

Zienswijzennotitie bestemmingsplan Broek in Waterland

Drs. J. van Disweg



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	4
2. Beantwoording zienswijzen.....	5
Zienswijze 1 (in17.09976).....	5
Reactie	5
Relatie tot het bestemmingsplan	5
Zienswijze 52 (in17.11992).....	5
Reactie	6
Relatie tot het bestemmingsplan	6
Zienswijze 2 (in17.10593).....	6
Reactie	6
Relatie tot het bestemmingsplan	6
Zienswijze 3 (in17.11991).....	6
Reactie	6
Relatie tot het bestemmingsplan	7
Zienswijze 4 (in17.12383).....	7
Reactie	7
Relatie tot het bestemmingsplan	7
Zienswijze 5 (in17.12774).....	7
Reactie	7
Relatie tot het bestemmingsplan	8
Zienswijze 6 (in17.12777).....	8
Reactie	8
Relatie tot het bestemmingsplan	8
Zienswijze 7 (in17.13029).....	8
Reactie	9
Relatie tot het bestemmingsplan	9
Zienswijze 8 tot en met 10 (in17.12854 t/m in17.12856), 11 (in17.12887), 12 t/m 32 (in17.12858 t/m in 17.12878), 34 t/m 40 (in17.12880 t/m in17.12886), 41 t/m 46 (in17.12888 t/m in17.12893), 49 t/m 51 (in17.12896, in 17.12897 en in17.17857).....	9
Reactie	9
Relatie tot het bestemmingsplan	11
Zienswijze 33 (in17.12879).....	11
Reactie	11
Relatie tot het bestemmingsplan	11
Zienswijze 47 (in17.12894).....	11
Reactie	13
Relatie tot het bestemmingsplan	16

Zienswijze 48 (in 17.12895).....	16
Reactie	17
Relatie tot het bestemmingsplan	17

Bijlagen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland - Drs. J.van Disweg heeft met ingang van 28 juli 2017 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tegelijkertijd heeft het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland – Drs. J.van Disweg 4-6 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 zijn 52 zienswijzen ingediend waarvan 41 zienswijzen inhoudelijk (vrijwel geheel) met elkaar overeenkomen. Deze zienswijzen gaan inhoudelijk ook in op de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland - Drs. J.van Disweg 4-6.

Onderhavige zienswijzennotitie betreft uitsluitend de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland - Drs. J.van Disweg. De zienswijzen die tegen het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland - Drs. J.van Disweg 4-6 zijn ingediend zullen in die planologische procedure worden afgehandeld en inhoudelijk van een reactie worden voorzien.

2. Beantwoording zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn 52 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.

Notabene:

- Er is voor gekozen de zienswijzen van dezelfde afzender bij elkaar te zetten, waardoor de nummering van de zienswijzen niet altijd op volgorde is.
- Er wordt in de zienswijzen soms gesproken over Drs. J. van Disweg 2. Hiermee wordt het voorliggende plan bedoeld, genaamd 'Bestemmingsplan Broek in Waterland – Drs. J. van Disweg' (zonder huisnummer).

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 2. 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 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 Pilot Waterland is niet van toepassing, daar dit alleen betrekking heeft op de bufferzone.

Artikel 5c van de PRV is inderdaad niet van toepassing op voorliggend plan. Uit moet worden gegaan van artikel 5a. Aan dit artikel wordt wel voldaan. Zie hiervoor ook de beantwoording bij zienswijze 5.

Aanvankelijk is er van uitgegaan dat het plan gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied, omdat het gebied binnen de voormalige rode contouren van het bestaand bebouwd gebied van het toenmalige provinciale beleid ligt. Daarnaast lag er al jaren een wijzigingsbevoegdheid voor de aanleg van dertien woningen op het plangebied. Een recent verschenen uitspraak (zaaknummer 201608649/1/R1) heeft ertoe geleid dat dit uitgangspunt is gewijzigd en dat alsnog wordt uitgegaan van een planontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. In hoofdstuk 3 van de toelichting en bij de beantwoording van zienswijze 5 is een uitgebreide motivering opgenomen van de wijze waarop het planvoornemen kan worden ingepast buiten het bestaand stedelijk gebied. De woningbouw is regionaal afgestemd waardoor in dit geval buiten bestaand stedelijk gebied kan worden gebouwd. Ook is de gemeente voornemens om elders binnen bestaand stedelijk gebied woningen te realiseren (bijvoorbeeld het plangebied Hellingweg). De mogelijkheden voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied worden daarmee ook reeds benut.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 52 (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.

Tevens wordt wederom de door indiener vermeende strijdigheid met artikel 5a, lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangehaald. De plannen zouden niet passen binnen de gemaakte regionale afspraken waaronder indiener ook zaken als 'Rood voor groen', overloop uitleg Lange Weeren en gezamenlijke projecten schaaft.

Reactie

Voor de wijze waarop het bestemmingsplan past binnen de Pilot Waterland wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1. De gronden die indiener aandragt 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. 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.

Voor de wijze waarop het ontwerpbestemmingsplan zich verhoudt met artikel 5a, lid 1 van de PRV wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 5. Daarnaast wordt verwezen naar het aangepaste hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Hierin is een uitgebreide motivering opgenomen ten aanzien van de wijze waarop het plan kan worden ingepast binnen het provinciale beleid.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 (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 2 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 dezelfde 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 3 (in17.11991)

In deze zienswijze worden dezelfde gronden aangevoerd als in zienswijze 2. 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. Ook wordt aangehaald dat niet wordt gebouwd binnen het BSG maar binnen het Agrarisch gebied.

Reactie

Voor zover indiener gronden aandragt 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. Voor wat betreft de opmerking over het BSG, wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 5.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 (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. Woningbouw leidt tot een toename van de verkeersgeneratie. Het gaat hierbij om een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied. Gemiddeld genomen kan worden uitgegaan van een toename van 7-8 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal (conform de CROW). In het plangebied worden 15 woningen gerealiseerd. Dit leidt tot een maximale toename van 120 verkeersbewegingen per etmaal van en naar het plangebied. Ervan uitgaande dat 85% van het aantal verkeersbewegingen overdag plaatsvindt (tussen 7.00 uur en 19.00 uur), betekent dit een toename van 1 motorvoertuig per 6 minuten. Het plangebied wordt direct ontsloten op de Drs. J. van Disweg. Aansluitend vindt de ontsluiting van het plangebied plaats via de Keerngouw en het Nieuwland. Ook is het mogelijk gebruik te maken van het Roomeinde in combinatie met het Nieuwland. De Drs. J. van Disweg is een weg gelegen buiten de bebouwde kom en deze kan maximaal 6.000 verkeersbewegingen per etmaal aan. De overige genoemde wegen liggen binnen de bebouwde kom, zijn ingericht volgens het principe van Duurzaam Veilig en kennen een maximale capaciteit van 4.000 tot 5.500 verkeersbewegingen per dag. De gemeente Waterland heeft geen beschikking over recente verkeerscijfers, maar gezien de grootte van het dorp (aantal woningen) in relatie tot het aantal voertuigen, blijft met deze toename van het aantal verkeersbewegingen voor dit plangebied ruim binnen de maximale capaciteit van alle wegen. Daarnaast wordt woningbouw mogelijk gemaakt op een nabij gelegen stuk grond, bekend als plangebied Van Disweg 4-6. De bestaande bedrijfsactiviteiten, waaronder een groepsaccommodatie, botenverhuur en zeilkamp, worden gestopt. Deze bedrijfsactiviteiten genereren gemiddeld 74 verkeersbewegingen per dag. De 6 nieuwe woningen die hiervoor in de plaats komen genereren ongeveer 48 verkeersbewegingen per dag. Bij dat plangebied is er dus sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Tenslotte kan in dit kader gemeld worden dat de droogmakerij Noordmeer wordt ontsloten via de Drs. J. van Disweg. In de afgelopen 7 jaar zijn hier twee agrarische bedrijven gestopt met hun bedrijfsvoering. Het aantal woningen en andere functies is hierbij niet veranderd. Per saldo betekent dit voor deze twee locaties ook een beperkte afname van het verkeer. De daadwerkelijke toename van het aantal verkeersbewegingen over genoemde wegen is opgeteld minder groot dan behorend bij de ontwikkeling van onderhavig plangebied en past binnen de maximale capaciteit van deze wegen.

Ten aanzien van de doorkijkjes wordt het volgende opgemerkt. In het SPVE zijn drie zichtlijnen opgenomen voor het behoud van bepaalde doorzichten door het plan. Deze zijn in het bestemmingsplan beschermd middels de bestemming Tuin-onbebouwd. Met dit woningbouwplan wordt wel een groen weiland getransformeerd naar een woonwijk met 15 woningen..

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5 (in17.12774)

De provincie is van mening dat de oppervlakte waarop de woningen zouden worden gebouwd niet zijn aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Volgens de provincie is daarom artikel 5a van de PRV van toepassing en is niet gebleken dat het plan aan de hierin opgenomen afwijkingsregels voldoet. Tevens wordt niet voldaan aan de voorwaarden die worden gesteld in artikel 15 van de PRV.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een situatie waarbij het plangebied is aan te merken als bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij is onder andere gewicht toegekend aan het feit dat:

- de locatie is gelegen binnen de bebouwde kom;

- de locatie binnen het bestemmingsplan van de dorpskern Broek in Waterland valt;
- de locatie buiten de provinciale bufferzone valt;
- de locatie indertijd onder de provinciale rode contour viel waarmee het bestaand bebouwd gebied werd aangegeven.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze door de provincie is de situatie nogmaals beoordeeld waarbij ook gekeken is naar recente jurisprudentie. In een onlangs verschenen uitspraak (ABRvS 20 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1717) is een vergelijkbare situatie behandeld waarbij het plangebied in het voormalige plan de bestemming 'Agrarisch met Waarden' kende. De Afdeling oordeelde dat onder die omstandigheden geen sprake kon zijn van bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1 van het Bro.

Over de waarde van de wijzigingsbevoegdheid werd aanvullend op basis van andere recente jurisprudentie het volgende duidelijk: wanneer het voorgaande bestemmingsplan niet bij recht voorziet in een voorgenomen stedelijke ontwikkeling, maar in een, ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan, niet benutte wijzigingsbevoegdheid voor de desbetreffende stedelijke ontwikkeling en het nieuwe plan bij recht voorziet in deze stedelijke ontwikkeling, is deze ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde eisen. Een wijzigingsbevoegdheid geeft immers slechts de mogelijkheid om de bestaande bestemming te wijzigen in een bij het moederplan in beginsel aanvaardbaar geachte bestemming (ABRvS 12 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1028 (Son en Breugel)). Gelet hierop is ervoor gekozen het uitgangspunt van het bestemmingsplan te wijzigen en uit te gaan van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Voor een nadere toelichting op dit punt wordt verder verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

De gemeente heeft in het kader van artikel 5a dit woningbouwplan wel regionaal afgestemd, in de vergadering van december 2016. Het verslag van deze bijeenkomst is op 7 november 2017 met de provincie gedeeld (al is de provincie zelf ook deelnemer aan dit regionale overleg).

Qua artikel 15 het volgende. Op 7 november heeft er een overleg met de provincie plaatsgevonden. Naar aanleiding van dat overleg is geconstateerd dat het plan wel qua ruimtelijke opzet akkoord is, maar dat hetgeen is geadviseerd moet worden meegenomen in een beeldkwaliteitsplan. De gemeente is van mening dat er voldoende aandacht aan beeldkwaliteit is besteed in het SPVE. Wel zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan op de voortuinen van de woningen aan de Drs. J. van Disweg ter voorkoming van hoogopgaande beplanting. Het openbaar groen in het plangebied zal beheerd en onderhouden worden door de gemeente. De gemeente zal er tevens op toezien dat dit groen met streekeigen beplanting wordt ingericht door de ontwikkelaar.

[Relatie tot het bestemmingsplan](#)

Deze zienswijze leidt 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 in het dorp volgens indiener van levensbelang zijn.

Reactie

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

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8 tot en met 10 (in 17.12854 t/m in 17.12856), 11 (in 17.12887), 12 t/m 32 (in 17.12858 t/m in 17.12878), 34 t/m 40 (in 17.12880 t/m in 17.12886), 41 t/m 46 (in 17.12888 t/m in 17.12893), 49 t/m 51 (in 17.12896, in 17.12897 en in 17.17857).

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. Volgens indieners zijn 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 werpen de vraag op waarom het woningaantal is vergroot van 8, naar 13 en daarna van 13 naar 15. Indieners menen dat de oppervlakte hiervoor te klein is en dat dit in strijd is met de regionale afspraken.
5. 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.
6. Omdat de plannen samen worden gepresenteerd lijkt er volgens indieners samenhang te bestaan tussen de plannen aan de Drs. J.van Disweg 2 en de plannen aan de Drs. J.van Disweg 4-6. Desalniettemin constateren indieners van de zienswijze dat er niet wordt samengewerkt. Indieners vragen zich af, waarom.
7. 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.
8. Indieners achten het plan in strijd met provinciaal beleid bouwen in 'groen'.
9. Volgens indieners hebben niet alle adressen een brief gehad waarin men wordt geïnformeerd over het plan.
10. Indieners vragen zich af waarom de terinzagelegging in de vakantieperiode heeft plaatsgevonden.
11. 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.

Individuele aanvullingen:

12. Door de indiener van de brief onder nummer in 17.12855 wordt naast de onder 1 tot en met 11 genoemde punten nog gewezen op een locatie aan de Wagengouw die volgens indiener beter geschikt is voor woningbouw.
13. De indiener van de brief onder nummer in 17.12891 geeft, naast de onder 1 tot en met 11 genoemde punten, aan te vrezen voor overlast door de verhoogde verkeersgeneratie die wordt veroorzaakt door het plan.

Reactie

1. Het plan voldoet aan het gestelde in artikel 15 van de PRV en is qua opzet door de provincie akkoord bevonden na overleg op 7 november. In het vastgestelde bestemmingsplan worden twee gebieden aangeduid met een voorwaardelijke verplichting om het groen in de toekomstige voortuinen aan de Drs.

- J.van Disweg niet te hoog laten worden en wordt het groen bij de parkeerplaats nadrukkelijk ingericht. Het past daarmee in gemeentelijk en provinciaal beleid.
2. Onderhavig plan kon volgens ons eerder worden aangemerkt als binnen bestaand stedelijk gebied. Dit mede omdat het plan binnen de voormalige rode contouren van het toenmalige provinciaal beleid lag en er al jaren een wijzigingsbevoegdheid naar 13 woningen op rust. Op basis van een recent verschenen uitspraak (zaaknummer 201608649/1/R1) is inmiddels geconcludeerd dat de planlocatie buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen. De motivatie waarom hier kan worden gebouwd is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de woningbouw is regionaal afgestemd. Hierdoor kan ook buiten bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. Ten slotte is de gemeente ook voornemens om elders binnen bestaand stedelijk gebied woningen te realiseren, zoals het plangebied Hellingweg. Een eerste initiatief is daartoe ingediend, maar is nog niet voldoende uitgewerkt.
 3. Zie voor een inhoudelijke beantwoording zienswijze 4.
 4. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Broek in Waterland in het jaar 2008 door de toenmalige gemeenteraad is het aantal van 8 woningen vergroot naar 13 woningen. In het jaar 2013 is er een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) voor het totale gebied gemaakt en daarin is het aantal van 15 woningen opgenomen, die een maximale inhoud hebben verkregen (exclusief 15% afwijkingsmogelijkheid). Dit SPvE is na inspraak door de gemeenteraad vastgesteld. Dit SPvE is de basis voor dit bestemmingsplan waarin 15 woningen zijn opgenomen. Het SPvE geeft aan dat het realiseren van 15 woningen mogelijk is, met een voorgenomen verkaveling. Deze 15 woningen zijn regionaal afgestemd.
 5. 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.
 6. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 7.
 7. Zie voor de inhoudelijke beantwoording zienswijze 7.
 8. Onderhavig perceel is weliswaar gesitueerd in landelijk gebied, maar niet in de Bufferzone. De gronden zijn ook niet aangewezen als Natuur Netwerk Nederland-gebied (NNN-gebied) of weidevogelleefgebied. Hoewel er sprake is van verstedelijking, is in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd dat op deze plek woningbouw mogelijk is.
 9. De gemeente publiceert een ontwerpbestemmingplan op de voorgeschreven wijze. Dit houdt in dat publicatie plaatsvindt via het streekblad, officiële mededelingen en de website. De brief die is gestuurd is een vervolg op een toezegging van enkele jaren geleden, na de vaststelling van het SPvE, om de direct omwonenden van het plangebied Drs. J.van Disweg met betrekking tot de vijftien woningen te informeren over de procedure van onderhavig bestemmingsplan. De bewoners op deze adressen zijn schriftelijk opnieuw geïnformeerd. Wij hebben in deze brief tevens een vermelding van het andere woningbouwplan opgenomen.
 10. 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. Er is daarom geen reden de procedure in de vakantieperiode niet door te laten lopen.
 11. Zie de eerdere beantwoording bij deze zienswijze, onder 1, 2, 3 en 6.
 12. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Broek in Waterland in het jaar 2008 is een aantal potentiële ontwikkelingslocaties voor de kern Broek in Waterland opgenomen. Daar is de afgelopen jaren uitvoering aan gegeven door de ontwikkeling van woningbouw bij De Trambaan en aan De Draai, maar ook bestemmingswijzigingen van kleine gebieden zoals Molengouw 24 en Zuideinde 20-20A. Onderhavig plangebied betreft ook 1 van deze ontwikkellocaties. De Wagengouw is niet als ontwikkellocatie in het bestemmingsplan Broek in Waterland 2008 opgenomen. Onderhavig plangebied heeft in het bestemmingsplan Broek in Waterland een wijzigingsbevoegdheid gekregen naar woningbouw (13 woningen). Met onderhavig bestemmingsplan wordt hieraan uitvoering gegeven door een afzonderlijk bestemmingsplan dat de bouw van 15 woningen mogelijk maakt, omdat de raad bij de vaststelling van het SPvE op 5 september 2013 15 woningen aanvaardbaar vond. Voor de Wagengouw is in het verleden wel eens aan woningbouw gedacht, maar in het huidige coalitieakkoord is opgenomen dat woningbouw aan de Wagengouw binnen deze periode niet aan de orde is.

13. Zie voor een inhoudelijke beantwoording zienswijze 4.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 33 (in 17.12879)

Door indiener worden de volgende gronden naar voren gebracht:

1. Indiener meent dat het voorgestelde plan niet aansluit op de omgeving. Dit komt volgens indiener doordat het aantal woningen bijna het dubbele is van het aantal woningen in de directe omgeving van het plan.
2. Volgens indiener is met het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een financiële maximalisatie die boven het behoud van het karakter van de omgeving gaat. Het doorvoeren van het plan leidt volgens indiener tot aantasting van dit karakter en in het verlengde daarvan tot waardeverlies van de aanwezige woningen, een daling qua woongenot en een onevenredige verkeersdruk en toegenomen verkeersonveiligheid. Voors draagt het plan volgens indiener bij aan een verdere versnippering van het unieke karakter van Broek in Waterland.
3. Volgens indiener wordt het plan verbeterd indien een perceelgrootte van ten minste 1000 m² wordt gehanteerd en een woningaantal van ten hoogste zeven woningen. Daarnaast is het volgens indiener belangrijk dat de uitgangspunten in het bestemmingsplan met betrekking tot nokhoogte en natuurlijke maaiveldhoogte worden gerespecteerd zodat een natuurlijk beeld ontstaat waarmee het karakter van de buurt behouden blijft.

Reactie

1. Ten behoeve van het plan is een Stedenbouwkundig programma van Eisen opgesteld waarin ook is gekeken naar de mate waarin het plan aansluit op de omgeving. Hieruit is gebleken dat een woningaantal van 15 woningen in voldoende mate aansluit op de omgeving. Hierdoor kunnen deze woningen binnen het plangebied op een ruimtelijk aanvaardbare wijze, mede in relatie tot de omgeving, worden gerealiseerd.
2. Zoals aangegeven onder punt 1 hierboven, heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden waarbij aandacht is besteed aan het karakter van de omgeving. Wanneer indiener toch vindt dat hij als gevolg van een waardedaling schade leidt door de ontwikkeling, dan kan hij na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan een verzoek indienen om een bijdrage in planschade. Dit verzoek wordt dan vervolgens afzonderlijk onderzocht.
3. Zie voor de behandeling van de verkeersgevolgen van het plan de beantwoording bij zienswijze 4.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 47 (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 brieven nogmaals te verzenden.
3. Tevens is de informatie over het plan volgens indiener niet juist op de website geplaatst en is deze verwarrend.
4. Indiener verbaast zich over het feit dat zijn woning niet zichtbaar is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.
5. Indiener meent dat de informatie verstrekt op een bijeenkomst op 15 mei 2017 in het Broekerhuis onjuist is, omdat destijds is gezegd dat het plan aan de Drs. J. van Disweg 2 nog lang niet zou worden uitgevoerd, maar dat het plan aan de Drs. J. van Disweg 4-6 in een vergevorderd stadium verkeerde. Volgens indiener is dit een ongefundeerde uitspraak gebleken.
6. Indiener plaatst 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.

7. Indiener vraagt zich af voor wie precies gebouwd wordt en geeft aan dat nergens de behoefte aan de woningbouw wordt beschreven.
8. Aangegeven wordt dat er geen samenhang is tussen beide projecten aan de Van Disweg.
9. 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).
10. Indiener verzoekt het plangebied op te schuiven naar het naastgelegen perceel.
11. 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.
12. Er staan volgens indiener meerdere plannen op de gemeentelijke site en er wordt gesproken van vijftien woningen. Het is indiener onduidelijk hoe tot dit aantal is gekomen. Daarnaast komt het op indiener over alsof hij voor een voldongen feit wordt gesteld.
13. Indiener merkt op dat er volgens hem een fout zit in de publicatie van de gesloten exploitatieovereenkomst. Een onjuiste datum is vermeld.
14. Indiener stelt dat het niet duidelijk is waarom het aantal woningen moet worden verhoogd naar vijftien, terwijl het nu geldende bestemmingsplan uitgaat van 13 woningen. Indiener geeft aan te vrezen voor aanzienlijke financiële schade als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan.
15. Indiener merkt op dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken van 15 woningen. Indiener vindt het onduidelijk op welke wijze tot dit aantal is gekomen, zeker gezien het feit dat eerst andere aantallen zijn genoemd.
16. Indiener vindt het enkele feit dat het gaat om agrarische gronden die niet meer als zodanig worden gebruikt onvoldoende om over te gaan tot bebouwing.
17. Indiener stelt dat omwonenden altijd gevraagd hebben om een presentatie/tekening van 13 woningen. In plaats daarvan is een presentatie gegeven over 15 woningen. Indiener merkt daarnaast op dat er volgens hem een schuur wordt gebouwd op het terrein van de projectontwikkelaar en vraagt zich daarop af of er 16 in plaats van 15 woningen worden gerealiseerd.
18. Indiener stelt dat het nut en de noodzaak van het plan in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking onvoldoende is onderbouwd.
19. Indiener vindt het vreemd dat nog geen aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden naar de natuurwaarden. Tevens meent indiener dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Hierdoor is het plan volgens indiener in strijd met het rijksbeleid.
20. Het plan is in strijd met het provinciaal beleid omdat gebouwd wordt in het openbaar groen en omdat het landschap volgens indiener wordt vol gebouwd.
21. Volgens indiener heeft het Rijk de provincie gevraagd regie te voeren op het beleidsterrein 'Nationale Landschappen'. Met dit plan wordt daar geweld aan gedaan.
22. Indiener meent dat in de toelichting bij het bestemmingsplan ten onrechte wordt vermeld dat het plangebied niet binnen Bestaand Stedelijk Gebied ligt.
23. Indiener meent dat nu geen sprake is van bestaand stedelijk gebied, het plan zich niet goed verhoudt met het beleid ten aanzien van Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.
24. Indiener vraagt zich af hoe rekening is gehouden met zichtlijnen wanneer het stuk grond naar mening van de indiener wordt vol gebouwd.
25. Indiener vraagt zich af hoe het omliggende landschap en de waterrijke omgeving worden gerespecteerd en hoe de identiteit van het gebied wordt versterkt.
26. Indiener herhaalt zijn onder nummer 23 genoemde standpunt dat het plan in strijd is met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.
27. Indiener geeft aan dat de bouw van vijftien woningen niet past in de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan.
28. Indiener vraagt zich af hoe is gekomen tot een aantal van vijftien woningen.
29. Indiener stelt dat sprake is van een afbreuk van de basiskwaliteit van het gebied.
30. Afgevraagd wordt op welke kern gedoeld wordt wanneer wordt gesteld dat de kleinschalige structuur van de oorspronkelijke kern wordt overgenomen. Volgens indiener is het volbouwen van een weiland niet te rijmen met het overnemen van een kleinschalige structuur.
31. Indiener stelt dat de relatie met het achterliggende landschap door het ontwerpbestemmingsplan teniet wordt gedaan.
32. Indiener plaatst kanttekeningen bij de wijze waarop het plan rekening houdt met het beschermd dorpsgezicht. Volgens hem verdwijnt het dorpsgezicht achter het plan. Gevraagd wordt de bestaande zichtlijnen intact te laten.

