannen.
- Ontwerpbestemingsplan Drs. J van Disweg (NL.IMRO.0852.BPKBR disweg 2016-ON01) kadastraal sectie F nummers 511 en 512
Met de bijbehorende plannen.



AAN COLLAG GROENLAND WATERLAND.

POSTBUS 1000

1140 BA NORDKAP

Gemeente Waterland

7 SEP 2017

INGEKOMEN



Gemeente Waterland
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1000
1140 BA Monnickendam

7 september 2017

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs. J. van Disweg

Geachte college,

heeft kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan voor Drs. J. van Disweg. Het gaat om twee ontwerpbestemmingsplannen, waarover de graag haar zienswijze geeft. Het eerste plan betreft het ontwerpbestemmingsplan Drs. J. van Disweg 2. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor het realiseren van maximaal 15 woningen en bijbehorende bouwwerken aan de Drs. J. van Disweg te Broek in Waterland. Het plangebied omvat de percelen (gedeeltelijk) kadastraal bekend onder Broek in Waterland, sectie F met nummers 511 en 512. Echter, het plangebied omvat nu ook het ontwerpbestemmingsplan Drs. J. van Disweg 4-6. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor het realiseren van 6 woningen en bijbehorende bouwwerken aan de Drs. J. van Disweg 4-6 te Broek in Waterland. Het plangebied omvat het perceel (gedeeltelijk) kadastraal bekend onder Broek in Waterland, sectie F nummer 35.

Over het voorontwerp bestemmingsplan voor het project Drs. J. van Disweg 2 hebben wij reeds eerder onze zienswijze gegeven. Daarnaast is nu een ontwerpbestemmingsplan Drs. J. van Disweg 4-6 aangeboden voor 6 woningen. Dit lijkt geheel losstaand van het plan voor van Disweg 2 ontwikkeld te worden. Tussen beide ontwerpbestemmingsplannen is nu een perceel van circa 400 m2 waar nog geen plannen voor zouden zijn.

pleit voor de integratie van beide plannen, uitgaande van een heldere visie van de Gemeente voor het bebouwen van het hele gebied aan de van Disweg. Daarnaast hecht de aan het behoud van Broek in Waterland. Die landelijkheid is één van de kernkwaliteiten van ons dorp. Open groene ruimtes **in** het dorp zijn van wezenlijk belang. Zij dragen er toe bij dat het dorp deel uitmaakt van het omliggende landschap. In de loop der jaren zijn veel ruimtes volgebouwd met woningen. Daardoor is de landelijkheid van dit dorp steeds meer onder druk komen te staan.



in17.12854

Registratiedatum

08/09/2017

Zienswijze:

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 4-6



Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met koopprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

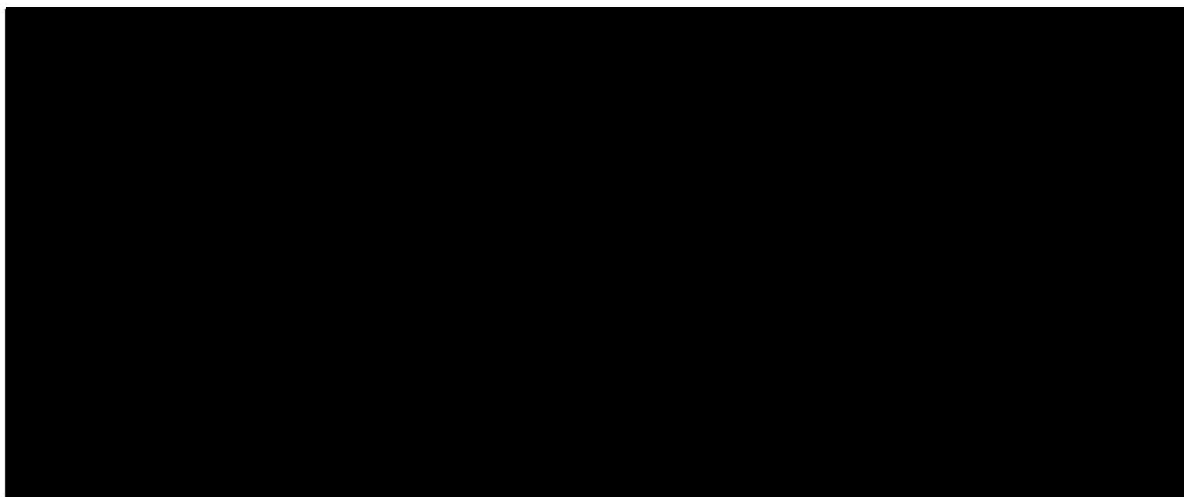
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.





in17.12855

Registratiedatum

08/09/2017

Zienswijze:

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 4-6

Gemeente Waterland

08 SEP 2017

INGEKOMEN

Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties^{*} denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met kooprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

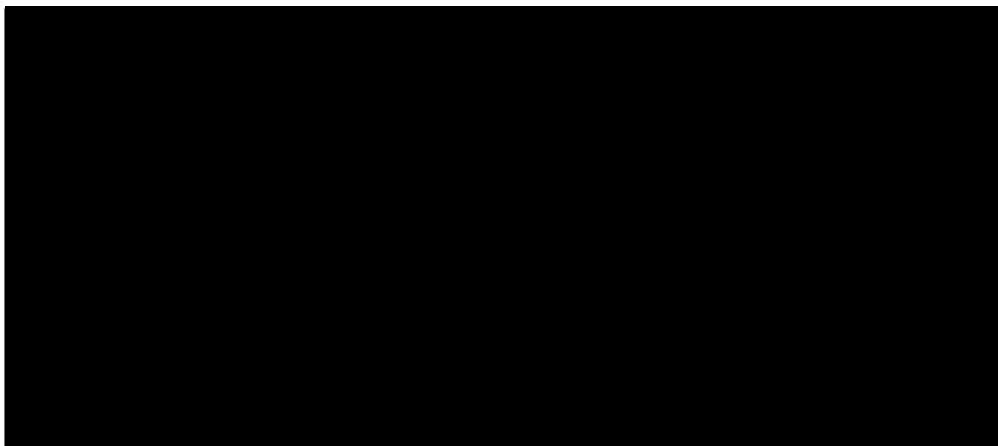
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.



Zou in mijn
optiek veel
beter bij het
dorp passen.

* Het stuk weiland tegen over de
wagengouw zou een hele goede plek zijn.
Daar op de "weren" is ook al "nieuwbouw" en
de veenderijvaart aan achterzijde, hou je alles bij
elkaar.

Mijn woning is nog steeds niet goed
ingetekend en ook mijn richtlijnen
zijn super slecht in het huidige plan,
alles is opgeschoven naar de achterzijde
van 't perceel wat ze willen bebouwen.
Je kunt 't plan niet goed beoordelen
aan de hand van de tekeningen,
Schaalverdelingen kloppen niet. Er
wordt onrecht gedaan aan de huidige
situatie, er zouden betere tekeningen
gemaakt moeten worden. Zodat de
werkelijke consequenties zichtbaar zijn
en het plan goed te beoordelen is!!!
Op basis van de huidige informatie
kun en mag je het plan niet beoordelen.
Je kunt op deze plek beter voor grotere
kavels kiezen en minder huizen en
aan de andere kant van het dorp
bij de wagenbouw bijvoorbeeld voor kleinere
kavels. Je wilt toch verschillende
type mensen voor je dorp behouden,
diversiteit, pas dat ook toe in het
bouwen!



in17.12856

Registratiedatum

08/09/2017

Zienswijze:

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 4-6



Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.0000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met koopprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

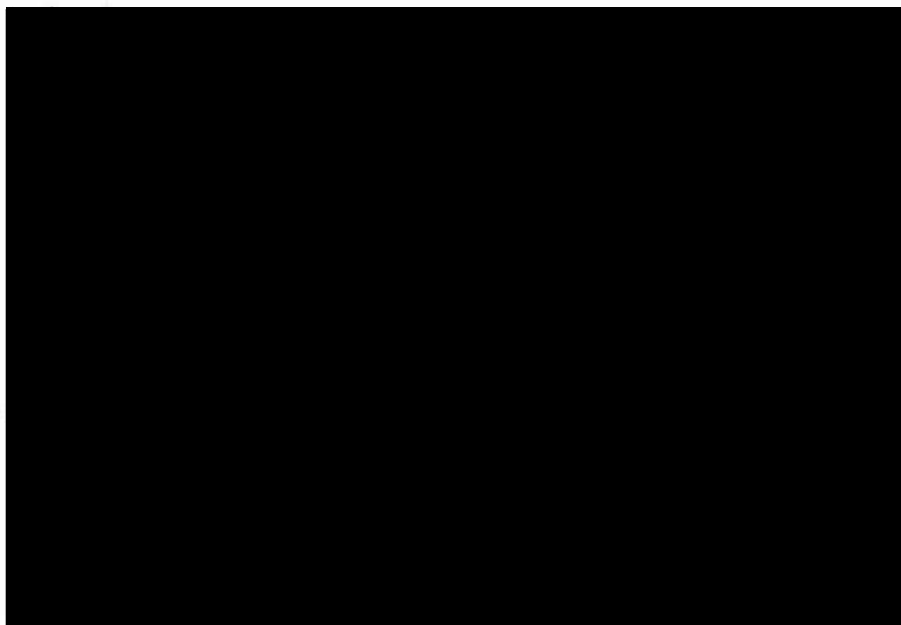
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.