33. Indiener stelt dat de ontwikkelaar van het plan heeft vermeld dat over de bouw van vijftien woningen reeds tijdens de coalitiebesprekingen is besloten en dat het dossier in zoverre een hamerstuk betreft.
34. Volgens indiener verslechtert het groene karakter van de gemeente met het plan en vermindert de woonkwaliteit.
35. Indiener stelt dat het plangebied niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt en noemt andere plaatsen in Broek in Waterland die geschikter zouden zijn als locatie omdat deze wel binnen bestaand stedelijk gebied liggen.
36. Indiener is het niet eens met de stelling dat het plan lintbebouwing mogelijk en eilandbebouwing mogelijk maakt en stelt dat de identiteit van de plek teniet wordt gedaan met het plan.
37. Indiener concludeert dat het plan in strijd is met gemeentelijk beleid en dan in het bijzonder de omgevingsvisie.
38. Indiener geeft aan de rugstreeppad aan te treffen in zijn tuin en plaatst daarom kanttekeningen bij de in het ontwerpbestemmingsplan genomen conclusie dat de rugstreeppad niet voorkomt in het plangebied.
39. Indiener vraagt zich af welke gevolgen de ophoging van de gronden heeft voor de uiteindelijke bouwhoogte?
40. Indiener verwondert zich erover dat bij de behandeling van de milieuzoneringsafstanden geen melding wordt gemaakt van het als ontwerp ter inzage liggende bestemmingsplan voor de Drs. J. van Disweg 4-6. Daarbij vraagt indiener wat de visie van de gemeente is op de lange termijn van het tussenliggende stuk weiland.
41. Indiener vraagt zich af waarom geen bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan.
42. Afgevraagd wordt door indiener op welke wijze rekening is gehouden met de andere aanvoerwegen. Indiener vreest voor de verkeersgevolgen van het plan.
43. Indiener meent dat geen gehoor is gegeven aan de afspraken geen sociale woningen binnen het gezichtsveld te zetten. Verzocht wordt in de zichtlijnen tevens geen parkeervoorzieningen toe te staan, omdat anders de zichtlijnen volgens indiener alsnog niet worden gewaarborgd.
44. Indiener weerspreekt de stelling dat de initiatiefnemer in goed overleg met de omwonenden tot het plan is gekomen.
45. Indiener vraagt zich af in welke mate de kapitaalcrachtigheid van een particulier van belang is bij de economische uitvoerbaarheid.
46. Indiener vraagt zich af hoe het kostenverhaal is verzekerd.
47. Indiener herhaalt het standpunt dat het plan strijdig is met het provinciaal beleid, dat de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied en dat de bouw aantasting is van de cultuurhistorische landelijke en natuurwaarden van het dorp.
48. Indiener vraagt zich af of de verkeerscijfers wel kloppen. Afgevraagd wordt of rekening is gehouden met het extra verkeer van het plan aan de Drs. J. van Disweg 4-6.
49. Indiener vraagt zich af of het wateradvies bij overige ontwikkelingen is betrokken bij het wateradvies dat is gegeven voor het ontwerpbestemmingsplan.
50. Indiener meent dat bij de quickscan ecologie geen rekening is gehouden met het plan aan de Drs. J. van Disweg 4-6. Onderzocht moet worden of het plan in samenhang met de overige bouwontwikkelingen negatieve invloed heeft op het natura 2000-gebied en het weidevogelleefgebied.

Reactie

1. Er is geen reden de procedure in de vakantieperiode niet door te laten lopen. De termijn wordt voldoende lang geacht voor eenieder om de reactie (al dan niet gezamenlijk) op papier te verwoorden.
2. De brief waarnaar wordt gerefereerd is een toezegging van enkele jaren geleden, na de vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. De direct omwonenden zijn schriftelijk opnieuw geïnformeerd. Hierbij is tevens een vermelding van het andere woningbouwplan opgenomen.
3. De informatie op de website kan inderdaad tot verwarring leiden. Inmiddels heeft integratie plaatsgevonden om eventuele verwarring in de toekomst te voorkomen. Uit het aantal ingediende zienswijzen is gebleken dat de juiste pagina van het ontwerpbestemmingsplan wel goed is gevonden. Daarnaast zijn direct omwonenden ook schriftelijk geïnformeerd over de ontwikkeling. Hierdoor kan nadeel wat betreft de inzet van rechtsbeschermingsmiddelen worden uitgesloten.
4. De woonark van indiener is inderdaad niet te vinden op de digitale ondergrond. De woonark betreft echter geen onderdeel van het plangebied waardoor dit ook niet noodzakelijk is. Bij de planontwikkeling is desalniettemin wel rekening gehouden met de aanwezigheid van deze en andere woonarken.

5. Inmiddels is het bestemmingsplan voor de Drs. J. van Disweg 4-6 in procedure vooruitgelopen op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. In die zin is de gegeven informatie correct.
6. Aanvankelijk is uitgegaan van de uitgangssituatie dat het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied, omdat het gebied ligt binnen de voormalige rode contouren van het bestaand bebouwd gebied van het toenmalige provinciale beleid. Daarnaast lag er al jaren een wijzigingsbevoegdheid voor de aanleg van dertien woningen op het gebied. Een recent verschenen uitspraak (zaaknummer 201608649/1/R1) heeft er echter toe geleid dat dit uitgangspunt is gewijzigd en dat alsnog wordt uitgegaan van een planontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. De woningbouw is regionaal afgestemd waardoor buiten bestaand stedelijk gebied kan worden gebouwd. Ten slotte is de gemeente voornemens om elders binnen bestaand stedelijk gebied woningen te realiseren, zoals het plangebied Hellingweg. Een eerste initiatief is daartoe ingediend, maar deze is nog onvoldoende uitgewerkt.
7. 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). Onderhavig plan kon zoals hierboven besproken worden aangemerkt als binnen bestaand stedelijk gebied. Dit mede omdat het plan binnen de voormalige rode contouren van het toenmalige provinciaal beleid lag en er al jaren een wijzigingsbevoegdheid naar 13 woningen op rust. Op basis van een recent verschenen uitspraak (zaaknummer 201608649/1/R1) is inmiddels geconcludeerd dat de planlocatie buiten bestaand stedelijke gebied is gelegen. De motivatie waarom hier kan worden gebouwd is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de woningbouw is regionaal afgestemd. Hierdoor kan ook buiten bestaand stedelijke gebied worden gebouwd. Ten slotte is de gemeente ook voornemens om elders binnen bestaand stedelijk gebied woningen te realiseren, zoals het plangebied Hellingweg. Een eerste initiatief is daartoe ingediend, maar is nog niet voldoende uitgewerkt.
8. De ontwikkeling aan de Drs. J. van Disweg 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.
9. Het plan voldoet aan het gestelde in artikel 15 van de PRV en is qua opzet door de provincie akkoord bevonden na het overleg van 7 november 2017. Nu het plan regionaal is afgestemd. Voldoet het plan ook aan de voorwaarden als beschreven in artikel 5a van de PRV. In het plan wordt middels voorwaardelijke verplichtingen bewerkstelligd dat het groen in de toekomstige voortuinen aan de Drs. J. van Disweg niet te wordt en dat de parkeerplaatsen groen worden ingericht. Alhoewel het plangebied is gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied, is het niet zo dat het hiermee direct in de bufferzone ligt of is aangewezen als Natuur Netwerk Nederland gebied dan wel weidevogelleefgebied. In de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende gemotiveerd dat verstedelijking ter plaatse mogelijk is.
10. Er bestaat geen aanleiding een specifiek voor onderhavige locatie ontworpen woonwijk naar het oosten op te schuiven.
11. De in de Algemene wet bestuursrecht en Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven procedures zijn gevolgd.
12. De informatie staat weliswaar op dezelfde pagina op de gemeentelijke website maar kan inderdaad tot verwarring leiden. Beide pagina's zijn inmiddels geïntegreerd om eventuele verwarring in de toekomst te voorkomen. Uit het aantal ingediende zienswijzen blijkt dat de juiste pagina van het ontwerpbestemmingsplan wel goed is gevonden en ook zijn direct omwonenden daarover zoals gemeld schriftelijk geïnformeerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Broek in Waterland in 2008 door de toenmalige gemeenteraad, is het aantal van acht woningen vergroot naar 13. In het jaar 2013 is er een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het totale gebied gemaakt en daarin is het aantal van 15 woningen opgenomen, welke wel een maximale inhoud hebben verkregen (excl. 15% afwijkingsmogelijkheid). Dit SPvE is na inspraak door de gemeenteraad vastgesteld. Dit SPvE is de basis voor dit bestemmingsplan waarin 15 woningen zijn opgenomen.
13. Het is juist dat de datum van 2016 staat vermeld en dat dit 2015 had moeten zijn. Dit betreft echter puur een melding dat de gemeente en een ontwikkelaar een overeenkomst hebben gesloten inzake de kosten en kostenverhaal van een nog op te stellen bestemmingsplan. Dit is aan bezwaarde ook al meerdere keren toegelicht.

14. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Broek in Waterland in het jaar 2008 door de toenmalige gemeenteraad het aantal van 8 woningen vergroot naar 13. In het jaar 2013 is er een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het totale gebied gemaakt en daarin is het aantal van 15 woningen opgenomen, die wel een maximale inhoud hebben verkregen (excl. 15% afwijkingsmogelijkheid). Dit SPvE is na inspraak door de gemeenteraad op 5 september 2013 vastgesteld. Dit SPvE is de basis voor dit bestemmingsplan waarin 15 woningen zijn opgenomen. Bij de planvorming is rekening gehouden met de woning van de bezwaarde, door tegenover de woonark van bezwaarde een zichtlijn te behouden alsmede openheid in de vorm van water.
15. Zie voor de inhoudelijke beantwoording de reactie onder 14 bij deze zienswijze.
16. De paragraaf waarnaar indiener refereert betreft de huidige situatie en beschrijft niet de motivering van het woningbouwplan.
17. Het staat indiener vrij om van mening te verschillen over de typering van de bebouwing. Dit laat echter onverlet dat ten behoeve van het concept van het SPvE uitgebreid overleg is gevoerd met omwonenden. Dat dit niet heeft geleid tot een voor indiener bevredigend resultaat is spijtig, maar wil niet zeggen dat de voorbereiding niet zorgvuldig is geweest. Het aantal woningen dat wordt mogelijk gemaakt, is vijftien.
18. Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat niet langer wordt uitgegaan van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Voor het overige is de onderbouwing van de nut en noodzaak afdoende.
19. Het Rijksbeleid is aangepast. In het vastgestelde plan worden beide ecologische onderzoeken opgenomen.
20. Het plan voldoet aan provinciaal beleid omdat regionaal hierover is afgestemd en omdat voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria die worden gegeven voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.
21. Na het overleg van 7 november is de provincie akkoord gegaan met de ruimtelijke opzet van het plan. In die zin mist de grond van indiener feitelijke grondslag.
22. Inderdaad ligt het plan niet binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet desalniettemin ook in dit geval aan provinciaal beleid omdat regionaal over het plan is afgestemd en omdat voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria die worden gegeven voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.
23. Zie de beantwoording bij zienswijze 5.
24. In plan zijn 3 zichtlijnen opgenomen, tevens geen hoog opgaand groen in de voortuinen aan de Drs. J. Van Disweg. Zie SPvE. tevens bebouwingsvrije strook langs de achtertuinen langs De Dee.
25. Het omliggende landschap en de waterrijke omgeving wordt gerespecteerd doordat er watergangen worden aangelegd.
26. Zie de beantwoording bij zienswijze 5.
27. Het door indiener gemaakte punt klopt. Dit is ook reden geweest geen wijzigingsplan op te stellen, maar een nieuw afzonderlijk bestemmingsplan.
28. Zie de beantwoording bij deze zienswijze onder nr. 12.
29. Het SPvE dat ten grondslag ligt aan voorliggend plan is voorgelegd aan de welstandscommissie. Te zijner tijd worden ook de individuele bouwplannen nog onderworpen aan een welstandstoets. Zoals reeds vermeld voldoet het plan aan provinciaal ruimtelijk beleid.
30. De kern waarop wordt gedoeld is Broek in Waterland. Net als de rest van Broek zijn het individuele woningen en geschakelde woningen in de lijn van de rest van Broek in Waterland (de wat oudere delen). Dit is kleinschalig, dus nieuwbouw kan wel degelijk een kleinschalige structuur krijgen.
31. In de nieuwe situatie wordt een betere relatie gelegd met het omliggende landschap naar het noorden doordat achterkanten aan de noordzijde verdwijnen naar het landschap toe.
32. Voor de precieze uitwerking van de zichtlijnen wordt verwezen naar het reeds vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen.
33. Het is juist dat dit woningbouwplan is opgenomen in het huidige coalitieakkoord. Dit betreft een uitleg van de voortzetting van bestaand beleid omdat op 5 september 2013 (vorige coalitieperiode) het SPvE met 15 woningen door de raad is vastgesteld. Dit SPvE is met een inspraakprocedure tot stand gekomen. De juridische regelingen daarvan zijn opgenomen in het bestemmingsplan en dit document staat open voor zienswijzen, daarvan bezwaarde gebruik heeft gemaakt. Het toetsingskader blijft hierbij een goede ruimtelijke ordening.
34. Het plan is niet in strijd met de Woonvisie. Kleine ontwikkelingen zoals voorliggend plan zijn mogelijk.
35. Zie de beantwoording bij nr. 6 bij de beantwoording van deze zienswijze.
36. De mate waarin voorliggend plan aansluit bij zijn omgeving is uitgebreid en interactief afgewogen in het kader van het SPvE dat ten grondslag ligt aan voorliggend plan. De belangen die de omgevingsvisie

behartigt zijn hierbij en nogmaals bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan afgewogen. Dat indiener de te realiseren bebouwing anders kwalificeert zorgt er niet voor dat de besluitvorming hieromtrent onzorgvuldig is of anderszins niet in lijn kan zijn met de omgevingsvisie.

37. Zie beantwoording bij nr. 29, 30 en 36 bij deze zienswijze.
38. Zie beantwoording bij nr. 37 bij deze zienswijze.
39. 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.
40. Mogelijk wordt het terrein iets verhoogd. Dit is niet ongewoon bij bouw op voormalige agrarische locaties. De bouwhoogte wordt gemeten conform het bepaalde in artikel 2 van de regels van het bestemmingsplan.
41. Zolang het bedrijf hier gevestigd is, is de informatie nog wel van toepassing. Maar om deze reden dient aanvullend te worden gemeld dat ook voor de locatie van dat bedrijf er een nieuw bestemmingsplan in procedure is gebracht voor woningbouw. De eigenaar van het tussenliggende perceel maakt geen aanstalten om het tussenliggende perceel te ontwikkelen. Ook bestaat bij de huidige coalitie geen draagvlak voor woningbouw op deze locatie.
42. Het is niet noodzakelijk dat een bodemonderzoek wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Te allen tijde dient de bodem geschikte te zijn of te worden gemaakt voor de nieuwe functie. Indien het bestemmingsplan in werking is getreden en een omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, zal ook een bodemonderzoek moeten worden ingediend. Informatie is dan beschikbaar.
43. Zie de beantwoording bij zienswijze 4.
44. In het plan zijn, voor het behoud van zichtlijnen, drie zichtlijnen in het bestemmingsplan opgenomen die de bestemming Tuin-onbebouwd hebben gekregen. Binnen deze bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan. Parkeren is wel mogelijk en dat blijft ook mogelijk omdat parkeren deels binnen de woonpercelen dient plaats te vinden.
45. Met de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met de woonark van bezwaarde. Zo is nabij deze woning een sloot gepland waardoor hier geen bebouwing kan plaatsvinden. Dat geldt ook voor een zichtlijn. Eerder is het aantal van 15 woningen verklaard waardoor 13 woningen niet aan de orde is. Wel blijkt uit de zienswijze dat er nog geen tevredenheid is over het plan. Informatie over afkoop wordt ter kennisgeving aangenomen.
46. Er is met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten, is een exploitatiebijdrage betaald en zijn bankgaranties afgegeven. Daarmee is aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.
47. Zie de bovenstaande reactie onder nr. 46 bij deze zienswijze.
48. Zie de beantwoording onder nr. 14 bij deze zienswijze.
49. Zie de beantwoording bij zienswijze 4.
50. De ontwikkelingen op andere locaties zijn geen onderdeel van voorliggend plan. Wel is het zo dat bij alle plannen die mogelijk negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding advies wordt ingewonnen bij de HHNK. Het HHNK is dus op de hoogte van al deze ontwikkelingen.
51. Er is een berekening gemaakt en deze wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. De uitkomsten van deze berekening zijn dat er geen negatieve gevolgen zijn. Het plan aan de Drs. J.van Disweg 4-6 leidt tot een verkeersafname waardoor de berekening niet nodig is voor dat plan.

Relatie tot het bestemmingsplan

De ingebrachte punten leiden niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 48 (in 17.12895)

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

1. Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan het belangrijke monumentale dorpsgezicht van Broek in Waterland bedreigt en zo mogelijk in de weg staat aan de toekomstige economische groei van de gemeente en het dorp.
2. De plannen zijn niet duidelijk wat betreft de stijl, grootte en hoogte van de huizen. Indiener is hierdoor bezorgd over de toekomst van het dorpsgezicht.
3. Indiener geeft aan dat het groene weidelandschap met het plan wordt aangetast. Dit geldt ook voor de karakteristieke dorpsrand. Indiener ziet dit als aantasting van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van het dorp. Het plan is volgens indiener hiermee in strijd met het provinciale beleid.

4. Indiener vindt dat er voldoende gebouwd is in Broek in Waterland. Als er toch moet worden gebouwd ziet indiener dit liever binnen bestaand stedelijk gebied.

Reactie

1. Broek in Waterland betreft een toeristisch zeer aantrekkelijk dorp. Met onderhavige woningbouwplan is rekening gehouden met de bebouwingskarakteristiek van dit dorp. Het SPvE, waarin de toelichting van de opzet van dit plan is beschreven, is opgenomen als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Zie de beantwoording bij nr. 1 bij deze zienswijze.
3. Het plan voldoet aan het gestelde in artikel 15 van de PRV en is qua opzet door de provincie akkoord bevonden na overleg op 7 november. In het vastgestelde bestemmingsplan worden twee gebieden aangeduid met een voorwaardelijke verplichting om het groen in de toekomstige voortuinen aan de Drs. J. van Disweg niet te hoog laten worden en wordt het groen bij de parkeerplaats nadrukkelijk ingericht. Het past daarmee in gemeentelijk en provinciaal beleid. Zie voor een nadere beantwoording tevens de beantwoording bij zienswijze 5.
4. Zie de beantwoording onder nr. 6 en 7 bij de beantwoording van zienswijze 47.

Relatie tot het bestemmingsplan

De ingebrachte 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 coalitieafspraken, 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.

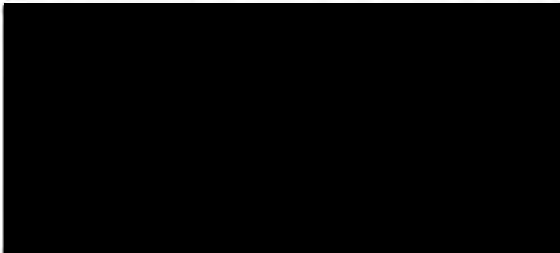
De mogelijkheid kan bestaan, dat de Molengouw gebruik kan maken van het contingent 100 losse woningen, mits deze bouwlocatie voldoet aan de criteria van de Pilot en door de Stuurgroep geselecteerd wordt etc.

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 regioafspraken 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. De Heer Smeelen 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 schaarse 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 Groen Link wethoudster Mevrouw Bromet) 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 gebouwde huis in Wormer weer gebruik zou worden gemaakt van deze bestaande regeling.

Daarna vond een gesprek plaats hierover met de wethouder RO en [REDACTED] t. 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.

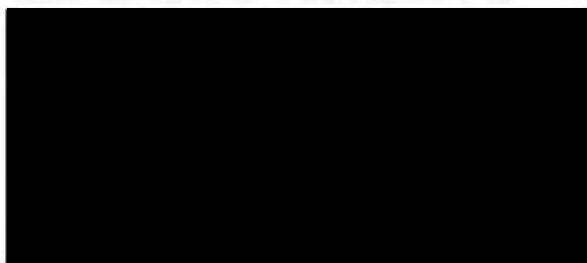
Graverend onjuist, intimiderend en schoolvoorbeeld van détournement de pouvoir was bij de behandeling van mijn bouwininitiatief, dat er zelfs 2 maal het volle pond aan leges werd verlangd voor een onjuiste afhandeling. Hetgeen aan bewuste obstructie, in strijd met het recht doet denken. Wel betalen/niet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

11408A 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 RO J. vd Hoeven, 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 raadsgriffier de heer E.Dijk 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 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 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,



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.

h



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.

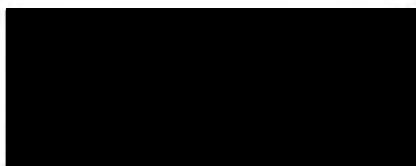
Geachte Gemeenteraad, geachte raadsleden,

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 RO mr. J. vd Hoeven, 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, bevraagd of waar anderszins bezwaar of beroep tegen is aangetekend en daarmee door raadsgriffier de heer E.Dijk 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 motivatie 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 [REDACTED] met diens planologische onderbouwing.

bijlage 3: aantonen gelijk geval Aandamnergouw perceel G111, met gelijke planologische onderbouwing als van [REDACTED] 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 motivatie regelgeving Pilot Waterland en ruimtelijke en milieutechnische planonderbouwing ten negatieve, welke later bij de van Disweg als positief is gebruikt: détournement de pouvoir.

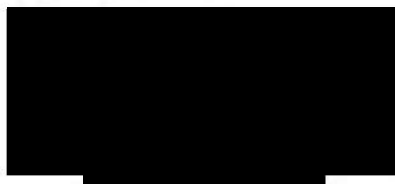
Waterland

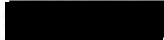
	Waterland Locatie	Opmerking	Periode (indicatief)			Belemmeringen		
			2003-2006	2006-2010	2010-2020	Geld	Draagvlak	Overige
1.	Ilpenhof	Vrml vz. Centrum		50				
2.	Kievitstraat			2				
3.	Dorpsstraat	div. locaties		6				
4.	Monnikendammerrijweg	div. locaties		4				
5.	De Noord 15-18			3				
6.	Van Disweg				22			
8.	Nieuwland 37		9					
9.	Bedrijventerrein Broek	Kebo en omgeving		30	120	x		
10.	Corn. Roelestraat	Stokpaardje	11					
11.	Broekerhaven			50				
12.	Broekervaat				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.	Nieuwpoortslaan			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 Regioraad

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.

BYLAGE 3

MEEES
RUIMTE & MILIEU

GELUK GEVAL

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 de heer [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

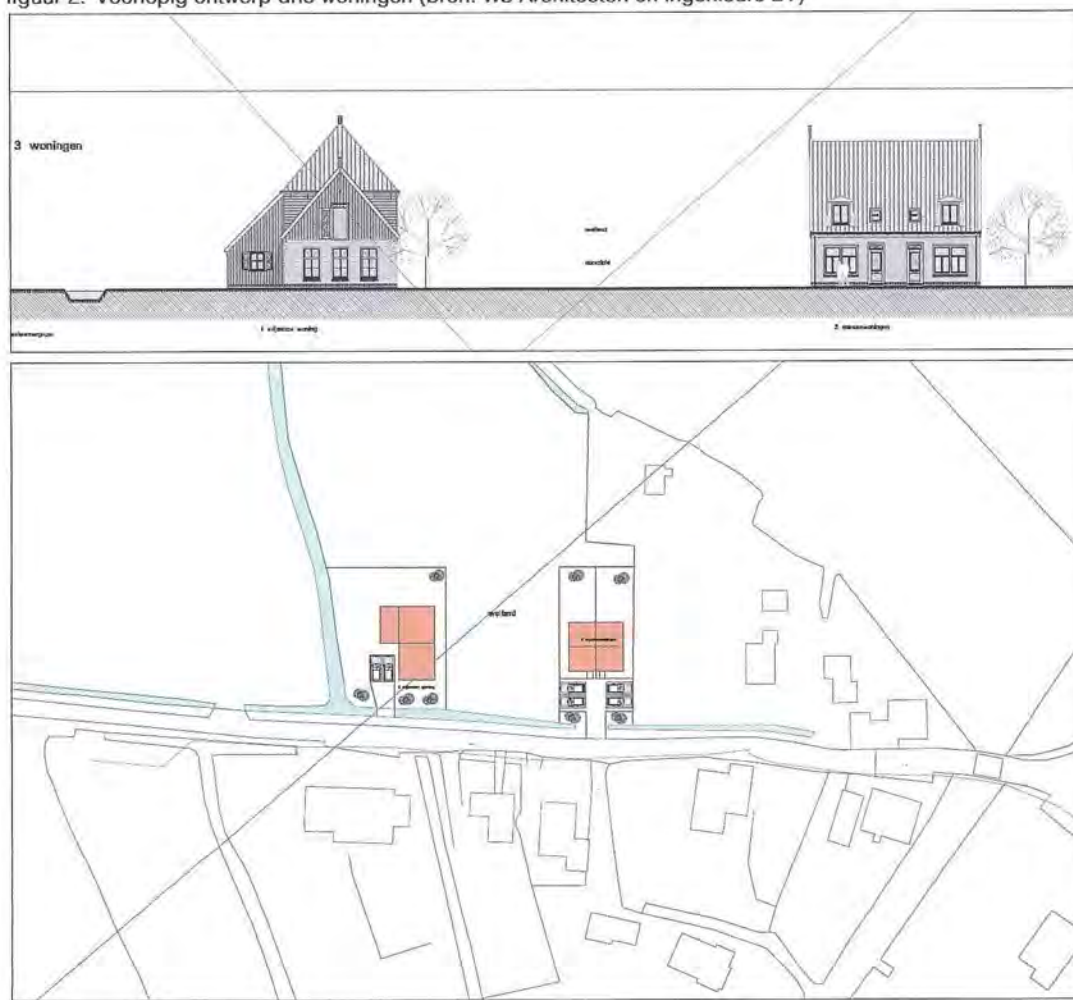
Naar aanleiding van bovenstaande reactie van de gemeente Waterland op het plan, heeft de initiatiefnemer de gemeente schriftelijk erop gewezen dat de aanvraag niet behandeld is in het kader van de Pilot Waterland en dat dat op tot op heden nog steeds niet is gebeurd. De initiatiefnemer verzoekt de gemeente 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:

- a. het agrarisch grondgebruik uitsluitend op de wijze van veehouderij;
- b. 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";
- c. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel";
- d. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel";
- e. cultuurgrond;
- f. kleinschalige natuurontwikkeling;
- g. 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:

- h. nutsvoorzieningen;
- i. extensief dag recreatief medegebruik;
- j. kleinschalige duurzame energiewinning;
- k. ontsluitingswegen en agrarische kavelpaden;
- l. 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 torensilo's;
 - 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 voorgenomen 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.