in17.12857
Registratiedatum
08/09/2017

Zienswijze:



- Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en
- Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg 4-6

Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Noordmeerweg, Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.0000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met kooprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt



In17.12858
Registratiedatum
08/09/2017

Zienswijze:

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 4-6

Gemeente Waterland

08 SEP 2017

INGEKOMEN

Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met koopprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.





in17.12859
Registratiedatum
08/09/2017

Zienswijze:

- Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en
- Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 4-6

Gemeente Waterland

08 SEP 2017

INGEKOMEN

Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met koopprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

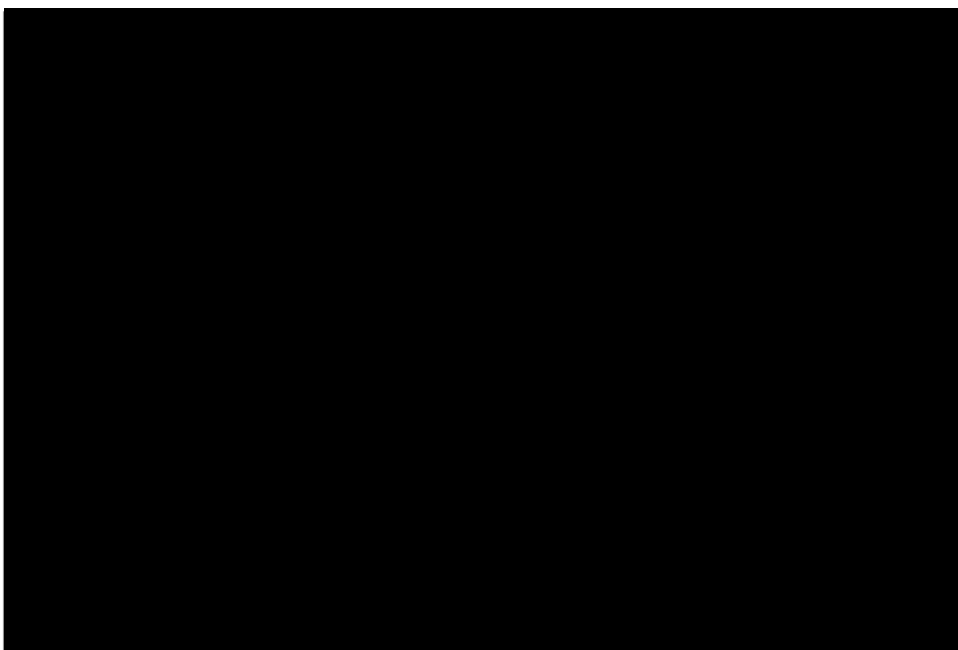
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.



Aan: De gemeenteraad van de gemeente Waterland

Postbus 1000

1140 BA Waterland



in17.12860

Registratiedatum

08/09/2017

Zienswijze:

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 4-6



Hierbij laten wij u weten dat wij over bovenstaande ontwerpbestemmingplannen de volgende zienswijze hebben.

- Het mooie groene weideland rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Noordmeerweg, Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel van Disweg 2 en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet rekening worden gehouden met nog meer bebouwing en verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.)

blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met kooprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