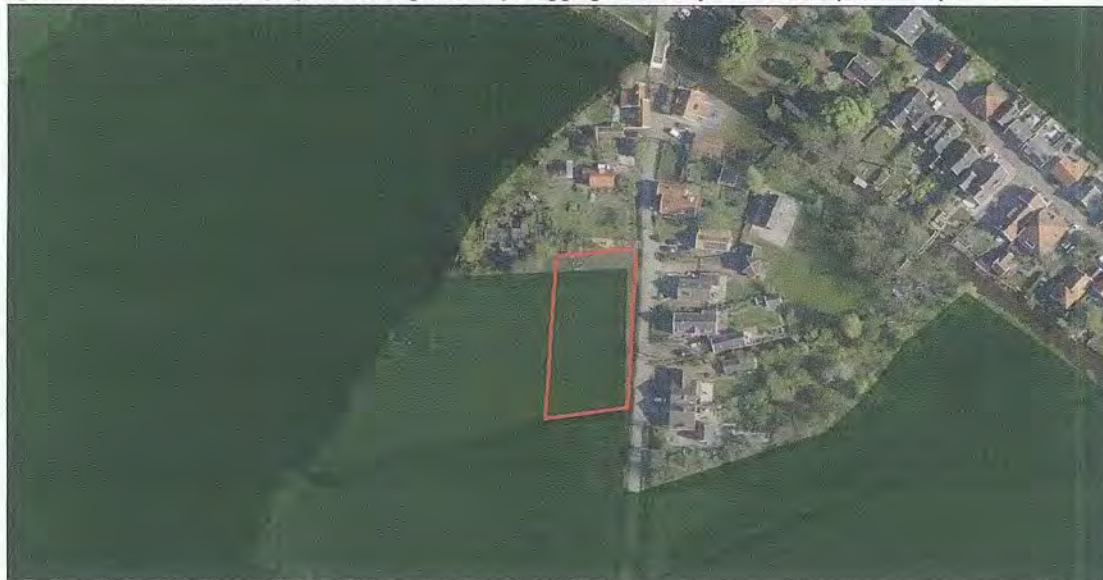
Rijksbufferzone Amsterdam – Purmerend

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 ringvaart liggen 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 dorps type Plasdorp (waarin de projectlocatie ligt).

tabel 1: Aspecten karakteristiek en beeldkwaliteit dorps type 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 begraasd 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 vanaf 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 heeft – 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, meegroeien 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 Aandammergouw. 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 m ² 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 betekenende 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 PM_{10} 17,2 $\mu g/m^3$, van fijnstof $PM_{2,5}$ 10,2 $\mu g/m^3$ en van stikstofdioxide NO_2 14,7 $\mu g/m^3$ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO_2 is 40 $\mu g/m^3$, voor fijnstof PM_{10} is 40 $\mu g/m^3$ en voor fijnstof $PM_{2,5}$ is 25 $\mu g/m^3$ 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 NO_2 en PM_{10} ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO_2 ($\mu g/m^3$)	PM_{10} ($\mu g/m^3$)	$PM_{2,5}$ ($\mu g/m^3$)
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 hoofdstructuurdrager 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 ommetjes, 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 uitleglocaties 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. Bovenwerf en Locatie Vooet 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 gezien 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.

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
[REDACTED]
[REDACTED]

BEL/RI

Doorkiesnummer (023) 514 4195
allesm@noord-holland.nl

VERZONDEN 14 APR. 2011

112

Betreft: Ondertekende versie Bestuursakkoord Pilot Waterland

14 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.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

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 strokenverkevelingen 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

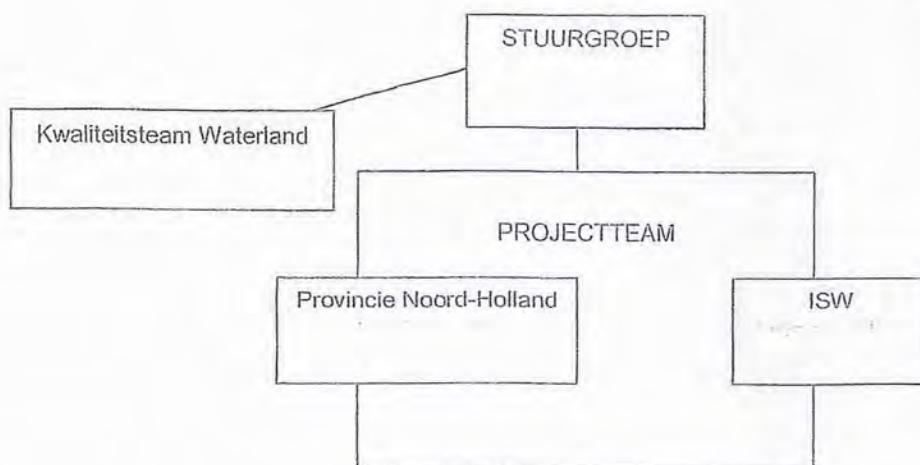
Randvoorwaarde van de pilot Waterland is dat de kwaliteit van de ontwikkelingen binnen de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend moet voldoen aan de kwaliteitseisen. Dit gaat enerzijds om de kwaliteit van de rode ontwikkeling (de woningen, de woonomgeving en de landschappelijke inpassing) anderzijds ook 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

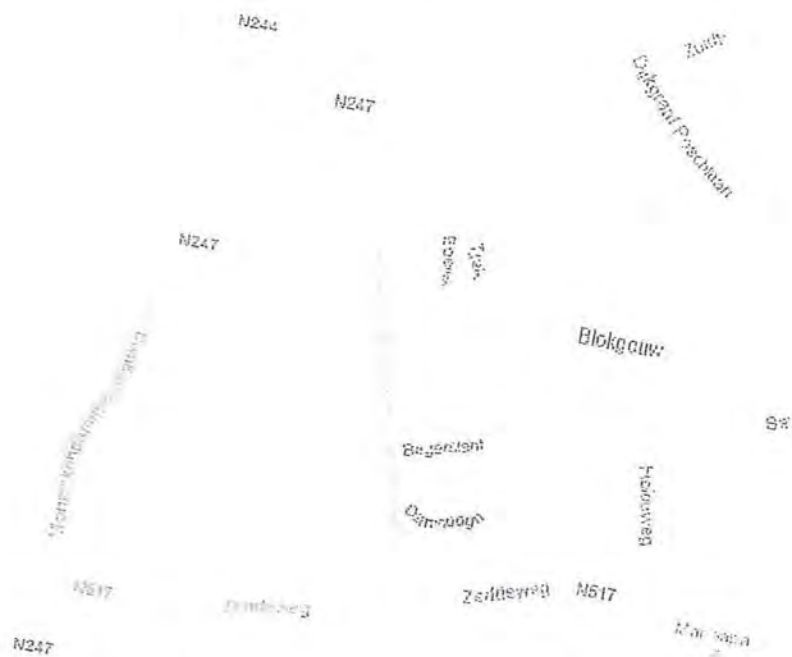
Het aantal malen dat de Stuurgroep bij elkaar komt is afhankelijk van de beoogde voortgang van het project.

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

04.03.16

[Handwritten signature]



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.**

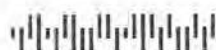


Naast bovenstaande, **volledig ingevulde**, gegevens dient u, in **tweevoud**, een **situatietekening** (tenminste schaal 1:1000), een **bouwtekening** (tenminste schaal 1:100) en **een aantal foto's** van de bouwlocatie te overleggen. De tekeningen dienen betrekking te hebben op zowel de bestaande alsmede 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
[REDACTED]
[REDACTED]
Bijlagen : 2
Uw brief van :
Uw kenmerk :
In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.



Onderwerp: Verzoek om vooroverleg bouw woningen [REDACTED]



Op 4 mei 2016 is uw aanvraag om vooroverleg voor de bouw van woningen (2 varianten) op het perceel gelegen tegenover [REDACTED] 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.

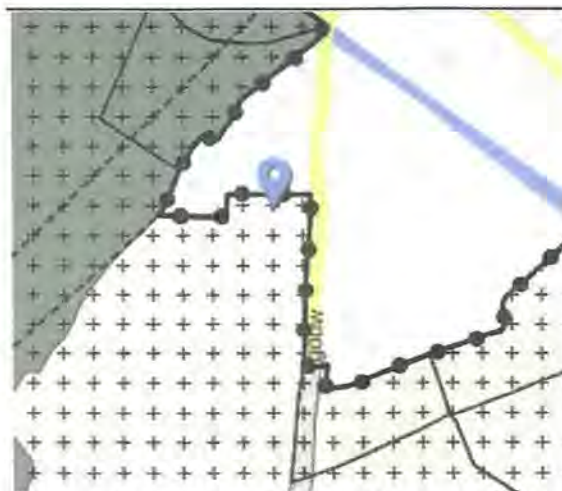
Bezwaar en beroep

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 buitenplans 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: [redacted]
Sent: Tuesday, August 22, 2017 4:07:14 PM
To: Gemeente Waterland
Cc: [redacted]
Subject: Bezwaarschrift bouwplannen van Disweg, Broek in Waterland

Arial;ICourierNew;c1IGeachteHeer/mevrouw,ILangsIdezelwegIwillikalslbewonerIvanIhet [redacted]
[redacted]bezwaarImakenItegenIdelbouwplannenlaanIdelvanIDiswegIvan [redacted].IMijnbezwaarlinI
dezelluidtlalsIvolgtI;I-IhetIbouwenIvanI15IwoningenIvan [redacted],IalsmedelwoningenIvan [redacted]laanIdelvanI
Disweg.I-IdelhoeveelheidIauto'sIdielerbijkomenIwaarIhetIRoomeindelenIdelKeerngouwInietloplzijnIgebouwd.I-IhetIgroenIenIdel
doorkijkjesImoetIbehoudenIblijven,IzekerIdaarIwaarIhetIgaatIomIleenI"agrarischiIperceel.IIkIhoopIdatlikImijnbewaarIvoldoendeI
uiteengezetIheblenIdatIdelGemeenteIWaterlandIhierIgoedeInotitieIvanIneemt.IBijIvoorbaatIdank.[redacted]
[redacted]

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Waterland
Postbus 1000
1140 BA MONNINKENDAM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

BEL

Telefoonnummer
eremial@noord-holland.nl

Gemeente Waterland

07 SEP 2017

INGEKOMEN



in17.12774

Registratiedatum

07/09/2017

1 | 3

**Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Drs. J. van Disweg 2
Broek in Waterland**

Verzenddatum

- 6 SEP. 2017

Geacht college,

Kenmerk

861490/992595

Op 25 juli 2017 ontvingen wij uw kennisgeving dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Drs. J. van Disweg 2' vanaf 28 juli 2017 voor 6 weken ter inzage is gelegd, met de mededeling dat binnen deze termijn zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden.

Uw kenmerk

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: de verordening) dienen wij de in deze brief opgenomen zienswijze tegen dit plan in.

Planinhoud

Het plan voorziet in het realiseren van 15 woningen in Broek in Waterland, gemeente Waterland.

Vooroverleg

Met betrekking tot het plan is er op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening vooroverleg geweest. Per email d.d. 27 oktober 2016 hebben wij onze opmerkingen over dit plan kenbaar gemaakt. Wij hebben aangegeven dat het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied (BSG) valt. De locatie maakt geen onderdeel uit van het "stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen of infrastructuur" in de zin van artikel 1.1.1 . eerste lid onder h van het Besluit ruimtelijke ordening.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl

Zienswijze

Bij het ontwerp zijn provinciale belangen in het geding. Het gaat hierbij om het volgende:

U heeft aangegeven dat u voornemens bent om via een bestemmingsplan het realiseren van 15 woningen in Broek in Waterland (gemeente Waterland) buiten BSG, toe te laten.

Het bestemmingsplan is in dat kader aan de eisen van artikelen 5a en 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) getoetst.

Wij hebben geconstateerd dat de oppervlakte waarop de woningen zouden worden gebouwd buiten het BSG valt. Wij hebben voor deze huidige agrarische bestemming ingestemd met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor 13 woningen in het vigerende bestemmingsplan uit 2008. Een wijzigingsplan stelt de PRV in artikel 3 (toepasselijkheid) echter gelijk aan een bestemmingsplan. Voor dit plan is de PRV daarom wel van toepassing.

U voldoet niet aan de afwijkingsregels zoals in artikel 5a lid 1 van de verordening zijn genoemd. Daarnaast moet het plan voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen, zoals in artikel 15 PRV genoemd.

Woningbouw is buiten BSG mogelijk indien uw gemeente kan aantonen dat er over dit plan, regionaal, schriftelijke afspraken zijn gemaakt. Ook dient de gemeente de Rijksladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling doorlopen. Wij achten de bouw van 15 woningen in dit gebied mogelijk, indien aan bovenstaande voldaan wordt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande dienen wij zienswijzen in op voet van artikel 3.8 Wro in verbinding met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan 'Drs. J. van Disweg 2 te Broek in Waterland, gemeente Waterland', omdat het plan op dit moment in strijd is met artikelen 5a en 15 van de verordening.

Indien het vastgestelde bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de verordening, dan zullen wij een reactieve aanwijzing conform artikel 3.8 lid 6, gelezen in verbinding met artikel 4.2, van de Wro overwegen.

Om dit tijdig te kunnen beoordelen ontvangen wij graag de door burgemeester en wethouders vastgestelde Nota van Antwoord. Dat geldt ook voor het voorstel omtrent vaststelling van dit plan aan de gemeenteraad.

Gezien de mogelijkheden voor dit plan zijn wij bereid, zoals ook eerder dit jaar al ambtelijk aan uw gemeente is aangeboden, om indien u dat wenst in gezamenlijk ambtelijk overleg te bekijken hoe u aan de provinciale verordening kunt voldoen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Ontwikkeling
[Redacted signature]

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

Gemeente Waterland

07 SEP 2017

INGEKOMEN

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

Betreft: Ontwerpbestemingsplan Drs. J van Disweg 2 ledig.

6 september 2017



in17.12777

Registratiedatum

07/09/2017

Geacht College,

De vereniging Oud Broek 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".

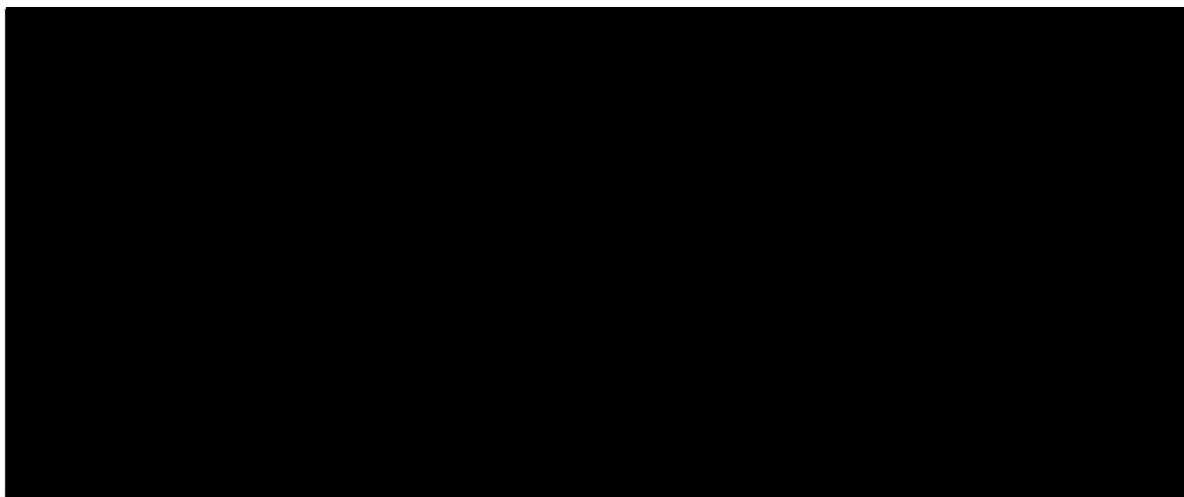
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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".

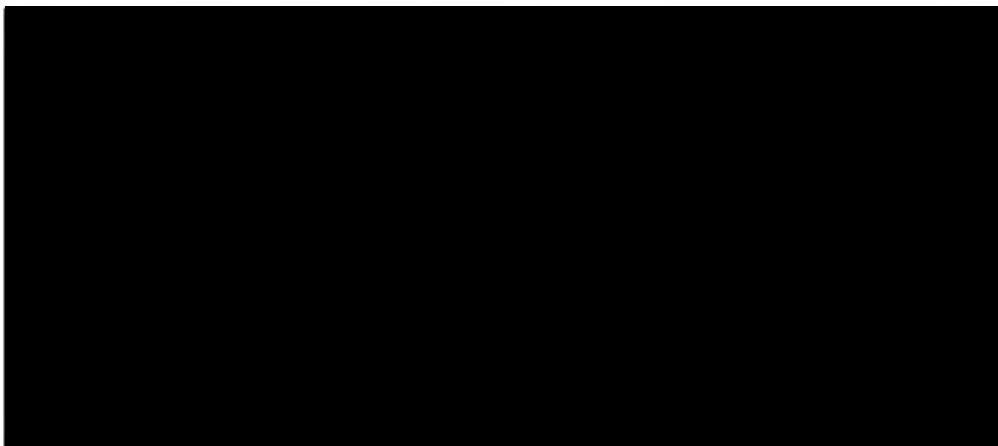
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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".

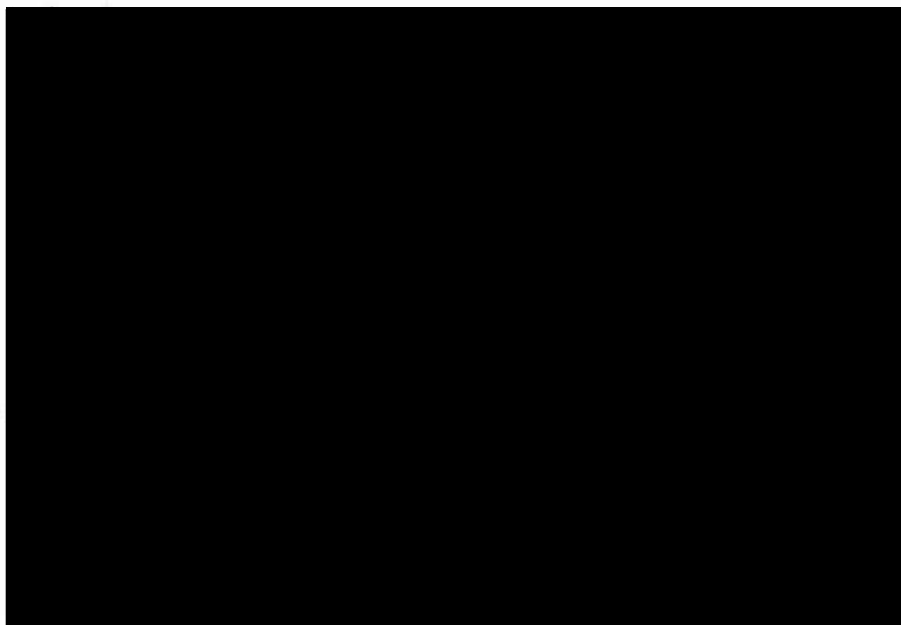
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12887

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".

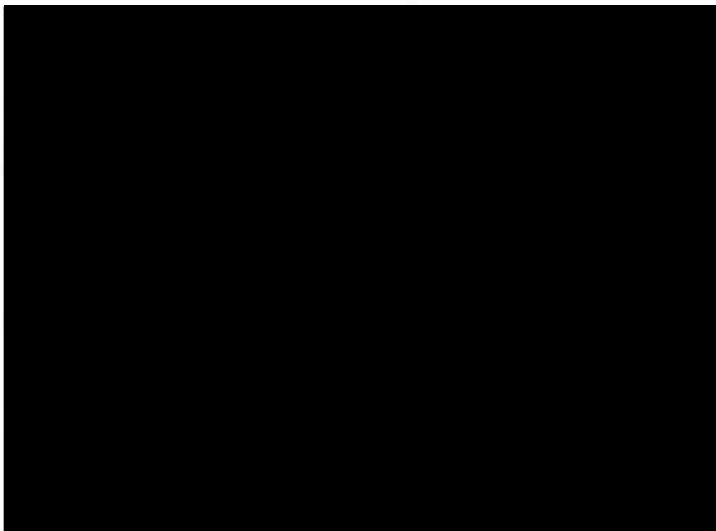
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





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".

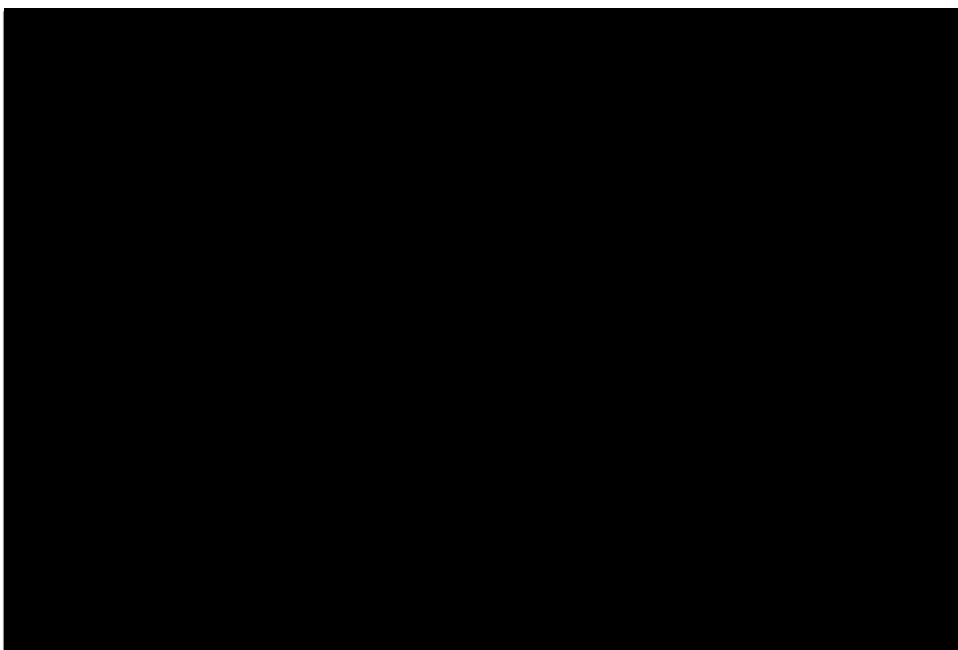
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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 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 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: > €285.0000), 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.

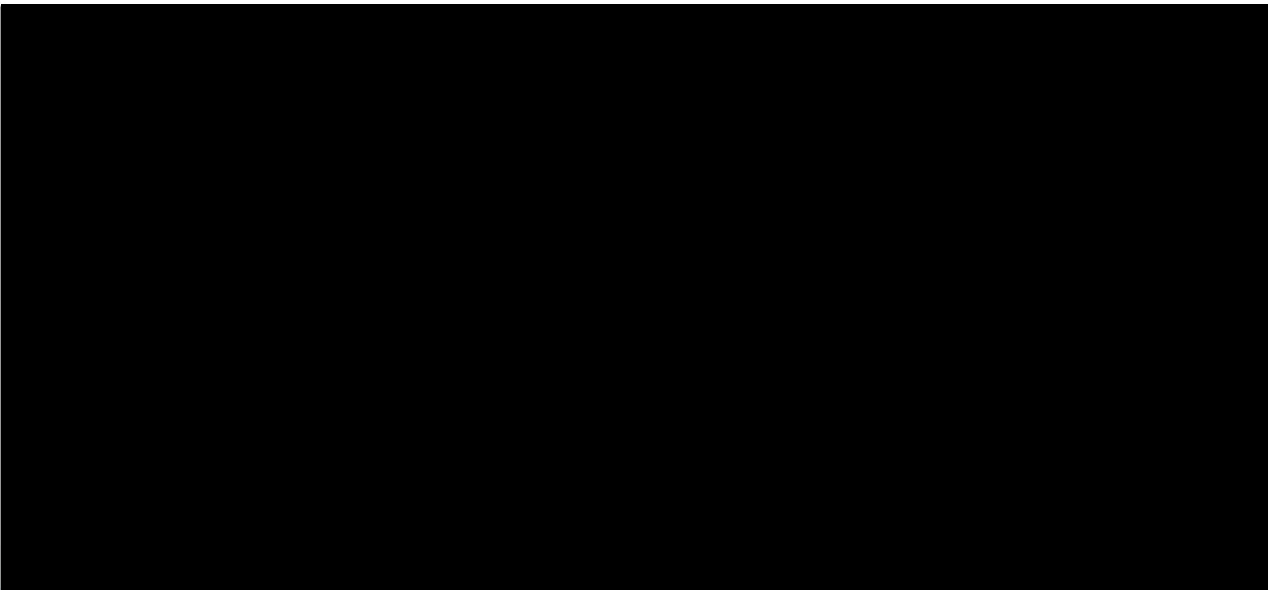
- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de 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".

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 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?

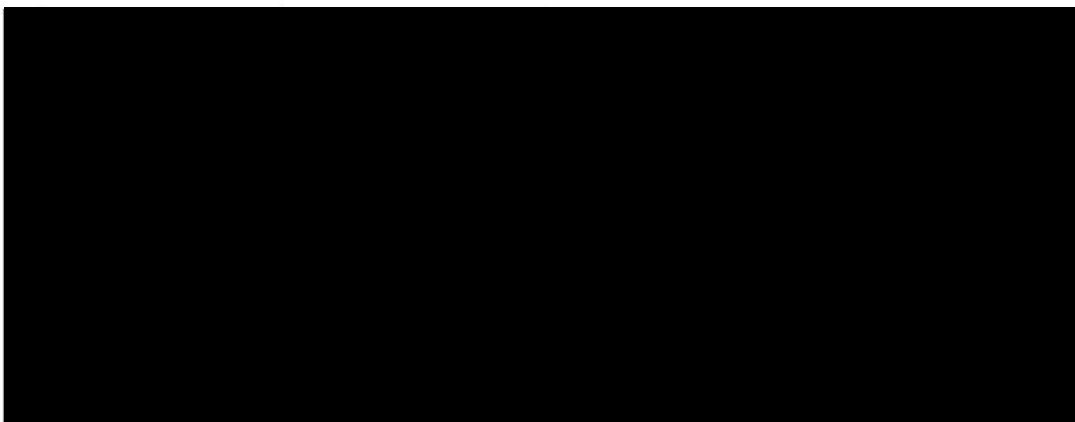
Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

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:





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.

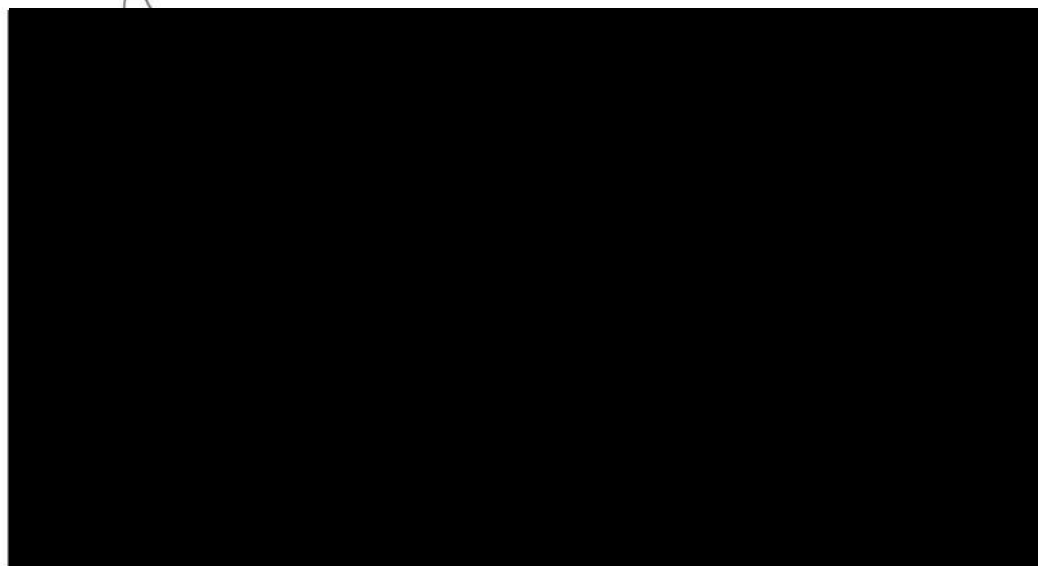
Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

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.

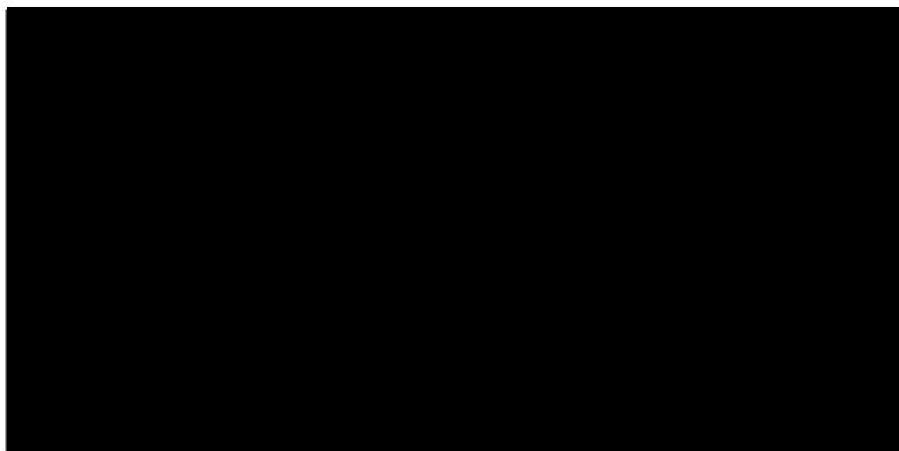
Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

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?

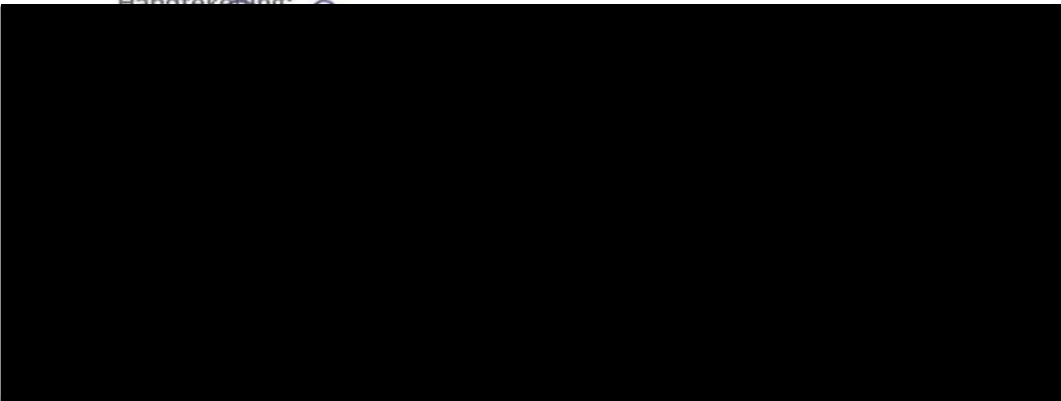
Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

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.

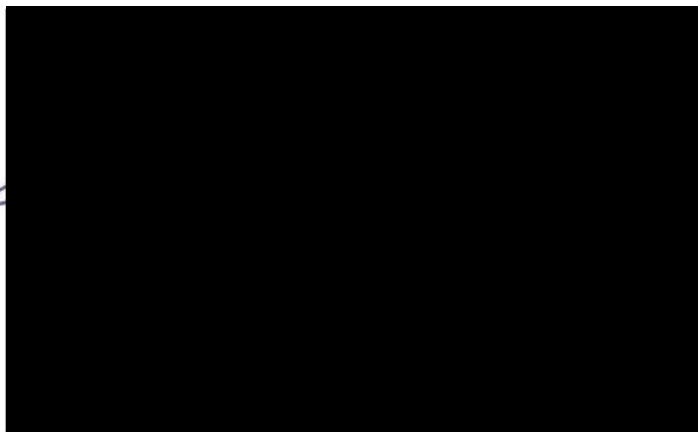
Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

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".

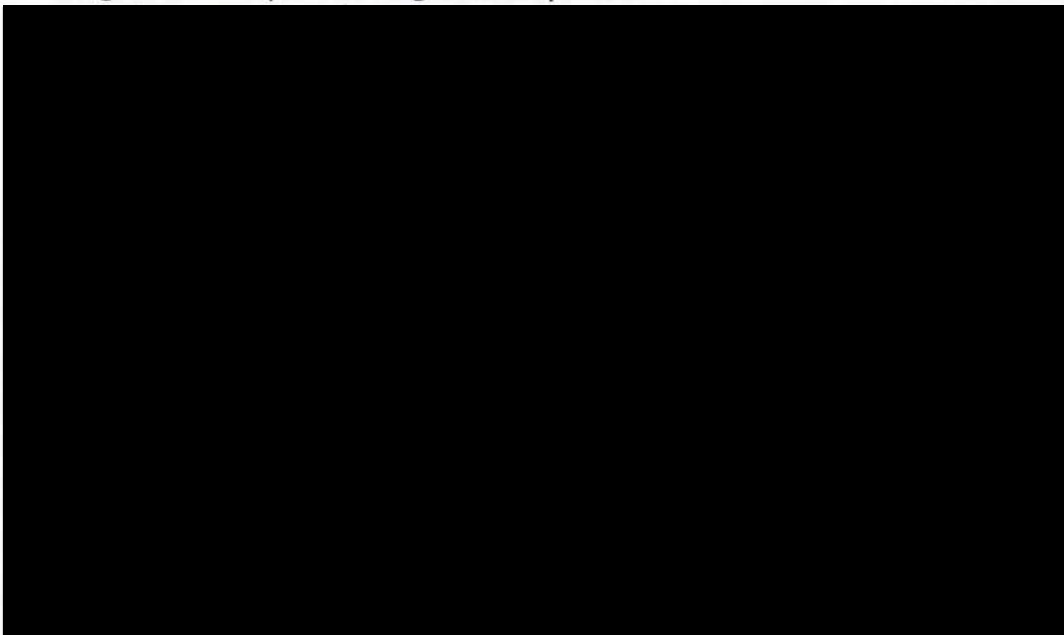
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.

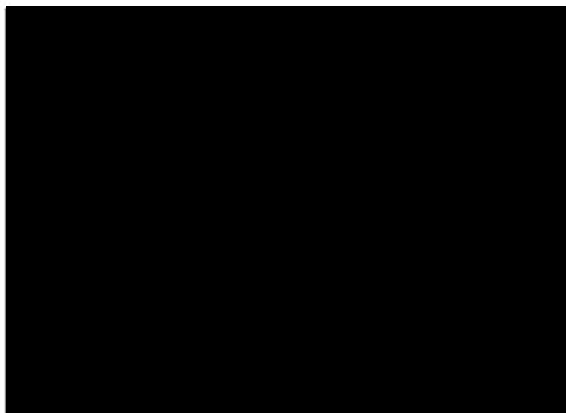
Wij verzoeken u de ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.

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".

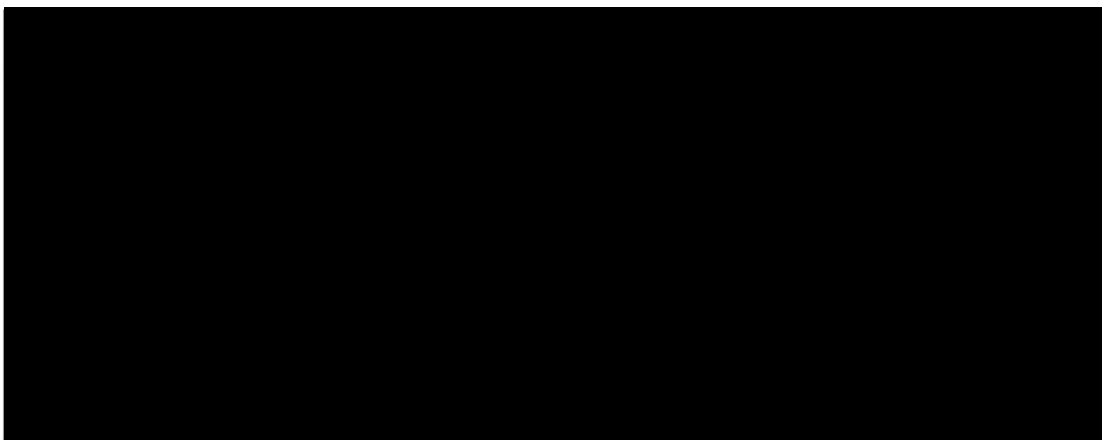
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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".

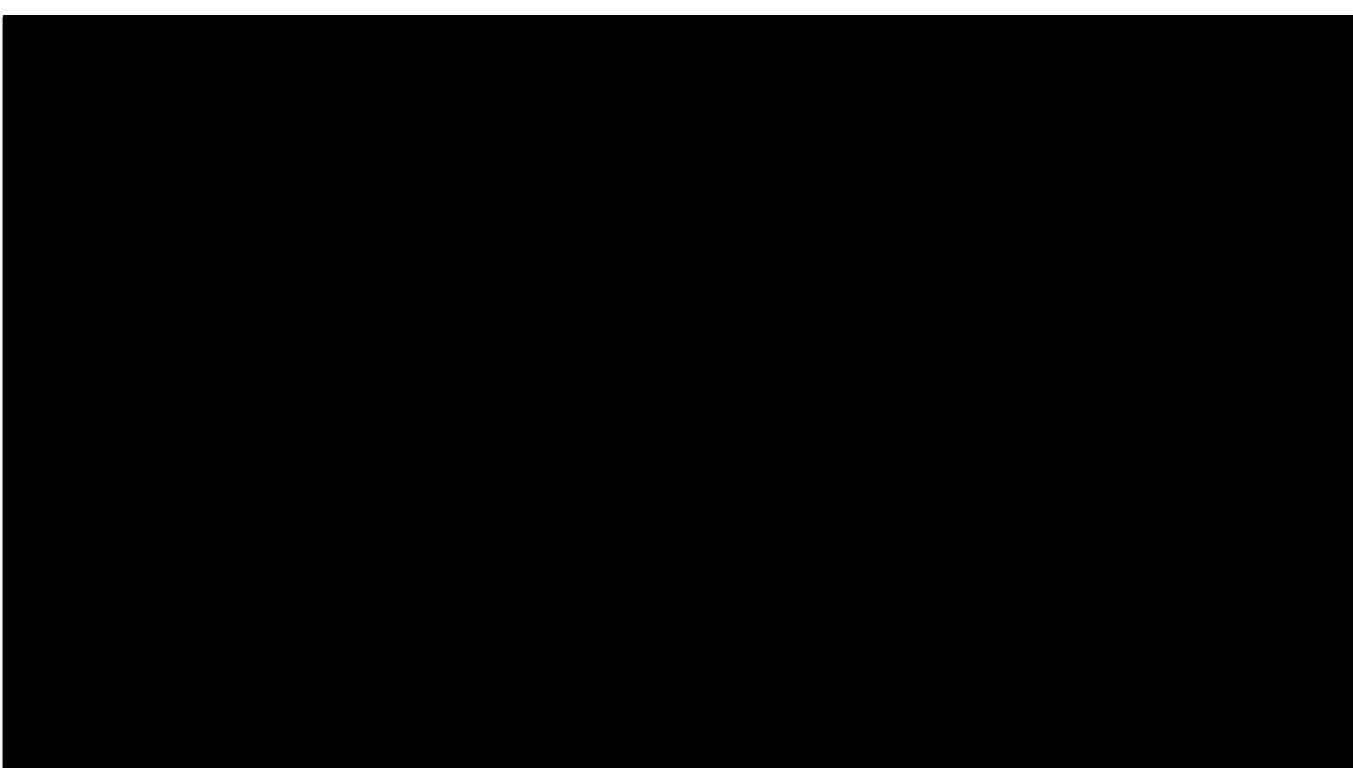
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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 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".

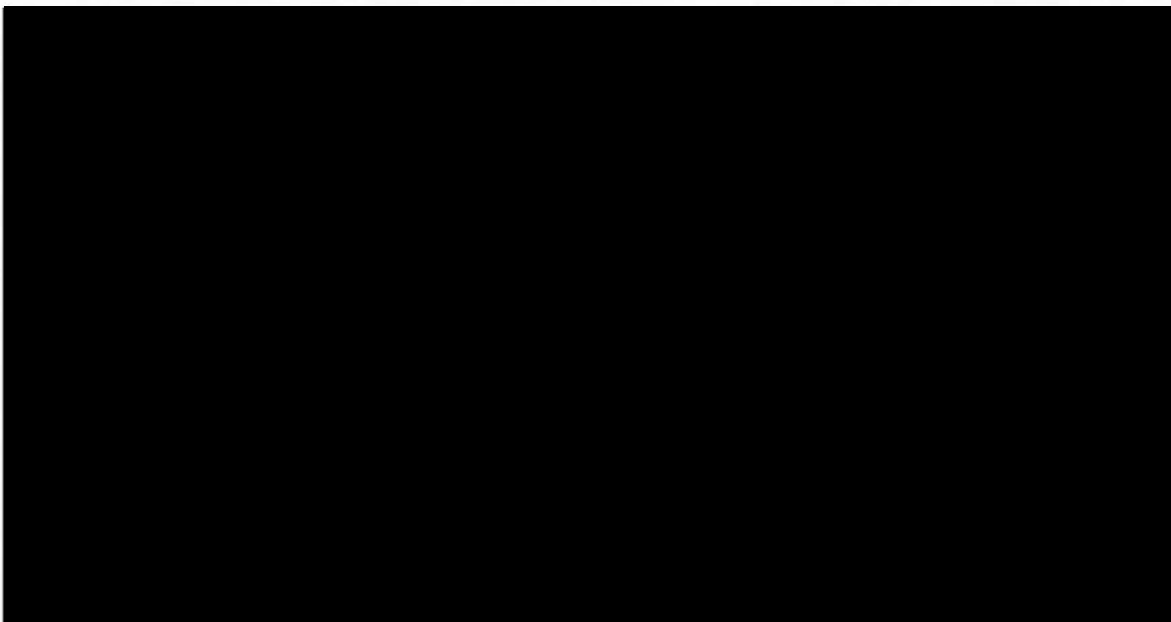
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12871

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".

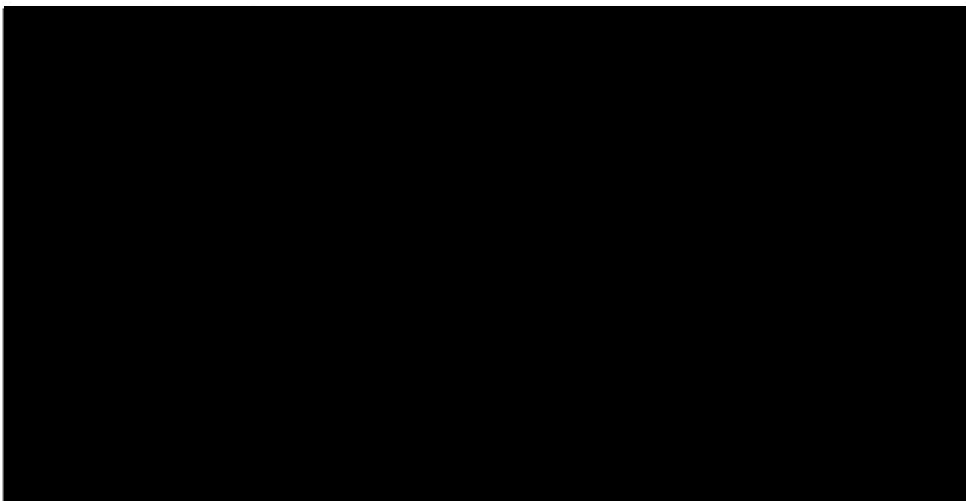
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12872
Registratiedatum
08/09/2017

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Waterland
Postbus 1000
1140 BA Waterland

Gemeente Waterland

08 SEP 2017

INGEKOMEN

6 september 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 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 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: > €285.0000), 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.

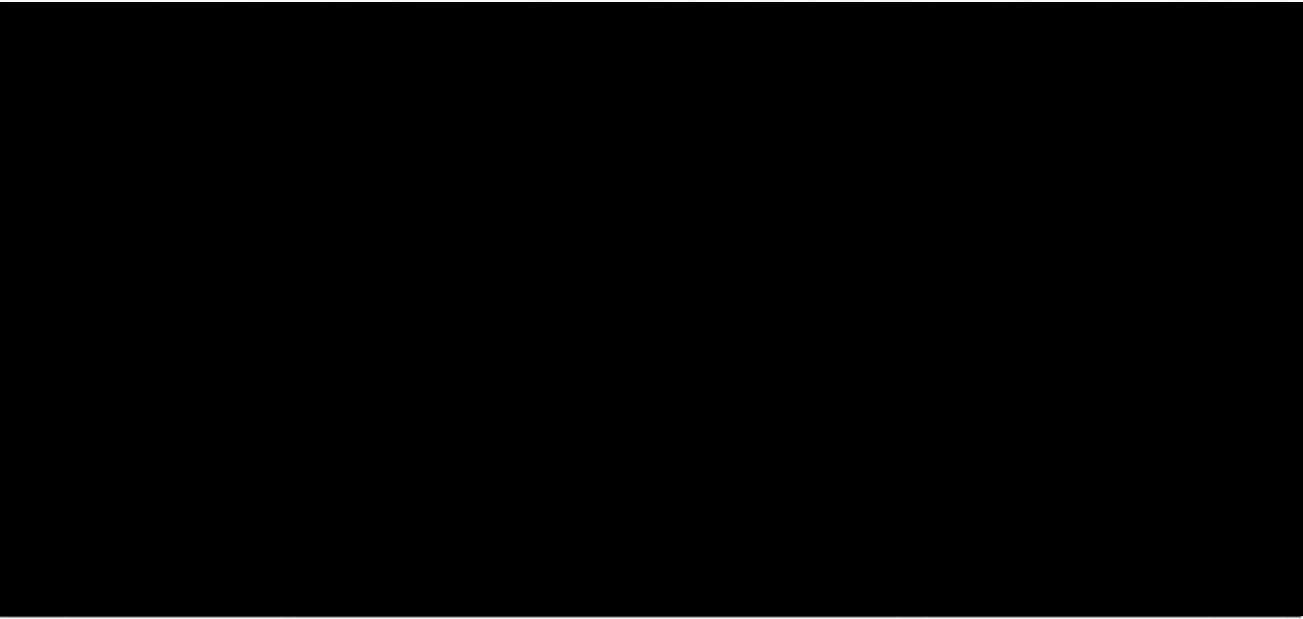
- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de 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".

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.





in17.12873

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?

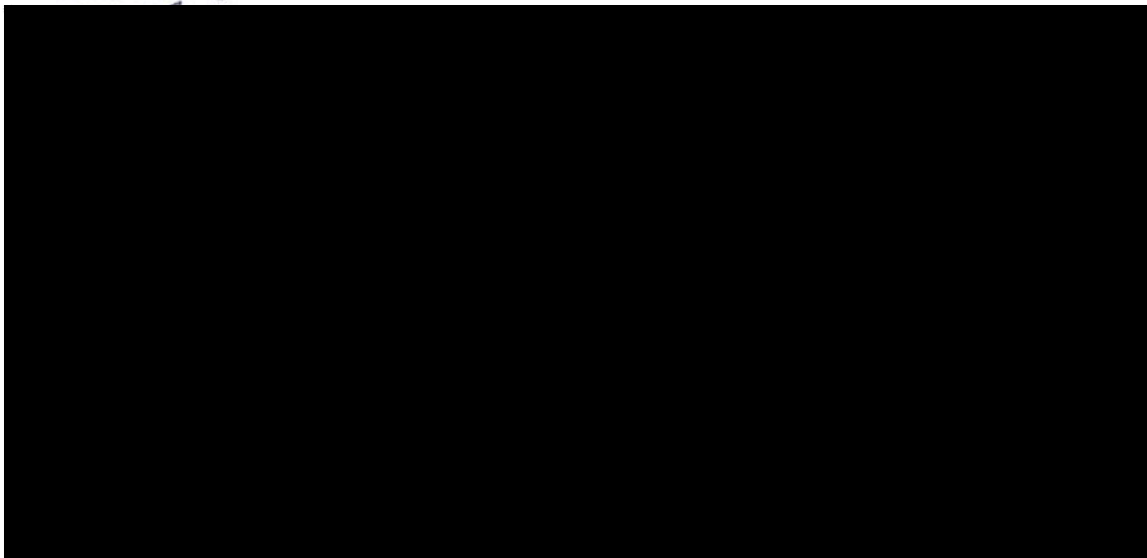
Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

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:





in17.12874

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".