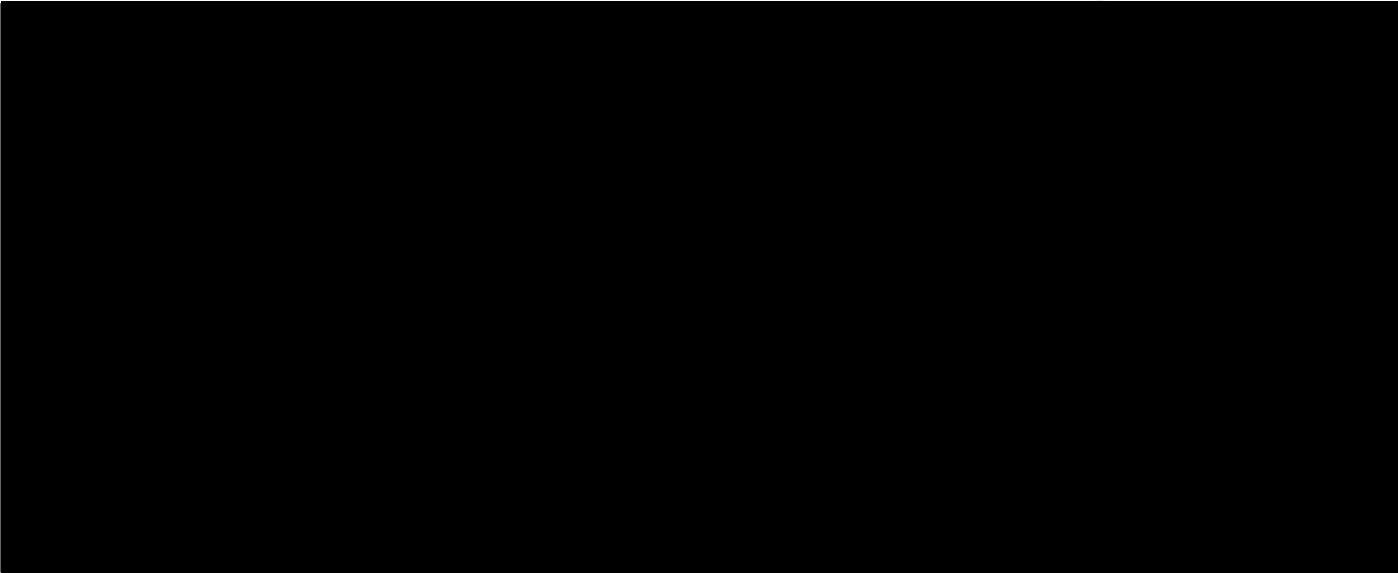
- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de huidige plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

Wij verzoeken u bij de uitwerking van de ontwerpbestemmingsplannen met deze zienswijze rekening te houden.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.





in17.12861

Registratiedatum

08/09/2017

Zienswijze:

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 4-6

Gemeente Waterland

08 SEP 2017

INGEKOMEN

Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met kooprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

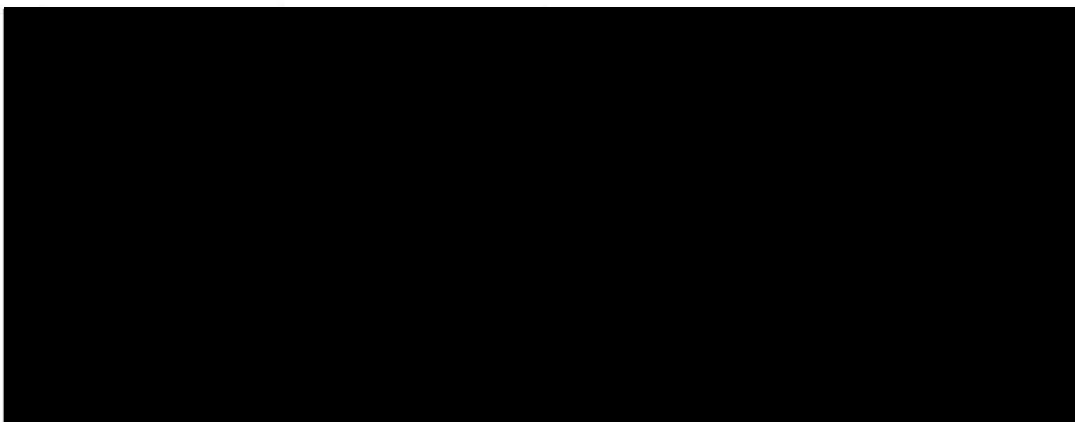
Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.

Handtekening:





in17.12862

Registratiedatum

08/09/2017

Zienswijze:

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 4-6

Gemeente Waterland

08 SEP 2017

INGEKOMEN

Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met koopprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

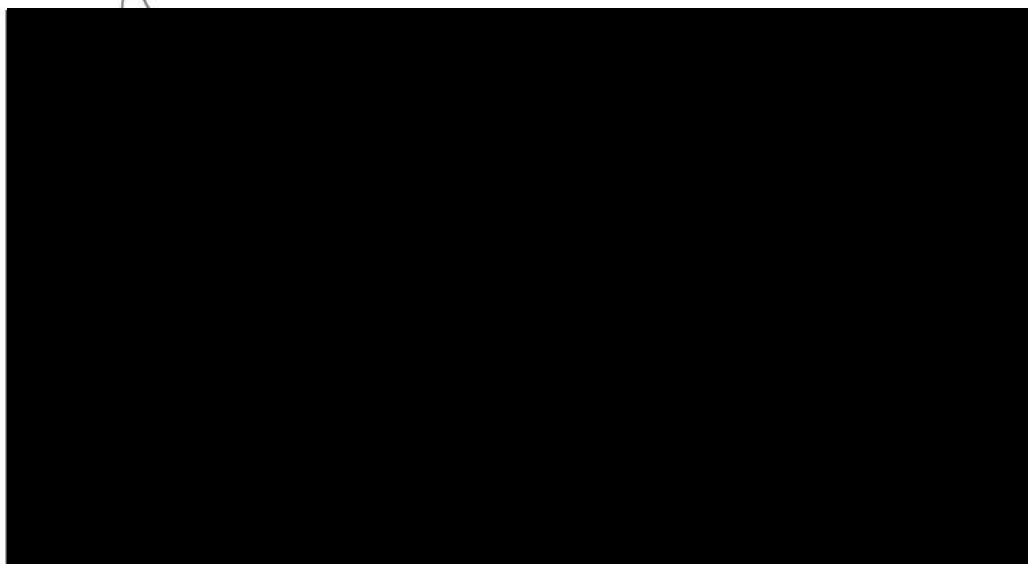
Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.