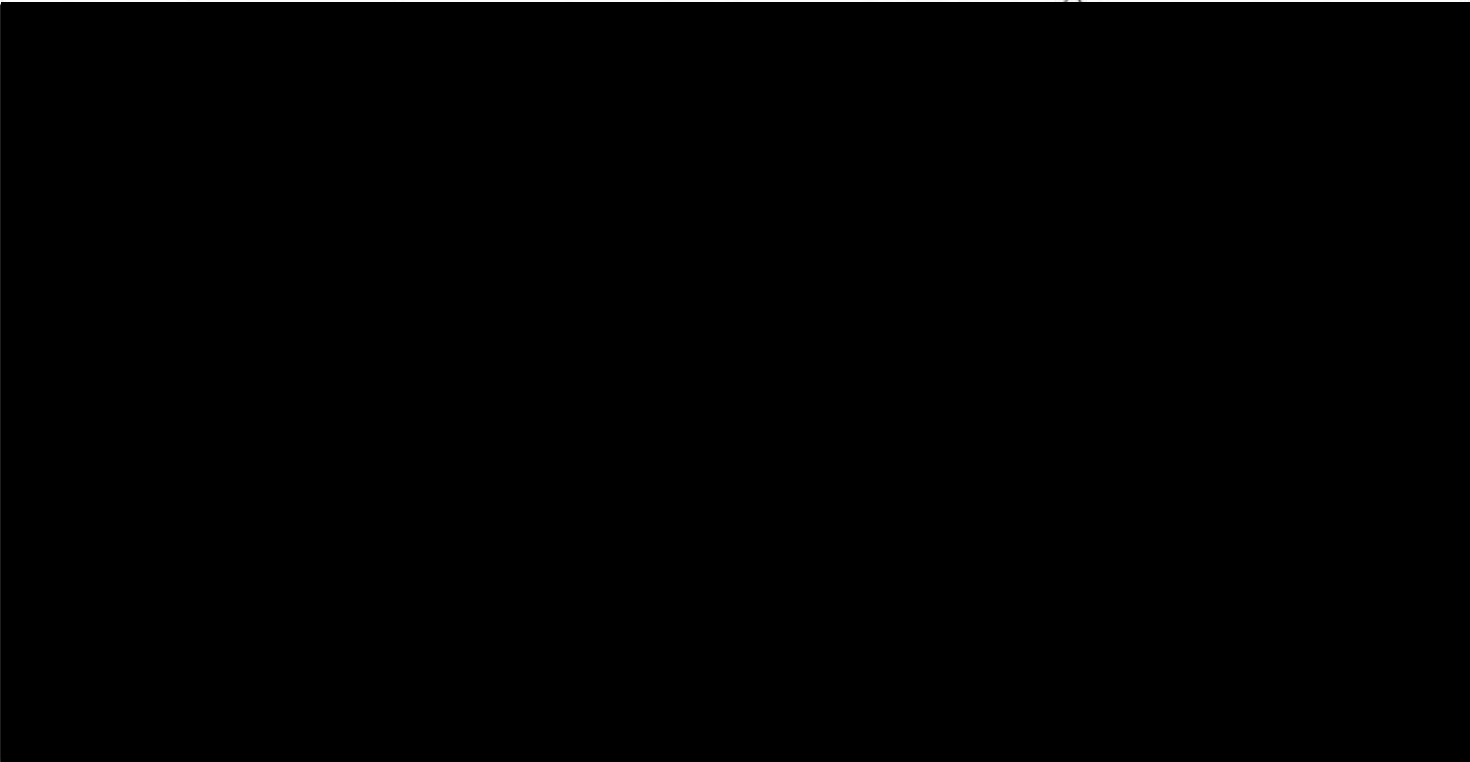
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12875

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".

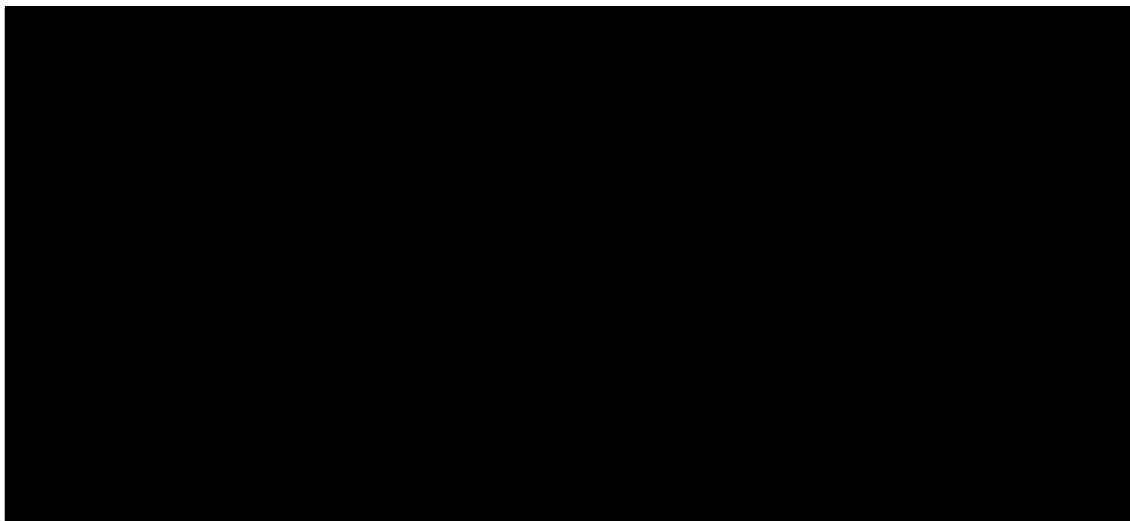
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12876

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".

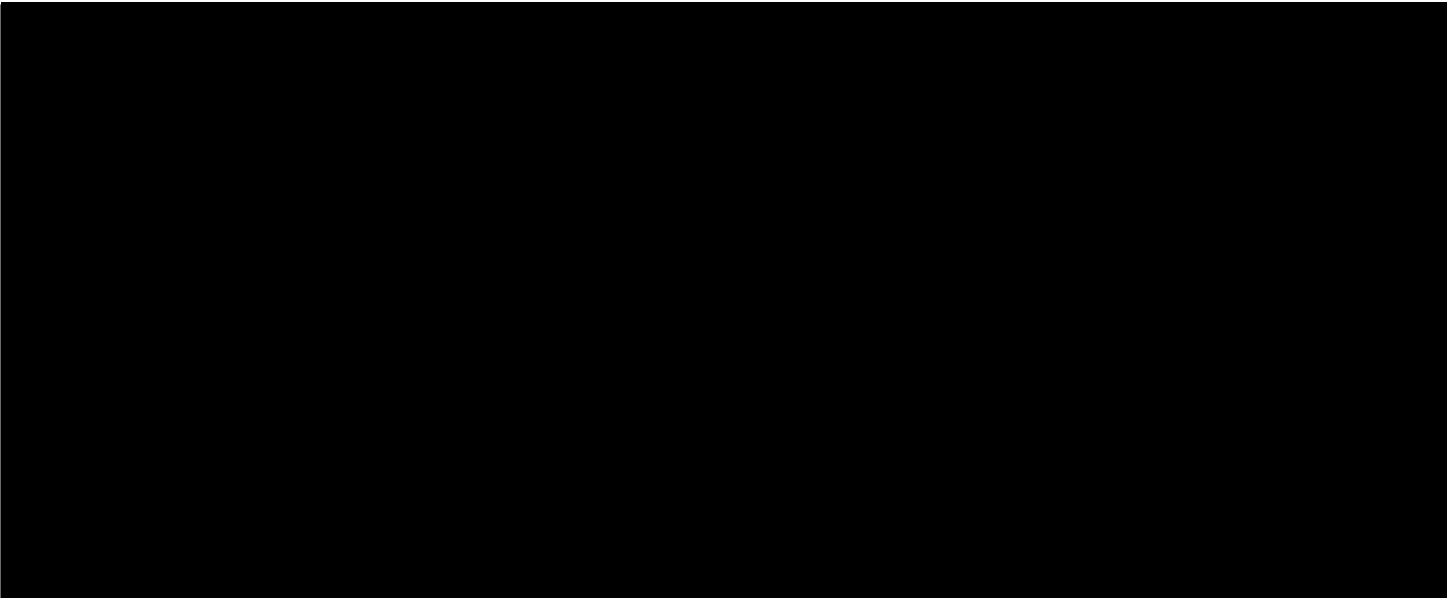
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12877

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 ontwerpbestemmingsplannen 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".

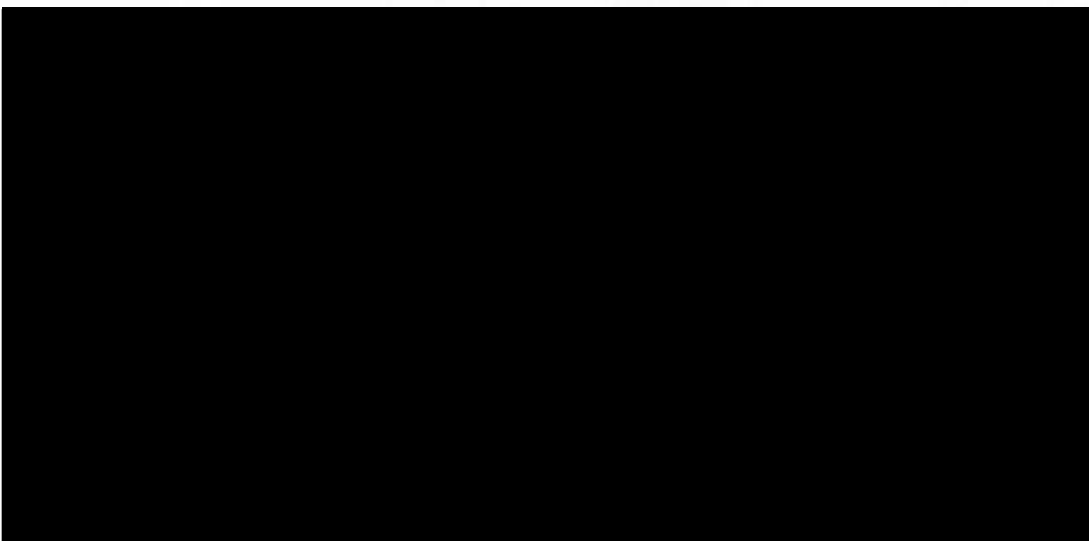
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12878
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: > €285.0000), 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.





in17.12880

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".

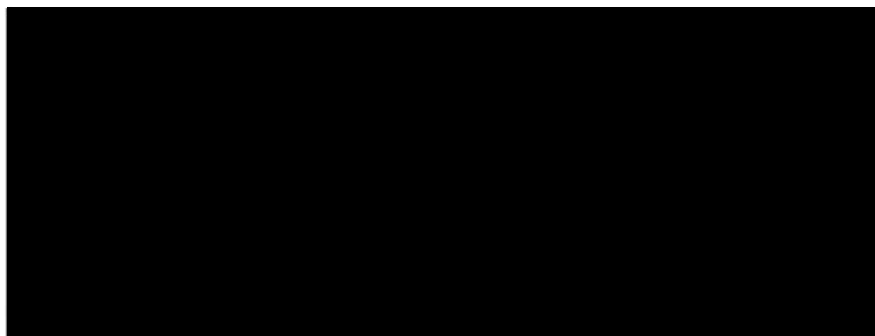
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12881

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 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".

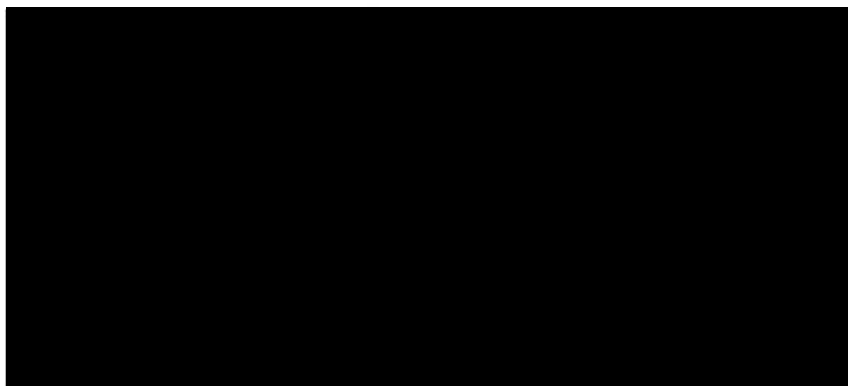
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12882

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".

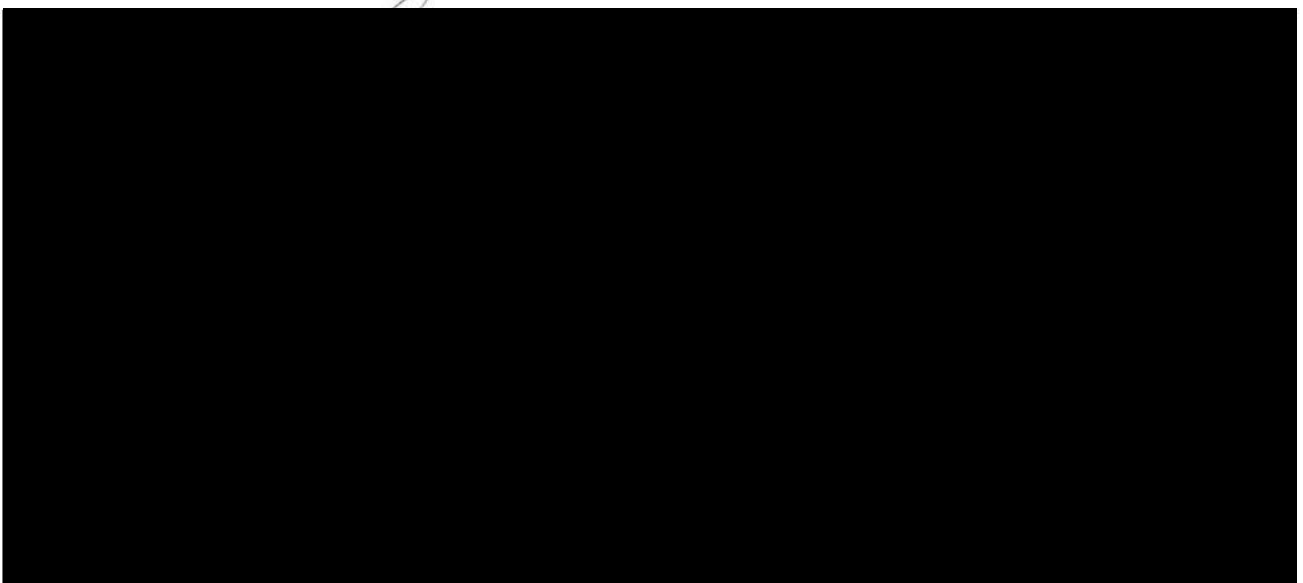
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12883

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".

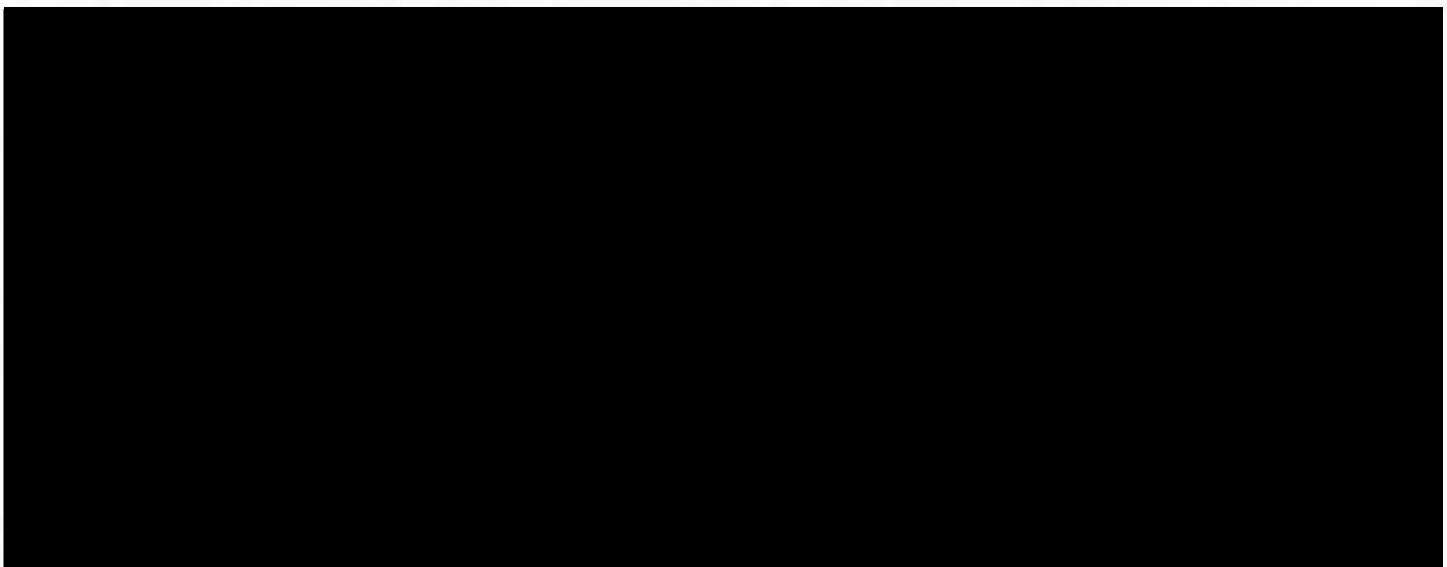
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





In17.12884

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".

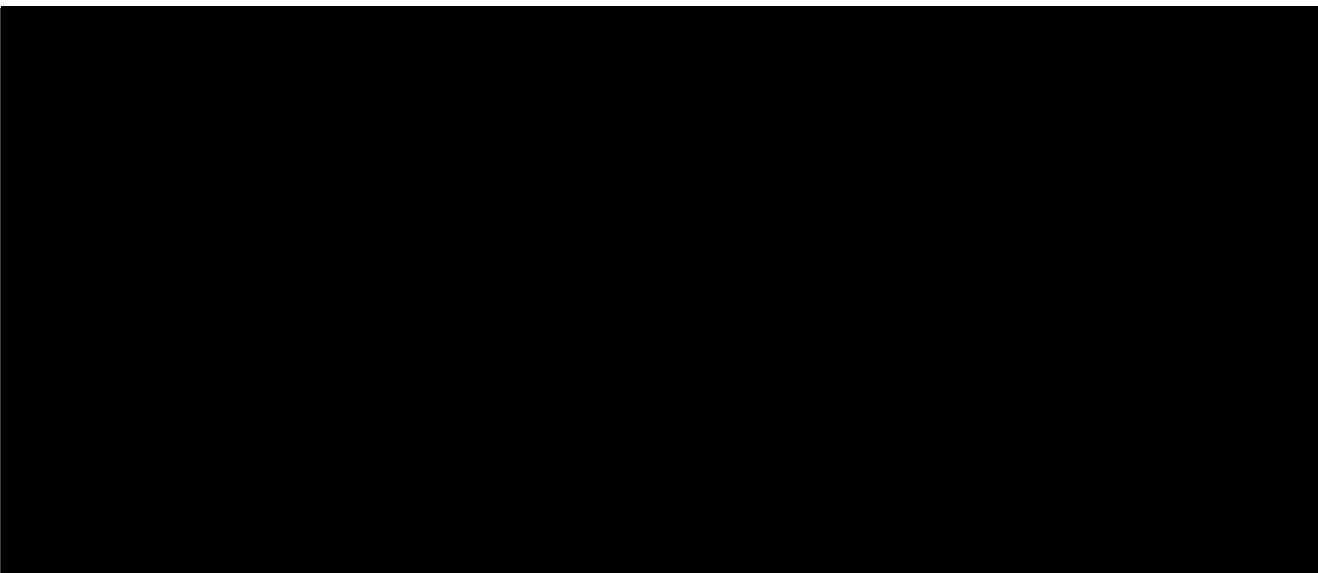
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12885

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 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".

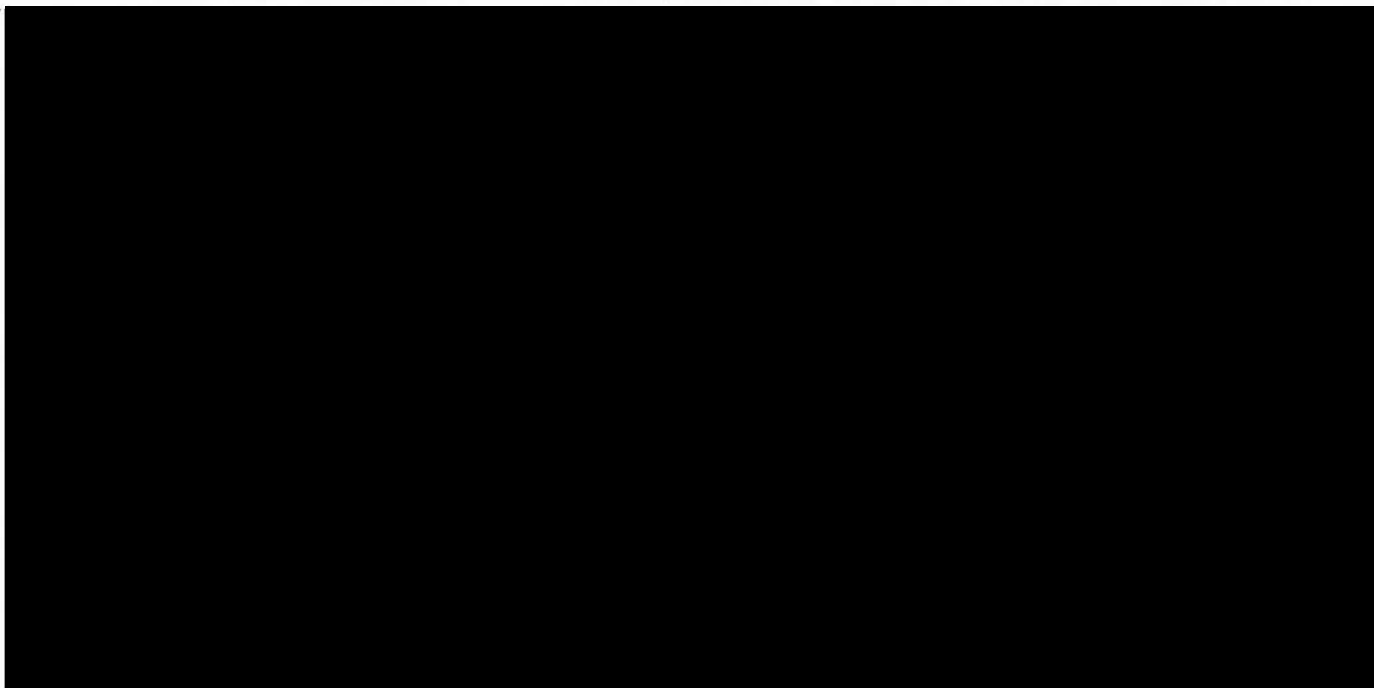
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12886

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 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?

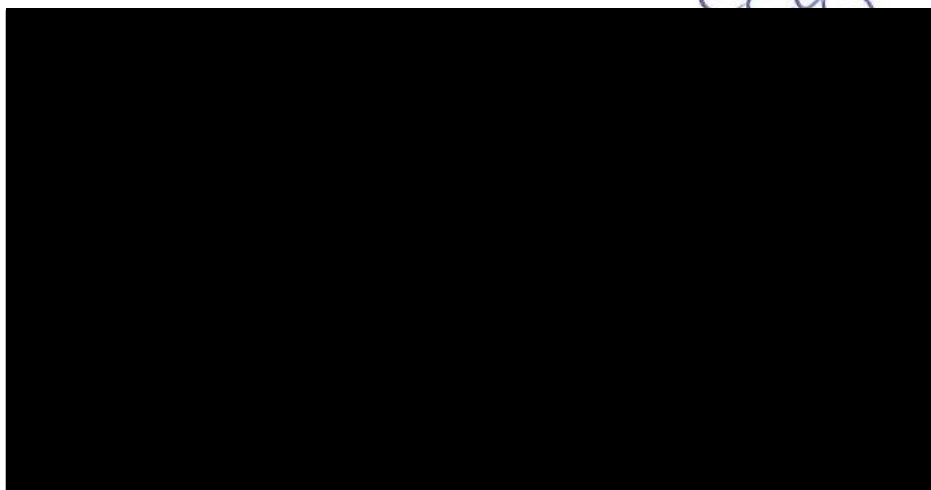
Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

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.

Helemaal mee
 eens!





in17.12888

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: > €285.000), 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".

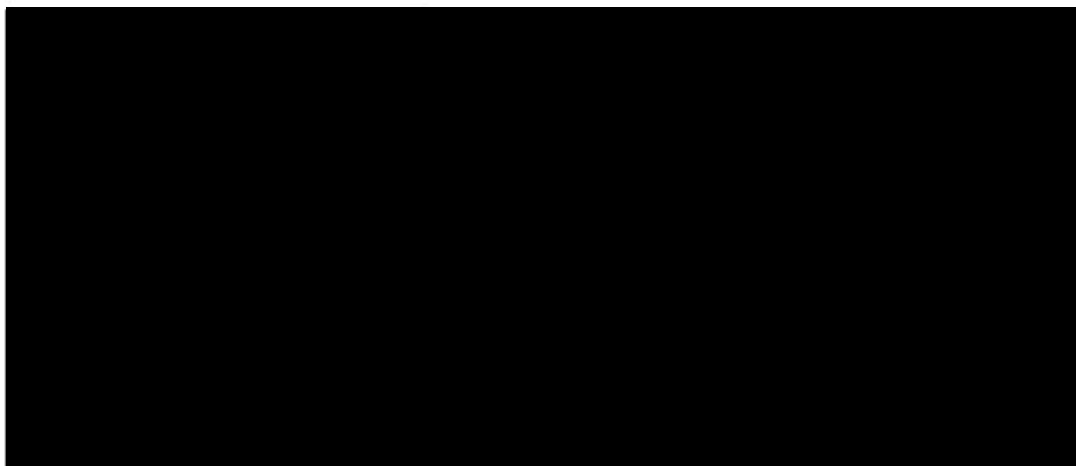
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12889

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".

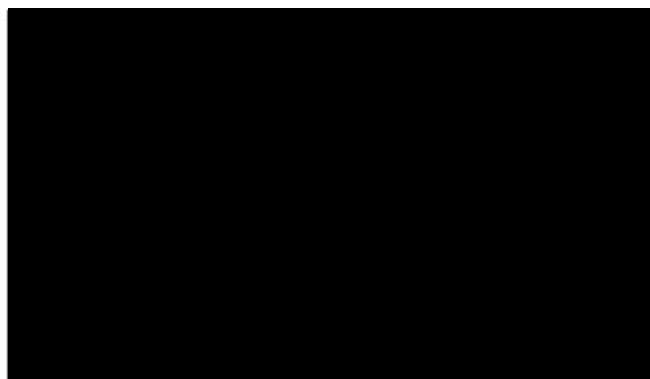
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





in17.12890

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.



Dit is een onmogelijk plan
i.v.m. de infrastructuur



in17.12891

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 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".

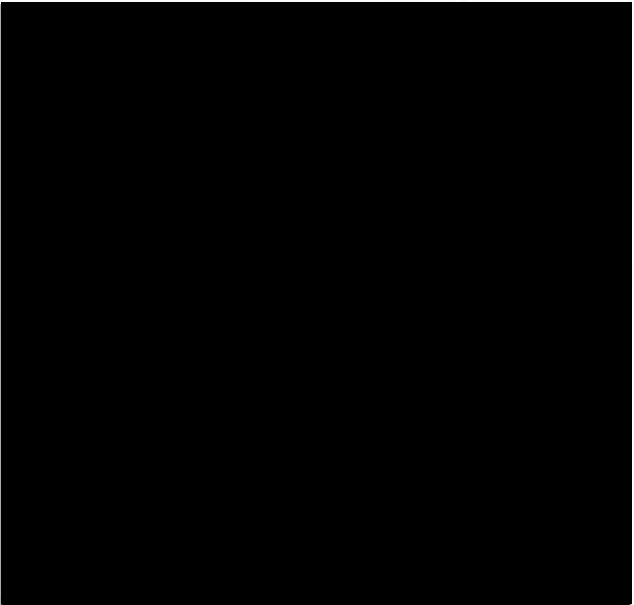
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.



Niet alleen genoemde straten zullen overlast ervaren van toename verkeer, ook Oostende zal dit gaan ervaren, die "sluiproute" zal snel gevonden worden.



in17.12892

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?

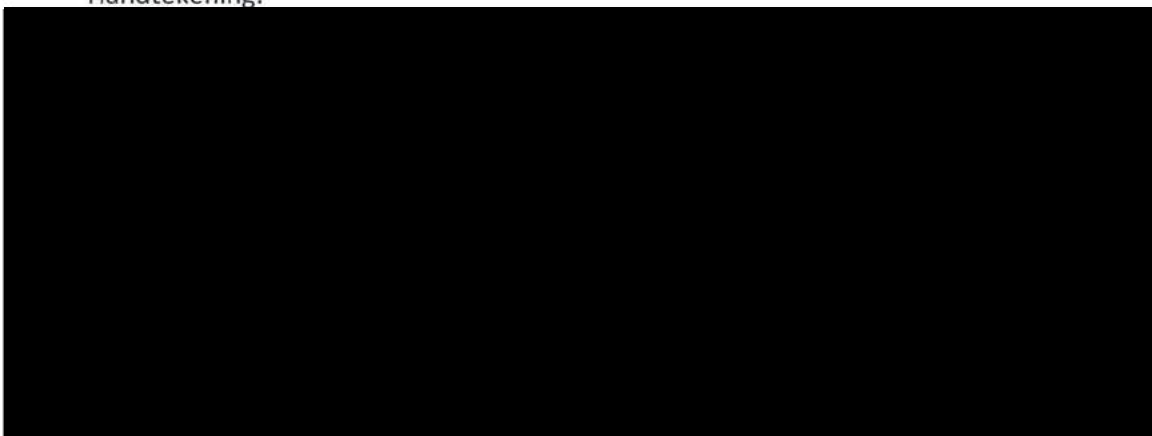
Het is storend dat dergelijke plannen precies in de vakantieperiode worden gepresenteerd waardoor belanghebbenden minder tijd hebben om te reageren. Wat is hier de reden van?

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:





in17.12893

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".

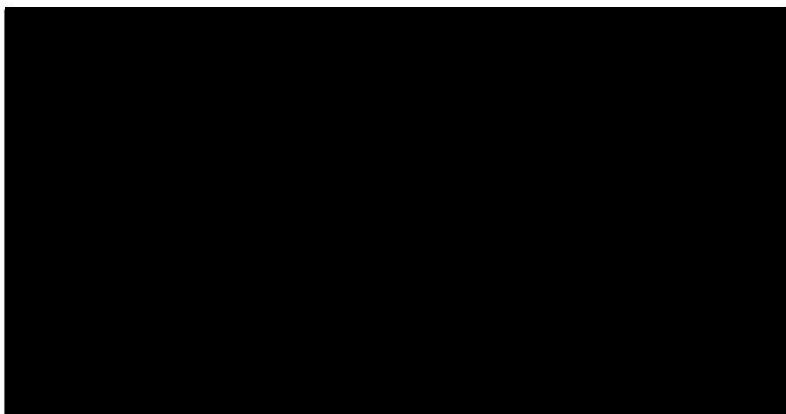
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.





In17.12896
Registratiedatum
08/09/2017

Gemeente Waterland

07 SEP 2017

INGEKOMEN

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 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 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".

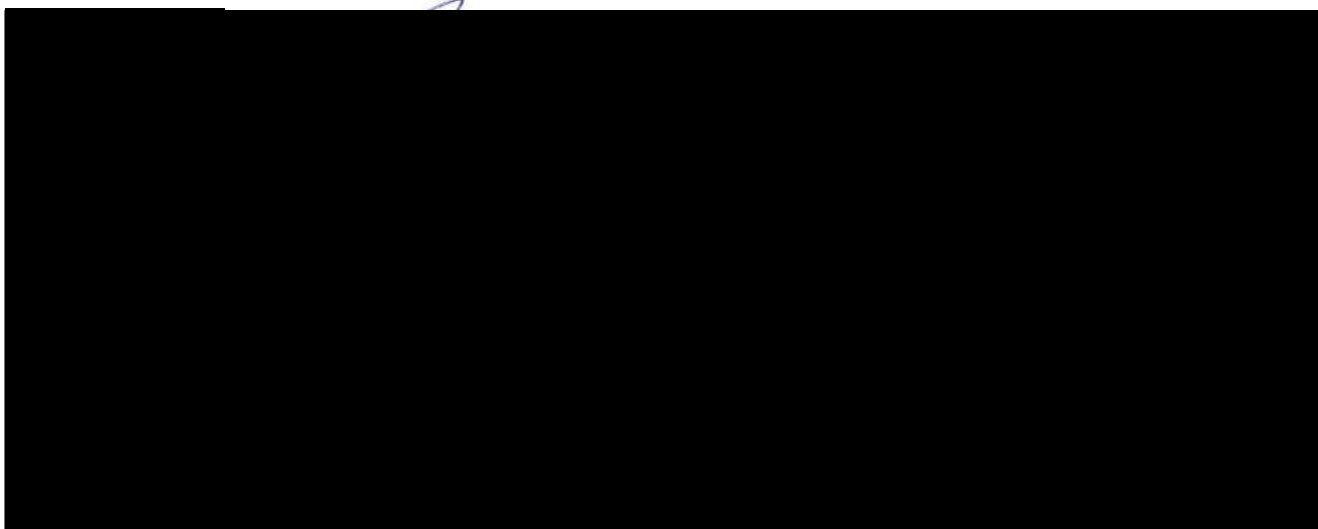
Niet alle omwonenden zijn per brief geïnformeerd, zeker drie adressen troffen de brief van hun buurman bij hun eigen brief in de envelop aan. Kan dit nog hersteld worden?

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.



Aan: De gemeenteraad van de gemeente Waterland
Postbus 1000
1140 BA Waterland



in17.12897
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 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 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.

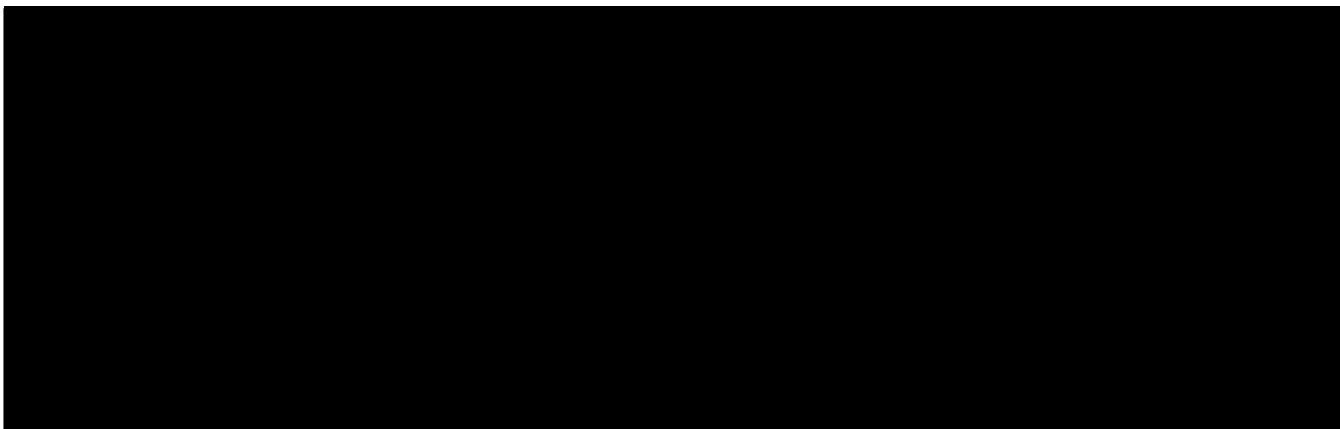
- Omdat bovengenoemde plannen samen worden gepresenteerd wekt dat de indruk dat er sprake is van enige samenhang. Het lijkt alsof er hier niet samengewerkt wordt op gebied van b.v. infrastructuur, type bouw, bodemonderzoek e.d. Wat is de reden om de plannen niet in samenhang te behandelen?
- Wat is de 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.





in17.12857
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

Broek in Waterland, 5 september 2017



in17.12879
Registratiedatum
08/09/2017

Geacht College,



Zienswijze drs. J. van Disweg

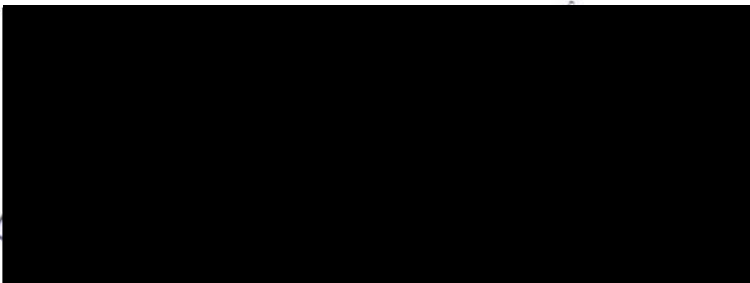
Het voorgestelde plan sluit niet aan bij het karakter van de omgeving. Het aantal woningen ten opzichte van het perceel is bijna het dubbele van de directe omgeving van het plan. Zie bijlage luchtfoto met daarin de kadastrale omgeving.

Er is mijns inziens gekozen voor een financiële maximalisatie boven behoud van het karakter van deze omgeving. Het onaangepast doorvoeren van dit onderhavige plan zal leiden tot aantasting van het wijdse en royale karakter van deze buurt in Broek in Waterland en daarmee verlies van waarde van de woningen, verlies van woongenot van de bewoners en een onevenredige verkeersdruk en een toegenomen verkeersonveiligheid. Ook zal dit onderhavige plan bijdrage aan een verdere versnippering van het unieke karakter van Broek in Waterland.

Het voorgestelde plan kan in kracht winnen indien:

- Een perceelgrootte van tenminste 1000 m² en maximaal 7 woningen wordt gerespecteerd; dit geeft een vergelijkbaar karakter met de directe omgeving.
- Respecteren van de uitgangspunten in het bestemmingsplan inzake nokhoogte en een natuurlijke maaiveldhoogte zodat een natuurlijk beeld ontstaat waarmee het karakter van de buurt behouden blijft.

Ik hoop dat deze zienswijze duidelijk maakt dat het karakter van het dorp en het belang van de bewoners van het dorp belangrijker is dan maximalisatie van de opbrengsten voor de projectontwikkelaar. Ik hoop dat dit kan worden overgenomen bij de totstandkoming van een definitief plan.





Luftfoto vom 2006-10-07

Zienswijze voor de bestemmingsplannen

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



Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Waterland
Postbus 1000
1140 BA Waterland



Hierbij maken wij onze zienswijze bekend met betrekking tot de twee bovengenoemde woningbouwprojecten. Ook onderschrijven wij de "gezamenlijke" zienswijze die door meerdere omwonenden is ondertekend. Zie bijlage.

Algemeen:

Allereerst willen wij ons ongenoegen uitspreken over de timing van de tervisielegging. Dit is weer in de vakantieperiode waardoor een aantal belanghebbenden en eventueel daaraan gelieerde adviseurs minder tijd hebben zich in te lezen en voor te bereiden op een eventueel bezwaar.

Wij troffen omtrent de plannen twee brieven van de Gemeente in onze envelop aan. Een daarvan was bestemd voor onze buurvrouw. Andere burens hebben weer helemaal geen brief ontvangen. Inmiddels is bekend geworden dat zeker drie adressen twee brieven in hun envelop hebben aangetroffen waardoor het lijkt dat dit geen incident is geweest. Het lijkt ons goed dat de brief opnieuw verzonden wordt waarbij er goed op gelet wordt op dat maar een brief per adres in een envelop gaat.

Op de site van de Gemeente staat bij het project Van Disweg 2 niet de huidige status over de tervisielegging. Dit houdt in dat als iemand naar het project aan de van Disweg 2 zoekt en de status wil weten er de volgende tekst staat: *"Het plan bevindt zich nog in een voorbereidende fase waardoor nog geen stukken ter inzage liggen en er nog geen gelegenheid is tot het indienen van zienswijzen."* Er staat wel een nieuw project onder de naam Van Disweg 2016 met de huidige status van tervisielegging maar dat moet je maar net weten. Het zou netjes zijn als er naar het nieuwe plan wordt verwezen.

Via [REDACTED] hebben wij een kopie van de "verbeelding" van het plan Van Disweg 2 en Van Disweg 4-6 ontvangen, tot onze verbazing staat hier onze woning niet op ingetekend, dit kan een vertekend beeld geven aan andere belanghebbenden en instanties die deze tekeningen onder ogen krijgen of al hebben gekregen. Bovendien komt deze niet overeen met de tekeningen die gepresenteerd zijn tijdens eerder genoemde besprekingen met de omwonenden en de projectontwikkelaar en die in onderhavig plan worden getoond.

Tijdens een bijeenkomst op 15 mei 2017 in het Broekerhuis werd het voorontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 2018 gepresenteerd. Hier werd door een ambtenaar van de Gemeente gezegd *"dat het plan aan de Van Disweg 2 nog lang niet zou worden uitgevoerd, dit in tegenstelling tot het plan aan de Van Disweg 4-6, dat zou al in een vergevorderd stadium zijn"* Dit blijkt nu een ongefundeerde uitspraak te zijn geweest.

Het blijft ons verbazen dat de Gemeenteraad toestemming geeft voor bebouwing in het groen, grenzend aan het weidevogelleefgebied. De noodzaak hiervan ontgaat ons, er is de laatste jaren al

veel gebouwd in Broek in Waterland en bovendien zijn er nog een aantal "inbrijlocaties" in Broek in Waterland voorhanden zoals De Hellingweg, Eilandweg en het Keboterrein.

Met de beoogde bebouwing wordt de bestaande lintbebouwing teniet gedaan en het beschermd dorpsgezicht aangetast. De cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden worden aangetast. Met de bouw van 13 of 15 woningen op een klein stukje agrarische grond en de beoogde bouw aan de Drs. J. van Disweg 4-6 van 6 woningen zal het kwetsbare dorp er ook in ruimtelijke kwaliteit op achteruitgaan. De woningen komen dan veel te dicht op elkaar. Daarbij zal het verkeer in belangrijke mate toenemen.

Uit geen enkel stuk blijkt voor wie hier gebouwd gaat worden, of daar behoefte aan is en wat de huizen gaan kosten.

Er is geen samenhang te vinden tussen de twee projecten.

De plannen zijn in strijd met het Provinciaal beleid.

Wij vernamen van [REDACTED] dat de gemeenteraad heeft besloten dat het land tussen de twee projecten niet bebouwd mag worden en agrarische grond zal blijven. (Dit blijkt overigens niet uit de tekeningen van het voorontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 2018).

Wij verzoeken u, indien er daadwerkelijk gebouwd gaat worden, het woningbouwproject op te schuiven naar het perceel aangrenzend aan de Van Disweg 4-6. Dit ten behoeve van het woongenot van de huidige omwonenden, zo blijven er een aantal doorkijkjes en zichtlijnen bespaard en wellicht dat dit de hoogte van planschade enigszins zou kunnen verminderen.

Verder zouden wij ons kunnen voorstellen dat er dan door beide projectontwikkelaars samengewerkt kan worden bijvoorbeeld op het gebied van bijvoorbeeld type woning, bodemonderzoek, infrastructuur en waterpartijen.

Al met al ervaren wij dit traject als onduidelijk, ondoorzichtig, verwarrend en uiterst onaangenaam. Wij vragen ons af of hier de juiste procedures zijn gevolgd.

Beide ontwerpbestemmingsplannen vinden wij onzorgvuldig en in strijd met wet- en regelgeving en verzoeken u deze beide in te trekken.

Aangaande Bestemmingsplan Broek in Waterland Drs.J. van Disweg

Tot onze verbazing staat er op de site van de Gemeente nog een plan onder de naam Drs. J. van Disweg 2 (in procedure). Het lijkt hetzelfde plan. Komt onderhavig plan hiervoor in de plaats? In de documentatie van het oudere plan staat de volgende tekst: *"Binnen het plangebied zijn vervolgens 15 woningen met bijbehorende bouwwerken toegestaan"*.

Bij de presentatie van het SPVE d.d. juni 2012 is ook al geanticipeerd op een aantal van 15 woningen, hoe kan dat bestaan terwijl op dat moment voor dit aantal geen toestemming was en op dit moment blijkbaar ook nog niet is? En als dat besluit al genomen is waarom dan deze nieuwe aanvraag voor indiening van zienswijzen?

Zijn hiermee de bewoners niet totaal verkeerd geïnformeerd geweest? E.e.a. wekt de indruk van een "gelopen race" waarbij de vrees ontstaat dat eventuele zienswijzen niet serieus genomen zullen worden en afgedaan worden als een formaliteit.

Op 21 november 2016 is er contact tussen ons en de gemeente geweest. In een document van de Gemeente (Kennisgeving voornemen nieuw bestemmingsplan Van Disweg 2 te Broek in Waterland) is door ons gevraagd om uitleg over o.a. twee zaken:

A. - *"Op 24 november 2016 een exploitatieovereenkomst gesloten over grondexploitatie en planschade is gesloten ten behoeve van het wijzigen van de bestemmingen van het perceel Drs J. van Disweg 2 enz. enz."*. Dit was op dat moment een datum in de toekomst en kon derhalve niet waar zijn.

Dit zou een verschrijving van een jaar zijn maar deze is tot op de dag van vandaag nog niet gecorrigeerd.

B. - *"Binnen het plangebied zijn vervolgens 15 woningen met bijbehorende bouwwerken toegestaan enz. enz."*.

De vraag hierover is: hoe het mogelijk is dat op schrift wordt gesteld dat de bouw van 15 woningen is toegestaan zonder dat er eerst een nieuwe bestemmingsplanprocedure wordt ingezet? Hierop hebben wij ondanks een rappel per mail op 9 januari 2017 geen antwoord op gekregen. Graag vernemen wij alsnog het antwoord.

Het blijft overigens onduidelijk waarom de Gemeente met het nieuwe plan wil instemmen, wat is precies de reden om het aantal te bouwen woningen keer op keer te verhogen?

Gemeente wilde ooit maximaal 8 woningen toestaan aan de Van Disweg 2, als de voorliggende plannen doorgaan is dit aantal bijna verdubbeld.

In het schrijven van de Burgemeester en Wethouders aan De Gedeputeerde Staten van Noord-Holland d.d. 28 augustus 2008 staat letterlijk *"dat er gekozen is voor een lage woningdichtheid van 15 woningen per hectare, wat neerkomt op 13 woningen. En het aantal woningen gemaximaliseerd is op 13"*. De uitbreiding naar 13 woningen werd destijds door de Gemeente gemotiveerd dat hiermee de mogelijkheid ontstaat *"meer te differentiëren in het type woningen"*.

Als er eerst maximaal 8 zijn toegestaan, dan maximaal 13 woningen en nu toch 15 woningen worden gebouwd doet dat iets met de geloofwaardigheid van de leden van het college van B&W alsmede de Raadsleden van de Gemeente Waterland.

Nogmaals, de reden hiervan is tot nu toe nog steeds onbekend. Hiermee wordt meer rekening gehouden met de wensen van de projectontwikkelaar dan met de wensen van de omwonenden.

Voor ons persoonlijk geldt dat wij aanzienlijke financiële schade oplopen die niet geheel gecompenseerd wordt, ons woongenot verminderd en er wordt ons licht ontnomen in onze woning aan de zijde waar er woningbouw gepland is.

Als omwonenden hebben wij een aantal bijeenkomsten gehad met de projectontwikkelaar waarin hij zijn plannen, met schetsen onderbouwd, heeft gepresenteerd. Tot op de dag van vandaag is het niet duidelijk waarom er nooit plannen voor 13 woningen zijn gepresenteerd. Er zijn alleen plannen voor 15 woningen gepresenteerd ondanks dat er door de aanwezigen herhaaldelijk om een plan voor 13 woningen is gevraagd. Dit omdat voor het aantal van 13 toestemming van de Gemeente leek te zijn. De gesprekken waren frustrerend en zijn dan ook gestrand.

De ontwikkelaar en later de beoogde makelaar van het project hebben ons bezocht om te praten over een afkoop van ons bezwaar tegen 15 woningen. Wij hebben hier geen gebruik van gemaakt, bovendien waren de voorwaarden hiervan ridicul en onredelijk (zoals de afkoop zou teniet worden gedaan als er nog iemand anders bezwaar zou maken).

Aangaande de toelichting behorende bij het Plan Van Disweg 2016 met referentie aan de paragrafen:
Tekst in het blauw is overgenomen uit het plan.

1.2. Planologische regeling.

Er wordt gesproken over een uitbreiding tot 15 woningen, er wordt niet gesproken over de reden hiervan. De Gemeente was eerst van mening dat er maximaal 8 woningen gebouwd mochten

worden, later 13 met als reden *"om de mogelijkheid te creëren voor meer differentiatie in het type woning"* en nu stijgt het aantal tot 15. Een onderbouwing zou hier op zijn plaats zijn.

Verder zijn wij benieuwd voor wie de beoogde extra woningen gebouwd gaan worden. Om aan de norm van 40% sociale woningbouw te voldoen zou hier minstens 1 sociale woning gebouwd moeten worden.

2.1. Huidige situatie.

De gronden behoren niet meer tot het agrarisch bedrijf (doch zijn wel agrarische gronden). Dit kan toch niet de reden zijn om het daarom maar te bebouwen. Als alle agrarische gronden die niet meer in gebruik zijn worden bebouwd zal Nederland er heel anders uit komen te zien. Er zijn in de omgeving meer agrarische gebieden die niet meer behoren tot een agrarisch bedrijf. Hier wordt alleen gemaaid, net zoals op het plangebied.