Handtekening:

Naam:

Adres:





in17.12863
Registratiedatum
08/09/2017

Zienswijze:

- Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en
- Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg 4-6

Gemeente Waterland

08 SEP 2017

INGEKOMEN

Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Noordmeerweg, Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met kooprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

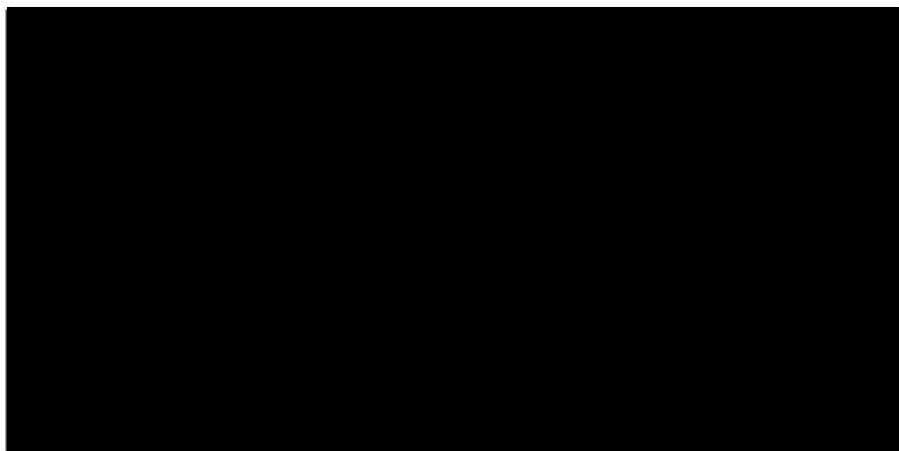
Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.

Handtekening:

Naam:

Adres:





in17.12864

Registratiedatum
08/09/2017

Zienswijze:

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg 4-6

Gemeente Waterland

08 SEP 2017

INGEKOMEN

Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Noordmeerweg, Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoeiname alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met kooprijzen boven de 285.000,-. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

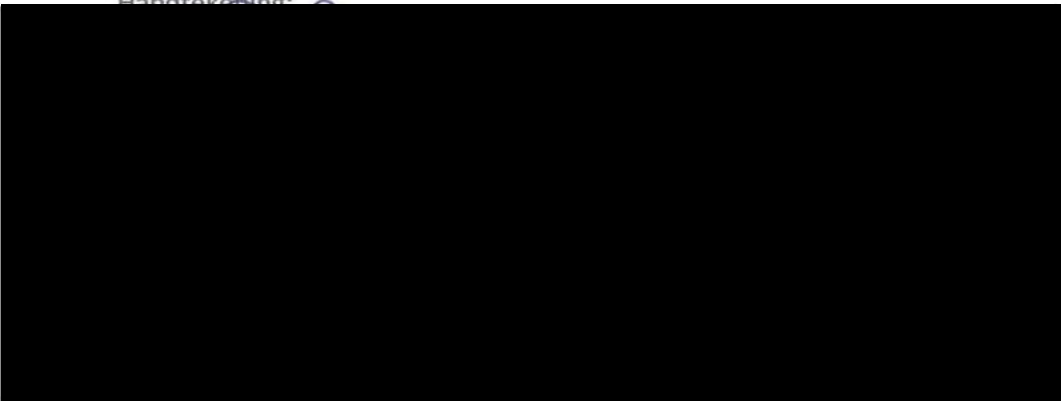
Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.