2.2. Toekomstige situatie.

Over het concept daarvan is met verschillende belanghebbenden, met name omwonenden, overleg gevoerd. Dit heeft geleid tot een vrij gedetailleerd uitgewerkt SPvE, waarbij maximaal 15 woningen zijn toegestaan in het gebied. Er zijn veel discussies en misverstanden geweest. Er is door de omwonenden altijd gevraagd om een presentatie/tekeningen van 13 woningen. Die hebben we tot op heden niet gepresenteerd gekregen.

De nieuwe bebouwing volgt niet de lintstructuur die zo kenmerkend is voor Broek in Waterland, er wordt zogenaamd een nieuw lint gecreëerd aan de Van Disweg wat, bij bestudering van de tekeningen, helemaal geen lint blijkt te zijn.

Op de tekening staan een aantal schuren ingetekend waaronder een tegenover onze woonark bij perceel 6.

In een eerder stadium heeft de Gemeenteraad gevraagd of schuurtjes in het zicht van de huidige bewoners achterwege gelaten konden worden, hier lijkt geen gehoor aan te worden gegeven.

Verder zouden de sociale woningen niet binnen ons gezichtsveld vallen, dat doen ze nu wel.

Het zou fijn zijn als er alsnog een nieuwe schets komt met minder woningen.

Verder valt het op dat er een schuur op het terrein van de projectontwikkelaar wordt gebouwd die er al staat. Of wordt hiermee het aantal beoogde woningen 16?

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het nut en de noodzaak van bebouwing in het groen ontgaat ons. De laatste jaren zijn er veel woningen in Broek en Waterland gebouwd zoals project De Trambaan, Peerenboomweg, De Draai, Parallelweg, Veenderijvaart, het Stokpaardje, de Domme Dirk, het gebied Prijs. In de wetenschap dat er meer inbrijlocaties voorhanden zijn zoals Eilandweg, Hellingweg en Keboterrein lijkt het ons dat daar eerst naar gekeken moet worden voordat er gebouwd gaat worden in het kwetsbare groen.

Er staat: De meest nabij gelegen recreatieve functie, welke sinds enkele jaren mag worden bebouwd met meerdere gebouwen ten behoeve van recreatie en ondersteunende horeca, (zie kaart 3), wordt binnenkort getransformeerd naar een woonwijkje van 7 woningen. Daarmee is onderhavig plangebied van drie zijden (west, zuid en oost) omgeven door woningbouw. Het is absoluut onjuist

om te vermelden dat het gebied dat hier bedoeld wordt getransformeerd gaat worden naar een woonwijk van 7 woningen. Sterker nog er ligt gelijktijdig met dit plan een ontwerpbestemmingsplan ter visie over dit project. Om dit als reden op te geven om toestemming te krijgen voor het project Van Disweg 2 is eigenlijk schandalig.

Bovendien wordt er op het tussenliggende perceel, met ongeveer dezelfde grootte als het plangebied niet gebouwd, dus hoe kan er dan sprake zijn van *"door drie zijden omgeven door bouw"*?

Er wordt gesteld dat *"het plangebied betreft slechts een stuk grasland omringt door stedelijke functies en betreft een verlengstuk (ook direct fysiek mee verbonden) van de achtertuin van de van de woning op het adres Drs. J. van Disweg 2.*

Het feitelijk gebruik is als standplaats voor twee pony's, dus eerder recreatief dan nog agrarisch van aard".

Het woord "slechts" is hier niet op zijn plaats, o.a. de omwonenden hechten zeer veel waarde aan dit weiland en de daarmee gepaard gaande flora, fauna en uitzichten.

Het plangebied wordt niet omgeven door stedelijke functies. Dit is op de luchtfoto's al zichtbaar.

Het plangebied is, in tegenstelling tot wat gesteld wordt, niet recreatief van aard, op een smal strookje langs het water lopen twee (onbereden) pony's van de projectontwikkelaar.

Er gebeurt niets recreatiefs.

Om het plangebied een verlengstuk van de achtertuin van de woning op het adres Drs. J. van Disweg, zijnde de woning van de projectontwikkelaar te noemen is ook niet juist. De woning (bewoond door de projectontwikkelaar), is een woonark, en is daar ooit gekomen omdat de grootvader van de projectontwikkelaar het onderhavig weiland in eigendom had. Er is hier meer sprake van het gunnen van een ligplaats met tuin dan van een weiland als verlengstuk van een tuin. Er is hier geen goed onderzoek gedaan.

3.2.5. Conclusie Rijksbeleid

Er is niet aangetoond dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en derhalve niet in overeenstemming met het Rijksbeleid.

Verder is het vreemd dat in de afgelopen jaren nog geen aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden naar de natuurwaarden en er nog steeds twee aanvullende onderzoeken nodig zijn. Graag worden wij op de hoogte gehouden van de uitkomst hiervan.

3.3.1.1. Provinciaal beleid.

De provincie geeft aan dat zij landschappen open wil houden. Er is hier sprake van bouwen in het groen en het landschap wordt dichtbebouwd in plaats van opgehouden. Het plan is strijdig met het Provinciaal Beleid.

3.3.1.2. Nationaal Landschap Laag Holland

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Laag Holland. Het Rijk heeft de provincies gevraagd hierop regie te voeren. Hieronder valt ook het behoud en de ontwikkeling van karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Zoals eerder vermeld wordt dit onderwerp geweld aangedaan.

3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Hier wordt weer gesproken over dat *"Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied waardoor een inhoudelijk afstemming van onderhavig woningbouwplan door de gemeente met de ARO niet aan de orde is"*.

Ook hiervoor geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. Het wordt omringd door weilanden en water.

3.3.3. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Er wordt genoemd dat *"onderhavig woningbouwplan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, maar grens direct aan het landelijke gebied"*.

Hoe kan landelijk gelegen agrarische weidegrond bestaand stedelijk gebied genoemd worden?

"Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de belangrijke zichtlijnen, watergangen, verkavelingen en het open landschap".

Hoe houdt hier de beoogde ontwikkeling rekening met belangrijke zichtlijnen en het open landschap? Het landje wordt dichtbebouwd en belangrijke zichtlijnen worden tenietgedaan zoals die vanaf de meest gefotografeerde plek vanaf de Kerkhofbrug en de omwonenden gaan er ook niet op vooruit.

"De nieuwe ontwikkeling bestaat uit twee deelgebieden: de lintbebouwing langs de Drs. J. van Disweg en de eilandbebouwing. Het omliggende landschap en waterrijke omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk wordt de identiteit van het gebied versterkt."

Er vindt volgens de tekeningen geen lintbebouwing plaats, daarbij is nieuwe "lintbebouwing" niet hetzelfde als de bestaande lintbebouwing respecteren. Hoe worden precies het omliggende landschap en waterrijke omgeving gerespecteerd en de identiteit van het gebied versterkt?

Er wordt gesteld dat: *Belangrijke in het plangebied aanwezige zichtlijnen worden zodanig bestemd dat deze vrij blijven van bebouwing. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met de uitgangspunten zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.*

Van openheid, behoud Dorps-DNA en behoud van doorzichten is hier geen sprake.

Het bestemmingsplan is daarmee niet in lijn met de uitgangspunten zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

3.3.5.

De conclusie dat hier sprake is van bestaand stedelijk gebied is onjuist. Zie ook hierboven.

3.6.2. Bestemmingsplan Broek in Waterland.

Wijziging is toegestaan in de bestemming "Woondoeleinden" ten behoeve van het oprichten van maximaal 13 woningen, waarvan 5 ten behoeve van de sociale woningbouw.

De nieuwe ontwikkeling van 15 woningen past niet in zijn geheel binnen deze wijzigingsbevoegdheid.

Uit het gesprek dat wij gehad hebben met de heer Koldewijn bleek dat er geen gebruik is gemaakt van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid en is er onderhavig nieuw plan met 15 woningen voor in de plaats gekomen.

In september 2013 heeft de gemeenteraad een SPvE voor het plangebied vastgesteld en daardoor het college kaders meegegeven om de ontwikkeling van maximaal 15 woningen binnen het plangebied toe te staan. Om deze ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoe kan het dat er ooit toestemming leek te zijn voor 13 woningen en er vervolgens een SPvE gemaakt wordt voor 15 woningen? Is dat niet anticiperen op een situatie in de toekomst? Nogmaals, in eerste instantie wilde de Gemeente maximaal 8 woningen, toen 13 en nu zouden er 15 woningen gebouwd mogen worden?

Het lijkt erop dat hier wel heel erg met de winstmarges van de ontwikkelaar rekening gehouden wordt in plaats van ook de belangen van omwonenden te behartigen.

De nieuwe ontwikkeling van 15 woningen past niet in zijn geheel binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Dit is een understatement, dit betreft een aanzienlijke toename in aantal met ruim 15% en qua bouwvolume een nog grotere toename omdat het hier twee vrije sectorwoningen betreft.

3.6.2 Welstandsnota Waterland

Er geldt een regulier welstandsniveau, waarbij het welstandstoezicht een bijdrage moet leveren aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. Voorkomen moet worden dat nieuwe toevoegingen afbreuk doen aan deze basiskwaliteit. Ons inziens is hier zeker sprake van afbreuk aan de basiskwaliteit van het gebied. Er is een voornemen te bouwen in het landelijk groen en de kwaliteit van wonen voor de omwonenden gaat er zeker op achteruit.

Voor dit plangebied geldt dat de nieuwbouw de kleinschalige structuur van de oorspronkelijke kern overneemt.

Welke oorspronkelijke kern wordt hier bedoeld? Is dit niet een tekst die voor iedere nieuwbouw wel gebruikt kan worden als een soort van motivatie? Als een landje wordt volgebouwd kan er toch geen sprake meer zijn van kleinschalige structuur?

Aan de randen van de buurt is meestal de relatie met het achterliggende open landschap gehandhaafd.

Op dit ogenblik is dat de huidige situatie, bij bebouwing wordt dit geheel teniet gedaan.

De planlocatie grenst aan de zuidkant net aan een perceel dat behoort tot het beschermde dorpsgezicht. Dit perceel is enkele jaren geleden geheel vernieuwd met nieuwe bebouwing. Bij het opstellen van het SPvE van onderhavig plangebied is rekening gehouden met de nieuwe bebouwing van dit perceel. Zo is een zichtlijn vanaf dit perceel, maar ook andere gewenste zichtlijnen binnen het

plangebied, beschermd door deze zodanig te bestemmen dat het oprichten van bebouwing hier niet is toegestaan.

Als de zuidkant van het perceel tot het beschermd dorpsgezicht hoort, hoe kan het dan dat dit dorpsgezicht geheel verdwijnt achter het woningplan?

Wie heeft de gewenste zichtlijnen bepaald en door wie zijn die precies gewenst? Omwonenden zouden graag de huidige zichtlijnen intact laten. Als er werkelijk rekening gehouden zou worden met onze zichtlijnen dan zou in ons geval de ingetekende schuur van perceel 6 er niet moeten staan en het blok huizen 11 t/m 15 naar het noorden moeten opschuiven.

Wij hebben hier ook gesprekken over gevoerd met de ontwikkelaar en hebben gesteld dat er nooit een tekening op tafel is gekomen met 13 woningen met daarbij behorende zichtlijnen maar er door de projectontwikkelaar altijd is gedacht dat er toch wel toestemming voor 15 woningen zou komen. Volgens zijn zeggen is de toestemming voor de bouw van 15 woningen tijdens de coalitiebesprekingen al besloten. Op zich vreemd want dan lijkt dit nieuwe ontwerpbestemmingplan slechts een hamerstuk te zijn.

3.6.4. Woonvisie Waterland 2020

Waterland wil echter groeien met behoud van kwaliteit. Hierin speelt het groene karakter van de gemeente een hoofdrol. Dit stelt grenzen aan de groei.

Het groene karakter van de Gemeente wordt met dit plan geweld aangedaan. De kwaliteit van wonen wordt voor de omwonenden beduidend minder.

Toekomstige locaties moeten bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht. Het huidige bouwplan wil bouwen in het agrarisch gebied het is geen bestaand stedelijk gebied. Er zijn nog wel andere plaatsen binnen Broek te vinden die zich wel binnen bestaand stedelijk gebied bevinden, zoals eerder genoemde Hellingweg, Eilandweg en Keboterrein.

Alleen al in Broek in Waterland is de afgelopen jaren al veel gebouwd zoals de Veenderijvaart, Peerenboomweg, Parallelweg, Prijs, Stokpaardje, De Draai, De Domme Dirk en Trambaan. Totaal +/- 175 woningen.

Onderhavig plangebied betreft bestaand stedelijk gebied.

Hetplangebied betreft geen bestaand stedelijk gebied maar agrarische grond.

3.6.5. Omgevingsvisie Waterland 2030

Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de omgeving. Om te komen tot een kwalitatief goede en locatiespecifieke inrichting is uitgegaan van de identiteit van de plek. De nieuwe ontwikkeling borduurt door middel van lintbebouwing voort op de karakteristieken en ruimtelijke waarde van de bebouwingstypologie van Broek in Waterland. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit twee deelgebieden: de lintbebouwing langs de Drs. J. van Disweg en de eilandbebouwing. Het omliggende landschap en waterrijke omgeving worden gerespecteerd. Het planvoornemen sluit derhalve aan op de kernprincipes en voldoet aan de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

De indentiteit van de plek is een weiland die door bebouwing teniet zal worden gedaan. De bestaande lintbebouwing zal teniet worden gedaan. Men denkt dit blijkbaar te kunnen ondervangen met de tekst dat er nieuwe lintbebouwing zal komen. Er wordt een rechthoekig stuk agrarische grond volgebouwd waarbij geen karakteristiek lint gecreëerd zal worden. Op deze manier kan je alle bebouwing aan een straat wel lintbebouwing noemen.

Eilandbebouwing is een groot woord voor een perceel dat omgeven wordt door sloten.

3.6.10 Conclusie Gemeentelijk Beleid.

Het plan is in lijn met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie en past tevens binnen het overig relevante gemeentelijk beleid.

De uitgangspunten uit de omgevingsvisie stroken ons inziens niet met het bouwplan, zie het genoemde onder 3.6.5. Wat is het overig relevante gemeentelijk beleid precies?

3.7. Conclusie.

Uit bovenstaand blijkt dat het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de locatie Van Disweg.

Gezien het vorenstaande en onze opmerkingen bij de diverse onderwerpen kunnen wij stellen dat wij hier van mening verschillen. Het beleid wordt hier niet gevolgd.

4.2 Ecologie.

Door een ecooloog van bureau Els & Linde B.V. is op 25 november 2016 het terrein bezocht en beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkeling. De aanwezigheid van de waterspitsmuis en de rugstreeppad is op voorhand niet uit te sluiten. Om de aanwezigheid vast te stellen is nader onderzoek nodig. Bij aanwezigheid van de soorten is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Een aanvullend onderzoek naar de waterspitsmuis wordt uitgevoerd in september/oktober 2017. In de periode april tot en met juli 2017 wordt nader onderzoek naar de rugstreeppad verricht.

Wij kunnen u melden dat de rugstreeppad bij ons in de tuin aanwezig is. Onze woning bevindt zich aan de overzijde van de sloot "Het Dee". Dus zal de rugstreeppad ook in het plangebied aanwezig zijn.

4.4. Water.

In dit overleg is afgesproken dat de woningen zoveel mogelijk aansluiten op het Waterlandse boezempeil, waarbij de woningen ook varend worden ontsloten. Voorwaarde hiervoor is dat het terrein wordt opgehoogd om voldoende drooglegging te krijgen ten opzichte van het Waterlandse boezempeil (NAP -1,56). En dat de waterstructuur wordt geoptimaliseerd zodat het past binnen het beleid en de voorwaarden voor overname onderhoud door het hoogheemraadschap.

Wat doet de ophoging van het terrein met de uiteindelijke hoogte van de beoogde bebouwing?

4.5 Milieuzonering

In de buurt van de planontwikkeling bevindt zich (aan de van Disweg 4-6) Waterland Recreatie. Dit bedrijf richt zich op de verhuur van kleine recreatieboten en wordt volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven

en milieuzonering' (2009) gezien als categorie 2-bedrijf. Een groepsaccommodatie valt onder milieucategorie 1. Voor dergelijke bedrijven adviseert de VNG afstanden ten opzichte van milieugevoelige functies van respectievelijk 30 en 10 meter. De planlocatie bevindt zich buiten de invloedssfeer van deze zonering. Met het plan worden geen bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Bedrijfshinder vanuit het planvoornemen op de omgeving is hierdoor niet aan de orde. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

In een en dezelfde brief van de Gemeente wordt genoemd dat er ook een ontwerpbestemmingsplan voor woningbouw Drs. J. van Disweg 4-6 ter visie ligt. Sterker nog onder punt 3.2.3. staat al als een voldongen feit dat hier gebouwd gaat worden.

Het vreemde is dat dat hier niet genoemd wordt, wat is daar de reden van?

Bovengenoemde is namelijk niet meer van toepassing als er daar een bouwvergunning wordt afgegeven voor woningbouw omdat dan het bedrijf wordt opgeheven en daarmee de milieugevoelige functies.

Wat is de visie van de Gemeente op de korte- en lange termijn aangaande het tussenliggende weiland met thans nog agrarische bestemming?

4.6 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bovengrond in de gemeente Waterland heterogeen verontreinigd is. Vrijkomende grond is meestal niet vrij toepasbaar.

De bestemming van de te ontwikkelen locatie zal worden veranderd van agrarisch naar wonen. Wonen is een hindergevoelige functie. In de fase van de aanvraag om omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat de bodem geschikt is of geschikt wordt gemaakt voor de beoogde functie van wonen.

Het verbaast ons dat er inmiddels voorafgaand aan dit traject niet al lang bodemonderzoek is gedaan. Het woningbouwplan aan de Van Disweg 4-6 voorziet hier al wel in. Waarom is hier nog geen aandacht aan besteed terwijl er op Van Disweg 4-6 sprake is van ernstige bodemvervuiling?

Graag worden wij op de hoogte gehouden van de uitkomst hiervan.

4.10 Verkeer en parkeren.

Woningbouw leidt tot een toename van de verkeersgeneratie. Het gaat hierbij om een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied. Gemiddeld genomen kan worden uitgegaan van een toename van 7 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal. In het plangebied worden 15 woningen gerealiseerd. Dit leidt tot een toename van 105 verkeersbewegingen per etmaal van en naar het plangebied. Ervan uitgaande dat 85% van het aantal verkeersbewegingen overdag plaatsvindt (tussen 7.00 uur en 19.00 uur), betekent dit een toename van 1 motorvoertuig

per 8 minuten. Het plangebied wordt ontsloten op de Van Disweg. De Drs. J. van Disweg kan de toename van het aantal verkeersbewegingen voortkomend uit dit woningbouwplan aan.

Er wordt hier gesproken over ontsluiting op de Van Disweg.

Wat hier niet staat is dat het verkeer altijd via De Keerngouw, Noordmeerweg, Roomeinde/Leeteinde moet plaatsvinden om de Van Disweg te bereiken. Dit zijn smalle straten waar geen ruimte is voor passeerbewegingen en waar nu al veelvuldig sprake is van achteruit terugrijden ingeval van tegenliggers.

Het is niet goed dat ook hier niet gesproken wordt over de toename van het verkeer door eventuele woningbouw aan de Van Disweg 4-6 waarmee het extra verkeer nog meer toe zal nemen.

Er zijn nu (bij ons in ieder geval niet bekend) nog geen plannen voor bebouwing op het tussenliggende agrarische landje maar mocht dat er onverhoopt ooit komen leidt e.e.a wellicht tot ongeveer 250 verkeersbewegingen van en naar de plangebieden per etmaal. (Als de berekeningen van BugelHajema kloppen).

5.2.2 Tuin Onbebouwd

5.2.2.1. Toelichting op de bestemming

In dit bestemmingsplan ligt de bestemming 'Tuin - Onbebouwd' op verschillende (delen) van achter- en zijtuinen rondom woningen. De reden van deze bestemming is dat het niet gewenst is dat overal in de tuinen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd. Dit om de zichtlijnen in het landschap, maar ook de openheid ervan te waarborgen. Het is wel mogelijk om deze gronden te gebruiken voor het parkeren, alsmede om vlonders aan het water te realiseren voor het aanmeren van een bootje.

In een eerder stadium heeft de Gemeenteraad gevraagd of schuurtjes in het zicht van de huidige bewoners achterwege gelaten konden worden, hier lijkt geen gehoor aan te worden gegeven.

Op de tekening staan een aantal schuren ingetekend waaronder een tegenover onze woonark bij perceel 6. Deze staat binnen onze zichtlijnen.

Verder zouden de sociale woningen niet binnen ons gezichtsveld vallen, dat doen ze nu wel.

Als de zichtlijnen in het landschap en de openheid hiervan gewaarborgd zijn verzoeken wij u hier ook geen parkeren toe te staan anders wordt e.e.a. toch weer niet gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tevens heeft de initiatiefnemer aangegeven in goed overleg te zijn met direct omwonenden van het plangebied.

Er is overleg geweest over het plan Van Disweg 2, niet over het nieuwe plan. Daarbij was er, wat ons betreft, geen sprake van een goed overleg. We zijn het met betrekking tot het oude plan niet eens geworden over de bouw van twee extra woningen en hebben vaak gevraagd naar een plan/tekening met 13 woningen. Dat is niet gekomen wat nu niet bepaald sfeerverhogend werkte. Wel heeft de ontwikkelaar een aantal palen in de grond geslagen om ons te laten zien hoe het plan eruit zou komen te zien ingeval van bouw van 15 woningen. Ook hier werden wij niet vrolijk van hetgeen wij de ontwikkelaar ook hebben verteld. Het blijkt dat het lastig is voor de ontwikkelaar om aan eerder gemaakte afspraken aangaande zichtlijnen tegemoet te komen. Dit betreft het eerder verkochte perceel (beschermd dorpsgezicht) ten zuiden van het plangebied waar ten tijde van de verkoop (+/- 3

jaar geleden) afspraken zijn gemaakt over zichtlijnen. Hiervoor moest er veelvuldig geschoven worden met woningen en zichtlijnen van andere omwonenden.

De ontwikkelaar en later de beoogde makelaar van het project hebben ons bezocht om te praten over een afkoop van ons bezwaar tegen 15 woningen (2 extra). Wij hebben hier geen gebruik van gemaakt, bovendien waren de voorwaarden hiervan ridicuul en onredelijk.

Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Waarom wordt er hier gekozen voor precies de 6 weken in de vakantieperiode van Waterland?

Hierdoor krijgt men in verhouding weinig tijd om zich in te lezen in de twee plannen.

6.3. Economische uitvoerbaarheid.

De kosten komen voor rekening van de particuliere ontwikkelaar. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gewaarborgd.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat als een Particuliere ontwikkelaar een plan heeft de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd? Hoe weet men dat dat werkelijk zo is? Doet de Gemeente onderzoek naar de kapitaalkrachtigheid van de particulier, zijn er garanties?

6.4 Grondexploitatie.

Voor het plan dient op grond hiervan een exploitatieplan opgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin tevens het planschadeverhaal is geregeld. Het opstellen van een grondexploitatieplan is hierdoor niet langer noodzakelijk. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Hoe is het kostenverhaal verzekerd? Is het zeker dat de particuliere initiatiefnemer aan zijn verplichtingen kan voldoen?

Stedebouwkundig Plan van Eisen

2.4 Conclusie beleidskader Het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie Van Disweg. De ontwikkeling vindt binnen bestaand bebouwd gebied plaats. De thema's landschap en cultuurhistorie, (grens met) beschermd dorpsgezicht en de grens aan open landschap vormen een belangrijke grondslag en de uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen in Broek in Waterland.

Wij zijn van mening dat het plan strijdig is met het Provinciaal beleid, de ontwikkeling niet binnen bestaand bebouwd gebied plaatsvindt en dat bouw aantasting is van de cultuurhistorische, landelijke en natuurwaarden van ons dorp.

Onderzoeken

Verder wijzen wij u voor wat betreft de onderzoeken nog op het volgende.

Wij vragen ons af of de uitgangspunten uit het akoestisch onderzoek van Bugel Hajema van 10 mei 2016 wel kloppen. Dit bureau gaat uit van een verkeersintensiteit van 220 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Maar niet alleen is onduidelijk waar dit cijfer vandaan komt, ook lijkt er ten onrechte geen rekening gehouden met de bouwontwikkelingen van het bouwplan Van Disweg 4-6. Nergens uit blijkt dat een relatie is gelegd met de overige ontwikkelingen uit de buurt, zodat geen eenduidig en omvattend geluidsbeeld bestaat.

Uit de e-mail van de heer [REDACTED] van 6 juli 2016 blijkt in het kader van de Watertoets niet of de overige nabije bouwontwikkelingen zijn meegenomen in het uiteindelijke advies van HHNK. Immers, niet alleen voor onderhavig bouwplan wordt meer dan 2.000m² toegenomen verharding gerealiseerd maar dichtbij dit plangebied zal verdere verharding plaatsvinden. Daarmee bestaat er geen eenduidig beeld van de gevolgen van deze en andere bebouwing voor de berging van water.