Handtekening: 





in17.12865

Registratiedatum

08/09/2017

Zienswijze:

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 4-6

Gemeente Waterland

08 SEP 2017

INGEKOMEN

Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met kooprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

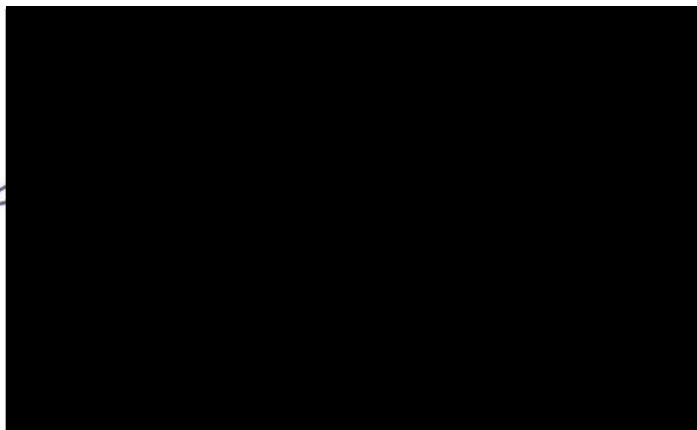
Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.

Handtekening:

Naam:

Adres:





in17.12866

Registratiedatum

08/09/2017

Zienswijze:

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 4-6

Gemeente Waterland

08 SEP 2017

INGEKOMEN

Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met kooprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

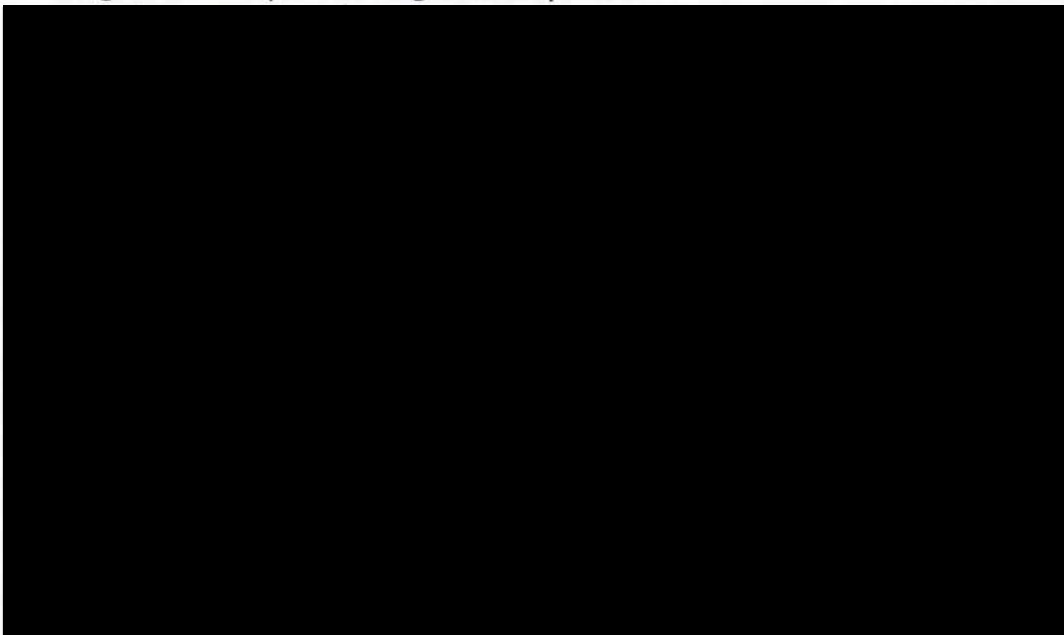
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.





in17.12867

Registratiedatum

08/09/2017

Zienswijze:

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 4-6

Gemeente Waterland

08 SEP 2017

INGEKOMEN

Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.0000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met kooprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

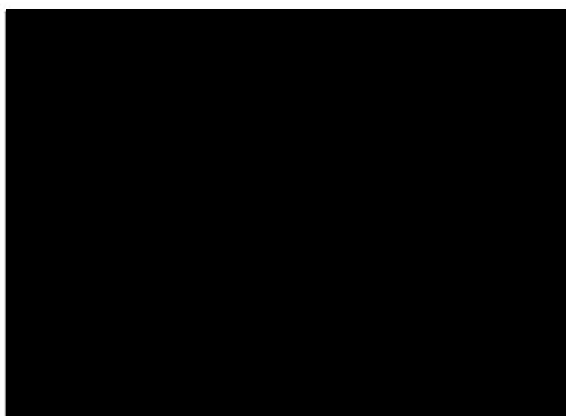
Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.

Handtekening:

Naam:

Adres:





in17.12868

Registratiedatum
08/09/2017

Zienswijze:

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg 4-6

Gemeente Waterland

08 SEP 2017

INGEKOMEN

Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Noordmeerweg, Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met koopprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

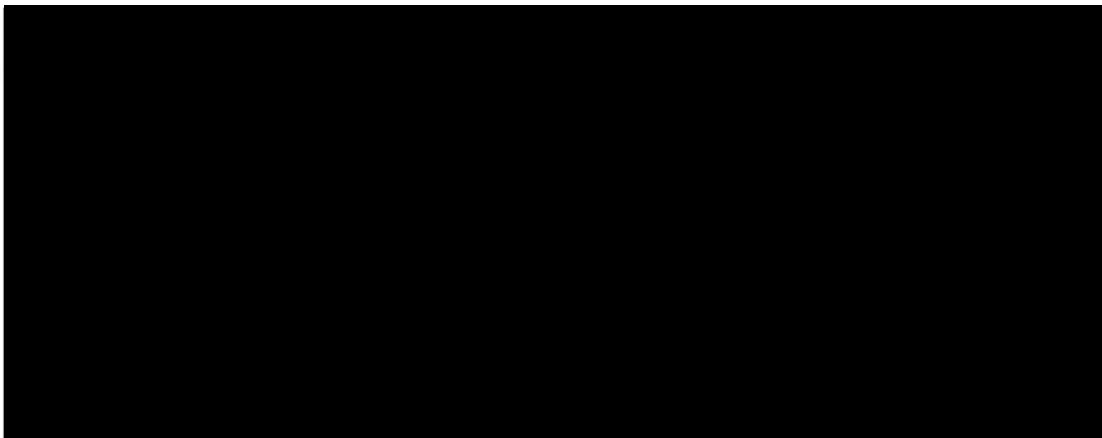
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.





in17.12869

Registratiedatum
08/09/2017

Zienswijze:

Gemeente Waterland

08 SEP 2017

INGEKOMEN

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg 4-6

Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Noordmeerweg, Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.0000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met koopprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt

gehanteerd, betekent het wel dat er anders gekeken moet worden naar de gevolgen voor ondermeer de omwonenden, landschap en verkeer; deze gevolgen dienen namelijk zwaarder mee te wegen.

- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de visie op de korte- en lange termijn met betrekking tot het tussen de twee gebieden liggend stuk weiland? Als bovengenoemde plannen worden goedgekeurd is dat weidegebied omsloten door woningbouw en lijkt het een kleine stap om het hier ook vol te bouwen en kunnen de berekeningen zoals die van de verkeersoverlast zomaar verdubbeld worden. Is er over nagedacht om het plan (van Disweg 2) op te schuiven naar dit gebied om de kwaliteit van wonen van de omwonenden ietwat te behouden?
- Het plan is in strijd met het Provinciaal Beleid met betrekking tot bouwen in het "groen".

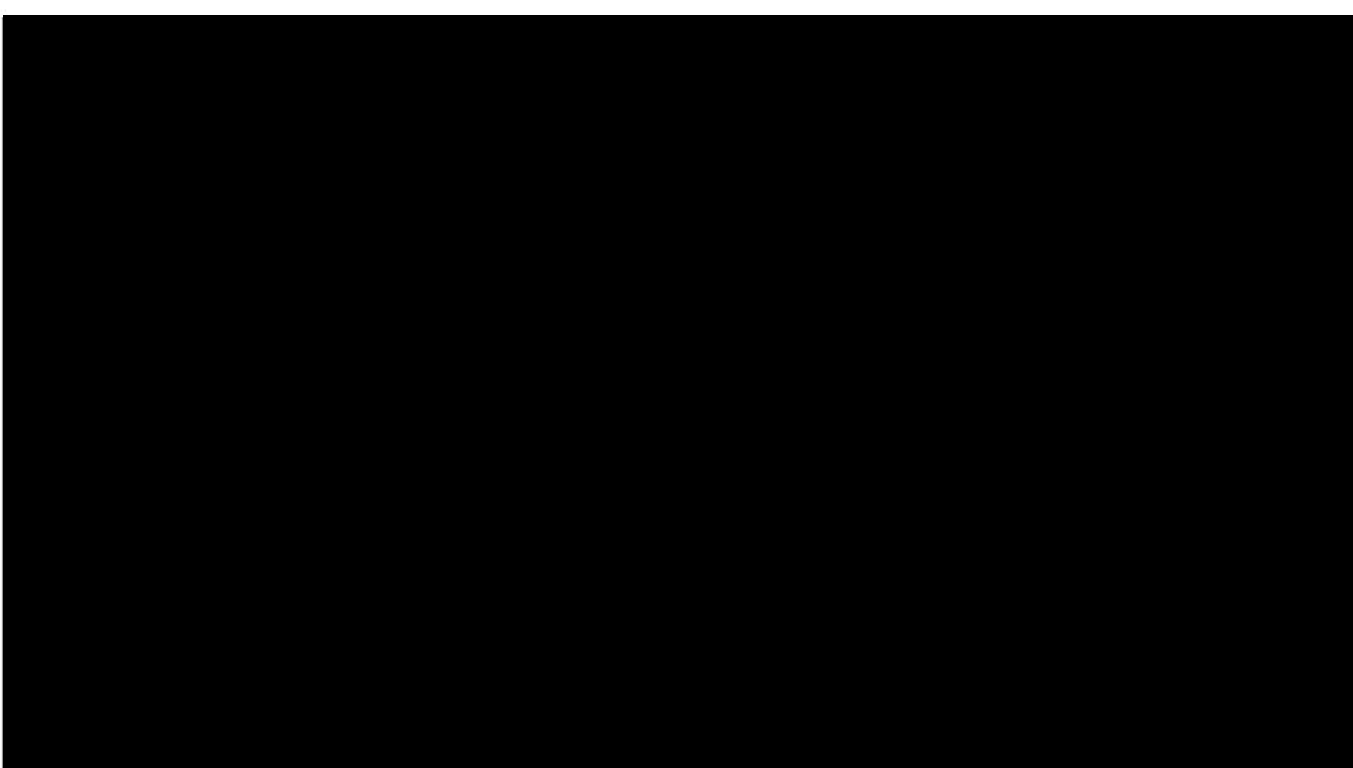
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

Gezien het bovenstaande vinden wij de plannen onzorgvuldig en in strijd met de wet- en regelgeving. Natuur- en cultuurhistorische waarden verdwijnen of worden aangetast.

Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

Graag uw reactie op alle bovengenoemde punten.





in17.12870

Registratiedatum

08/09/2017

Zienswijze:

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg en

-Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 4-6



Hierbij laten wij u weten dat wij tegen bovenstaande ontwerpbestemmingplannen bezwaar maken om de volgende redenen:

- Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland wordt hiermee aangetast. Ook de karakteristieke dorpsrand wordt aangetast. Een stuk lintbebouwing verdwijnt. Wij vinden dat aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons landelijke dorp, waarden die juist door u en de provincie Noord-Holland worden beschermd. De plannen zijn daarmee in strijd.
- De laatste jaren is er gebouwd in Broek in Waterland, +/- 175 woningen in totaal. Is dat nog niet genoeg? Bouwen in het groen weidegebied is niet noodzakelijk, als er dan toch bijgebouwd moet worden zijn nog andere woningbouwlocaties denkbaar die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zoals de leegstand aan Hellingweg en de voormalige kringloopwinkel aan de Eilandweg. Dat zijn gebieden die wel mooier worden van woningbouw en bevinden zich aan een uitvalsweg. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Dit is vernietiging van het huidige mooie dorpsaanzicht.
- Het document vermeldt slechts de toename van het verkeer op de van Disweg. Opmerkelijk is dat de toename van het verkeer op de aanvoerwegen als de Keerngouw, Leeteinde en het Roomeinde buiten beschouwing wordt gelaten. Daar wordt de grootste hinder ondervonden. Tevens wordt de verkeerstoename alleen berekend voor de 15 woningen van plan Drs. J. van Disweg (voorheen Van Disweg 2), terwijl het totaal inclusief het plan Drs. J. van Disweg 4-6 in nog een extra 40% meer woningen voorziet. Waarom is daar geen rekening mee gehouden? Gelet op de vroegere plannen die ook voorzagen in woningbouw op het tussenliggende perceel en de grote kans dat die plannen opnieuw worden ingebracht moet gevreesd worden voor nog meer verkeersaanbod in de toekomst. Wat is het plan hiervoor?
- Waarom wordt het aantal beoogde woningen nu weer verhoogd? Ooit waren er maximaal 8 woningen toegestaan door de Gemeente, toen 13 en nu weer 15. Dat is veel te veel op een klein oppervlak en niet in overeenstemming met de regionale afspraken.
- Voor wie wordt hier precies gebouwd? Wat zijn de prijzen en wat hanteert de Gemeente als prijs voor de sociale koopwoningen? In het plan wordt verwezen naar het Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP). Uit nauwkeurige bestudering van de cijfers uit de recente (januari 2017) Oplegger bij het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (zie pagina 9 figuur 2.) blijkt dat, in tegenstelling tot wat er in de toelichting van de bouwplannen staat, er geen behoefte is aan dure koopwoningen (duur: > €285.0000), de "harde" (=vastgestelde) plancapaciteit voorziet hier al in. Er is wel behoefte aan de bouw van middeldure (185.000-285.000) en betaalbare woningen (tot 185.000). Hoe liggen in dit plan de verhoudingen? Aannemelijk is dat er woningen gebouwd gaan worden met koopprijzen boven de 285.000,=. De plannen moeten dus vooral gezien worden vanuit een commercieel aantrekkelijk perspectief en niet als een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in een dringende behoefte. Hoewel er niets op tegen is dat commercieel gewin als drijfveer van dit plan wordt