Uit de Quick scan ecologie van 31 januari 2017 blijkt dat het beschermde natuurgebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske is beschermd als Natura 2000 gebied. Dit strikt beschermde gebied ligt op 1.368 m van de grens van het bestemmingsplan. Binnen Noord-Holland zijn verder gebieden met een belangrijke weidevogelpopulatie beschermd. Waterland kent blijkbaar grote oppervlakten belangrijk weidevogelleefgebied. De afstand tot een weidevogelleefgebied vanaf de woningbouwlocatie is 16 meter; dit ligt aan de overzijde van de Van Disweg. Voor functies waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt is een berekening noodzakelijk van de effecten, vermeldt het rapport. En op pagina 7 vermeldt het rapport:

“Voor functie[s] waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt is een berekening noodzakelijk van de effecten.”

Maar ook hier geldt volgens ons dat geen rekening is gehouden met de overige bouwontwikkelingen vlakbij het plangebied, zodat ook hiervoor geldt dat een nader onderzoek noodzakelijk is om te kunnen vaststellen of het nabij gelegen Natura-2000 gebied gezien de externe werking niet nadelig wordt beïnvloed door de geplande bouwontwikkelingen.

Aangaande de toelichting behorende bij het Plan Van Disweg 4-6 met referentie aan de paragrafen:
Tekst in het blauw is overgenomen uit het plan.

In het bouwplan voor de Drs. J. Van Disweg (Van Disweg 2) staat: *De meest nabij gelegen recreatieve functie, welke sinds enkele jaren mag worden bebouwd met meerdere gebouwen ten behoeve van recreatie en ondersteunende horeca, , wordt binnenkort getransformeerd naar een woonwijkje van 7 woningen.*

Hier wordt gezegd dat er bij de Van Disweg 4-6 binnenkort gebouwd gaat worden en geeft de indruk van een voldongen feit. Dit is verwarrend.

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plangebied, zoals weergegeven in figuur 1, ligt aan de rand van de kern Broek in Waterland en met het zuidwestelijke deel grenst het direct aan het beschermde dorpsgezicht. De ontwikkeling van de locatie is vanuit het open landschap beeldbepalend. De locatie kan, tezamen met de ontwikkeling aan de Drs. J. van Diwsweg 2, worden beschouwd als de afronding van het dorp Broek in Waterland. Als het gebied grenst aan het beschermd dorpsgebied waarom wordt dat beschermd dorpsgebied dan aan het oog onttrokken door bebouwing? Bovendien lijkt de 'beeldbepalendheid' juist strijdig met het te beschermen dorpsgezicht.

1.2 Geldendbestemmingsplan



Figuur 2. Vigerende bestemmingsplan "Broek in Waterland - Van Disweg 4-6".

Binnen de huidige bestemmingsplanregeling bestaat op dit moment de mogelijkheid om in totaal 680 m² aan hoofdbebouwing te realiseren ten behoeve van de bestemming 'Recreatie - Watersport'. De gebouwen mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken.

Is deze tekening wel juist? Het bovenste en onderste gebouw is bestaande bebouwing, het middelste vlak is dat niet, er staat een schuurtje. Onder 3.2. wordt dit ook in het plan benoemd als zijnde werkschuurtje.

Zowel de wijziging van de functie (naar wonen) als de situering van de geplande bebouwing (buiten het bouwvlak) is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het plan heeft geen toename van het totale oppervlak aan de gebouwen tot gevolg.

Dit is onjuist, het middelste gebouw van de tekening is niet aanwezig en uit figuur 3 blijkt dat er nog twee gebouwen bijkomen. Er blijken dus drie nieuwe gebouwen bij te komen.

Dit heeft dus wel toename van het totale oppervlak aan gebouwen tot gevolg.

Zie ook uw tekst bij 4.2. "De voorgenomen plannen bestaan uit het verbouwen van het logement tot drie woningen (dak en muren worden vervangen) en het bouwen van naar verwachting drie nieuwe woningen".

Hieruit blijkt dat figuur 2 niet klopt. Er staan nu drie gebouwen afgebeeld maar de middelste figuur betreft een (werk)schuurtje. Zoals door u benoemd onder 4.2.



Figuur 3. Indicatieve verkaveling woningbouw

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied grenst aan de noordzijde van de kern Broek in Waterland. Ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich sportvelden. Op de gronden ten westen van het perceel is woningbouw beoogd, aan de Drs. J. van Disweg 2. Dit perceel is nu onbebouwd.

Dit klopt niet, er is nog een voorontwerp bestemmingsplan gelijktijdig met dit plan gepresenteerd waarin duidelijk is dat de grond ten westen agrarisch blijft. Dat is het weiland tussen de twee beoogde plangebieden. De [REDACTED] heeft ons verteld dat de Gemeente besloten heeft dat dit

land agrarisch moet blijven. Dit is ook te zien op het voorontwerp-bestemmingsplan Broek in Waterland 2018.

De huidige situatie wordt hierbij onjuist weergegeven.

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen is het bestaande recreatiebedrijf te stoppen en op de gronden zes woningen te realiseren. De groepsaccommodatie wordt verbouwd voor de realisatie van drie woningen, waarvan twee in de sociale sector. Op de rest van het terrein worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Hier staat toch dat op de rest van het terrein drie woningen worden gerealiseerd. Dus hiermee neemt het totale oppervlak aan gebouwen toe. Zie 1.2.

In het stedenbouwkundig plan is met betrekking tot de inrichting opgenomen: "Gelet op de ligging van het perceel aan de rand van Broek in Waterland zal de bebouwing een wat meer landelijk karakter krijgen, in tegenstelling tot de formele en pontificale woonhuizen in het centrum." Hierbij wordt de trend van schuurwoningen en kapbergen met (al dan niet representatieve) aanbouw genoemd. De bestaande groepsaccommodatie zal ook zoveel mogelijk in deze trend worden aangepast.

Waarom is hier geen aansluiting gezocht bij het plan Van Disweg 2016 en vice versa? De bebouwing verschilt in type enorm.

3.3 Provinciaal beleid

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijke 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.

Het passend ontsluiten van het gebied zou in samenhang moeten worden gezien met het plan Van Disweg 2016 en ingeval het weiland daartussen ook bebouwd gaat worden, zoals gezegd onder 2.1, zou hier ook rekening mee gehouden moeten worden.

Op basis van jurisprudentie blijkt echter dat de bouw van zes woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is in zoverre niet van toepassing op voorliggend plan. Er is toch sprake van 7 woningen als we de bedrijfswoning meerekenen?

Er is hier een voornemen om te (ver)bouwen in landelijk gebied grenzend aan een weiland dat niet hoort tot bestaand stedelijk gebied. Binnen Broek in Waterland is nog de mogelijkheid om te bouwen (naast de +/- 175 woningen die al gebouwd zijn) binnen bestaand stedelijk gebied. Er zijn al vergevorderde plannen hiervoor bij het Keboterrein en er kan nog gekeken worden naar de Eilandweg/Hellingweg.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1.1 Algemeen

De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van Bestaand Bebouwd Gebied. Het plan is passend binnen de hiervoor genoemde hoofdlijnen.

Er is hier geen sprake van het open houden van landschappen door de beoogde bebouwing wordt het landelijk gebied volgebouwd. Wat is hiervan het nut en de noodzaak?

Het plan is dan ook niet passend in het huidige landschap. Bovendien vragen wij ons af of inderdaad sprake is van Bestaand Bebouwd Gebied.

3.3.1.2 Nationaal landschap Laag Holland

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland zijn:

- 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 veenweide gebied;*
- Het behoud van een groot aantal archeologische locaties;*
- Het behoud en de ontwikkeling van karakteristieke dijk- en lintdorpen.*

Om deze kernkwaliteiten te kunnen behouden en ontwikkelen, voert de Provincie regie op de volgende 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.*

Bij de ontwikkeling van het bouwplan wordt rekening gehouden met de doelstellingen voor het behoud van het nationaal landschap.

Het onderhavige ontwerp is niet in lijn met dit beleid van de provincie, omdat:

- De openheid van het landschap en het weideland worden vernietigd.
- De weidevogels, die bij bebouwing hun heil ergens anders moeten zoeken.
- Het huidige karakteristieke lintdorp hiermee teniet wordt gedaan.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het plangebied kent in het geldend bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie - Watersport'.

Hierdoor kan beredeneerd worden dat op deze locatie sprake is van een bestaande stedelijke functie.

Volgens het toetsingscriterium uit de verordening ligt het plangebied hierdoor binnen Bestaand Stedelijk Gebied.

Het plangebied heeft de bestemming Recreatie-Watersport. Het kan niet zo zijn dat hier wordt toegeredeneerd naar dat dit vanzelfsprekend dus Bestaand Stedelijk is. Het zou in Nederland nog een chaos worden als alle gebieden waarop gerecreëerd wordt meteen Bestaand Stedelijk Gebied zouden zijn.

Omdat het planvoornemen een kleinschalige ontwikkeling betreft (een stedelijke ontwikkeling die niet ladderplichtig is), is aansluiting gezocht bij artikel 5c. De gedachte achter artikel 5c is dat voor kleinschalige ontwikkelingen, zoals enkele woningen, altijd ruimte is binnen BSG of binnen bestemmingsvlakken in het landelijk gebied waar al wordt voorzien in stedelijk functies.

Omdat de woningbouw plaats vindt buiten de bouwvlakken die zijn opgenomen in het geldend bestemmingsplan 'Broek in Waterland - Van Disweg 4-6', wordt volledigheidshalve aangesluit op artikel 5c, lid 2. Op grond van dit artikel 5c wordt geconcludeerd dat het bebouwd oppervlak niet mag worden vergroot. In paragraaf 1.2 is aangegeven dat de bebouwingsmogelijkheden niet in oppervlakte worden vergroot. Dit is ook vastgelegd in de regels.

Het bebouwd oppervlakte wordt hier wel vergroot, zie de verschillen tussen figuur 1 en 2 waarbij nog gezegd kan worden dat het middelste pand uit figuur 1 niet bestaat. Dit is een klein schuurtje.

Hiermee voldoet de nieuwe ontwikkeling aan de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

Hiermee wordt dus niet voldaan aan de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit".

De ruimtelijke kwaliteit is omschreven aan de hand van de kernkwaliteiten van het landschap. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid (tezamen 'Landschaps-DNA') en 'Dorps-DNA'. Per landschapstype wordt een ruimtelijk beleidsprofiel uitgezet. Broek in Waterland ligt in het veenpolderlandschap en wordt als wegdorp aangeduid in provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Karakteristiek voor een wegdorp in de veenpolders is:

- *Lineairebebouwing;*
- *Opstrekken de verkeering;*
- *Waterrijke omgeving;*
- *Langgerekt slotenpatroon;*
- *Doorzichten vanaf de weg naar open landschap.*

Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de belangrijke zichtlijnen, watergangen, verkavelingen en het open landschap.

Omdat hier extra vrijstaande woningen gebouwd worden wordt het open landschap dat er nu nog is voor een groot deel teniet gedaan. Er is dus hier ook sprake van strijdigheid met het provinciale beleid.

Op het perceel is reeds bebouwing aanwezig.

Dat klopt maar niet in die mate wat op figuur 1 wordt aangegeven.

Tevens wordt het nabij gelegen perceel aan de Drs. J. van Disweg 2 ook als woningbouwlocatie ontwikkeld.

Dit is absoluut niet waar, er ligt een voorontwerpbestemmingsplan voor de Van Disweg 2 (dat inmiddels is gewijzigd in voorontwerpbestemmingsplan Van Disweg?)

Hier wordt de waarheid geweld aangedaan, de plannen verwijzen naar elkaar alsof bebouwing al een voldongen feit is.

Aan de oostzijde van het terrein zijn sportvelden aanwezig. Vanwege de ligging tussen deze stedelijke functies verdwijnt er vanwege de ontwikkeling geen open landschap.

Dat is een vreemde redenatie. Er is op beoogde bouwlocatie open landschap, wel is het zo dat de ondernemer dit jaar niets aan de omheinende begroeiing heeft gedaan en de wilgen niet meer heeft geknot waardoor het landschap het open karakter langzamerhand gaat verliezen.

Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met de uitgangspunten zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Gezien bovengenoemde zijn wij het hier niet mee eens.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Welstandsnota Waterland

Voor dit plangebied geldt dat de nieuwbouw de kleinschalige structuur van de oorspronkelijke kern overneemt.

Wordt hiermee de oorspronkelijke kern teniet gedaan en waarom is dat nodig?

Aan de randen van de buurt is meestal de relatie met het achterliggende open landschap gehandhaafd. De nieuw te bouwen woningen krijgen een landelijk karakter.

Waarom wordt dit plan op dit onderdeel niet ook in samenhang gezien met het projectplan Van Disweg 2?

3.6.2 Woonvisie Waterland 2020

Op 23 december 2015 is de Woonvisie Waterland 2020 vastgesteld.

De verwachte groei van de woningbehoefte zou idealiter leiden tot een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 50-80 woningen per jaar.

In Broek in Waterland alleen al is het aantal woningen met de bouwactiviteiten in de afgelopen jaren met +/- 175 vermeerderd. Er kunnen nog wonen gebouwd worden aan de Eilandweg en de Hellingweg. Waarom dan bouwen in het groen?

Toekomstige locaties moeten bij voorkeur binnen Bestaand Bebouwd Gebied (zoals omschreven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening) worden gezocht.

Onderhavig gebied is geen Bestaand Bebouwd Stedelijk gebied.

Met de realisatie van de zes woningen wordt voorzien in de natuurlijke groei van de kern Broek in Waterland. Op het perceel is reeds bebouwing aanwezig of planologisch mogelijk, waardoor er geen open landschap verdwijnt.

Dit is al eerder genoemd en blijkt niet juist te zijn. Er wordt extra gebouwd naast de bestaande bouw waardoor er wel open landschap verdwijnt.

Ook voor het naburige perceel aan de Drs. J. van Disweg 2 zijn woningbouwplannen, waarbij in stedenbouwkundig opzicht aansluiting is gezocht.

Dit klopt niet met hetgeen vermeld wordt bij punt 3.3.3. zijnde : *Tevens wordt het nabij gelegen perceel aan de Drs. J. van Disweg 2 ook als woningbouwlocatie ontwikkeld.*

Hier staat toch duidelijk dat aan de Van Disweg 2 een woningbouwlocatie wordt ontwikkeld als zijnde voldongen feit. Dit in tegenstelling tot bovenstaande *"aan de Drs. J. van Disweg 2 zijn woningbouwplannen"*.

Welk van de twee beweringen is nu juist?

Op welke wijze is er in stedenbouwkundig opzicht aansluiting gezocht? Dat blijkt nergens uit.

De ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt van de gemeente om te groeien met behoud van kwaliteit.

De kwaliteit van wonen voor de huidige omwonenden gaat er op achteruit maar ook de kwaliteit van het dorp in zijn geheel als hier in het weidegebied wordt gebouwd.

3.6.4 Duurzaamheidsagenda

De gemeente streeft naar een duurzame ontwikkeling van het kenmerkende (water)landschap en de mooie stads- en dorpsgezichten.

Het kenmerkende waterlandschap en mooie dorpsgezicht wordt teniet gedaan door beoogde woningbouwplannen.

3.6.6 Omgevingsvisie Waterland 2030

Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de omgeving en de woningbouwplannen van het naastgelegen Plan [REDACTED]

Wat is het naastgelegen plan [REDACTED] precies? Komt dit overeen met plan **Van Disweg 2016** of met **Plan Van Disweg 2** of met plan **Broek in Waterland Drs. J. van Disweg**? Hoeveel plannen zijn er? Is nog een derde plan? Het naastgelegen perceel zou toch onbebouwd blijven?
Dit is uiterst verwarrend.

Hoe is er aansluiting op de omgeving en andere woningbouwplannen gezocht en op welke onderwerpen? In de huidige publicaties hierover is niets te vinden over enige vorm van samenwerking of aansluiting.

Het planvoornemen sluit derhalve aan op de kernprincipes en voldoet aan de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

Gezien het bovengenoemde zijn wij het hier niet mee eens.

3.7 Conclusie

Uit bovenstaand blijkt dat het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering vormen voor de realisatie van zes woningen op de planlocatie.

Er zijn veel belemmeringen die wij hier puntsgewijs hebben benoemd.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.2 Ecologie

Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat het hier bestaande gebouwen betreft die verbouwd zullen worden voor een andere functie. Deze gebouwen zullen onderzocht moeten worden op hun geschiktheid als verblijfplaats voor vleermuizen. Daarnaast zal het onbebouwde deel van het plangebied, wat nu in gebruik is als grasland, en omzoomd wordt door begroeiing, verder bebouwd worden met nieuwe bebouwing.

Er zou geen onbebouwd gebied worden bebouwd, er staat bij punt 1.2 geschreven: "Het plan heeft geen toename van het totale oppervlak aan de gebouwen tot gevolg"

Dit staat haaks op wat hierboven wordt vermeld. Wat is nu juist?

Plangebied:

Het plangebied bestaat uit een perceel gelegen aan de Drs. J. van Disweg 2 aan de noordzijde van de bebouwde kom van Broek in Waterland.

Klopt dit wel? Betreft het niet Drs. J. van Disweg 4-6?. Dit, in combinatie met onze opmerkingen onder punt 3.6.6., maakt dat het plan niet goed doordacht lijkt ofwel dat inderhaast allerlei zaken door elkaar gehaald zijn. Kunt u hier verduidelijking geven?

Op het perceel zijn drie gebouwen aanwezig: een woning, logement en (werk)schuurtje.

Op de tekening onder Figuur 2 wordt dit werkschuurtje aangegeven als forse bestaande bebouwing.

De beschermde amfibieënsoort rugstreeppad wordt niet in het plangebied verwacht door het ontbreken van geschikt biotoop. Wel kan bij werkzaamheden in het kader van de plannen geschikt leefgebied voor rugstreeppad ontstaan, die uit de directe omgeving van het plangebied bekend is (Quickscanhulp.nl).

De rugstreeppad wordt bij de omwonenden in de de tuin aangetroffen. Heel waarschijnlijk is het dat deze zich ook in het plangebied bevindt. Is hier wel onderzoek naar gedaan? Blijkbaar is het biotoop in hetzelfde gebied op een afstand van +/-150 meter totaal verschillend. Dat is vreemd en behoeft nadere toelichting.

Hoewel geen schepnetinventarisatie is uitgevoerd (in verband met ijs op het water), wordt de aanwezigheid van beschermde vissoorten gezien het ontbreken van geschikt biotoop niet verwacht in de watergangen.

Dit is gek, het ijs heeft er afgelopen jaar een week ingelegd, is er uitgerekend in die week in de winter onderzoek gedaan? Klopt het hier wel met het biotoop of kan hier, net als bij de rugstreeppad, ook sprake zijn van een misverstand?

Indien rugstreeppad zich vestigt in het plangebied, kunnen de werkzaamheden voor onbepaalde tijd worden stilgelegd. Aanbevolen wordt om vestiging van rugstreeppad tijdens de uitvoering van de plannen te voorkomen. Dit kan door ervoor te zorgen dat bij graafwerkzaamheden geen ondiepe plassen ontstaan die kunnen dienen als voortplantingswater voor rugstreeppad. Als alternatief kan tijdens de werkzaamheden een amfibieënscherm om het plangebied aangebracht worden, zodat rugstreeppad geen toegang heeft tot het plangebied.

Zoals al gemeld: de rugstreeppad bevindt zich in dit gebied. Wij treffen deze met enige regelmaat in onze tuin aan. Het lijkt daarom waarschijnlijk dat deze zich ook in het plangebied bevindt.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Geadviseerd wordt om vestiging van rugstreeppad tijdens de uitvoering van de plannen te voorkomen.

Wat wordt er gedaan als blijkt dat de rugstreeppad zich al in het gebied bevindt?

4.10 Verkeer en parkeren

Woningbouw leidt tot een toename van de verkeersgeneratie. Het gaat hierbij om een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied. Gemiddeld genomen kan worden uitgegaan van een toename van zeven motorvoertuigbewegingen per woning. In het plangebied worden zes woningen gerealiseerd. Dit leidt tot een toename van 42 verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

Waarom wordt hier niet ook de verkeerstoename vermeld van het plan Broek in Waterland Drs.J. Van Disweg dat gelijk met dit plan is gepresenteerd? Dit betreft 105 verkeersbewegingen volgens

BugelHajema , totaal dus 147. Gezien de samenhang van de plannen zou dat netjes zijn geweest. Mocht de grond tussen beide plannen ooit bebouwd gaan worden is er al snel sprake van 253 verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Er dient een aanvullend en meer omvattend verkeerskundig onderzoek plaats te vinden. Graag worden wij hiervan op de hoogte gehouden. En komen er nu zes of zeven nieuwe woningen?

Het woongebied wordt ontsloten op de Drs. J. van Disweg.

Het woongebied is bereikbaar via de Drs. J. van Disweg. De toegangswegen hiernaar toe is wat hier het probleem geeft. Er moet altijd gereden worden via het Roomeinde, Noordmeerweg, Leeteinde of Keerngouw. Hier zijn geen passeerbewegingen mogelijk en moet er ingeval van tegenliggers achteruit terug gereden worden. Met betrekking tot de Van Disweg is het zo dat een van beide partijen dan moet uitwijken in de berm.

Dit wordt acceptabel geacht; het plan heeft geen negatief effect op een goede leefomgeving.

Gezien het bovengenoemde zijn we het hier niet mee eens en kan zonder nader onderzoek ook geen stand houden.

Daar kan nog aan toegevoegd worden, dat de bestaande verkeersaantrekkende werking van het recreatieve bedrijf buiten beschouwing is gelaten. De netto toename van het aantal verkeersbewegingen is in de praktijk lager.

Er ligt geen enkel onderzoek ten grondslag aan deze bewering. En verder is er geen rekening mee gehouden dat de verkeersbewegingen van het recreatieve bedrijf voornamelijk in de zomerperiode plaatsvinden en dan nog alleen in het weekend in de daluren.

Uit oogpunt van verkeerseffecten wordt voorliggend bestemmingsplan maatschappelijk aanvaardbaar geacht.

Is dat ook nog zo als bovengenoemde inzichten worden meegenomen?

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE VORMGEVING

Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

Een aantal zaken zijn door ons weerlegd ofwel de onjuistheid daarvan aangetoond. Met betrekking tot de onderbouwing zal er dus nog wel wat gewijzigd worden.

Hoe gaat dat in zijn werk? Worden alle betrokken partijen dan weer geïnformeerd?

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Wonen

De kavels in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen'.

Dit is onjuist, de kavels hebben de bestemming Recreatie – Watersport. Zie uw eigen tekst onder punt 1.1.” *In het geldende bestemmingsplan 'Broek in Waterland - Van Disweg 4-6' hebben de gronden de bestemming 'Recreatie - Watersport'. Deze bestemming staat de woningbouw niet toe*”.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Onderdeel hiervan is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het aspect grondexploitatie.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt een uitgebreide procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun mening op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Vorbereidingsfase

Het bestemmingsplan is in de voorbereidingsfase voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan op 16 februari 2017 toegezonden aan:

1. Provincie Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
3. OD IJmond
4. Veiligheidsregio Zaanstraak Waterland
5. Rijkswaterstaat.

Hoe en wanneer worden bovengenoemde instanties geïnformeerd over de ingezonden zienswijzen?

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is een op ontwikkeling gericht plan. De kosten komen voor rekening van de particuliere ontwikkelaar. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gewaarborgd.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat als een particuliere ontwikkelaar een plan heeft de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd? Hoe weet men dat dat werkelijk zo is? Doet de Gemeente onderzoek naar de kapitaalkrachtigheid van de particulier, zijn er garanties?

6.4 Grondexploitatie

Voor het plan dient op grond hiervan een exploitatieplan opgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin tevens het planschadeverhaal is geregeld. Het opstellen van een grondexploitatieplan is hierdoor niet langer noodzakelijk. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Hoe is het kostenverhaal verzekerd? Is het zeker dat de particuliere initiatiefnemer aan zijn verplichtingen kan voldoen?

In de bijlage 5, vooroverlegreacties, staat een advies van [REDACTED] aan [REDACTED].

Hieruit blijkt niet uit hoofde van welke organisatie dit advies wordt geschreven.

Dit is van belang omdat er in het advies als uitgangspunt wordt genoemd dat *"het hier gaat om bestaande gebouwen die verbouwd zullen worden voor een andere functie"*.

Er blijkt juist extra gebouwd te worden naast de bestaande bebouwing die verbouwd gaat worden.

Kunt u melden welke organisatie hier het advies geeft en wordt die instantie op de hoogte gebracht dat dit een verkeerd uitgangspunt is?

Onderzoeken

Verder wijzen wij u voor wat betreft de onderzoeken nog op het volgende. Dit is ook bij het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs.J. van Disweg door ons genoemd maar heeft samenhang met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs. J.van Disweg 4-6.

Wij vragen ons af of de uitgangspunten uit het akoestisch onderzoek van Bugel Hajema van 10 mei 2016 wel kloppen. Dit bureau gaat uit van een verkeersintensiteit van 220 motorvoertuigbewegingen per etmaal voor het projekt Van Disweg 2. Maar niet alleen is onduidelijk waar dit cijfer vandaan komt, ook lijkt er ten onrechte geen rekening gehouden met de bouwontwikkelingen van het bouwplan Van Disweg 4-6. Nergens uit blijkt dat een relatie is gelegd met de overige ontwikkelingen uit de buurt, zodat geen eenduidig en omvattend geluidsbeeld bestaat.

Uit de e-mail van de heer J. van Diepen van 6 juli 2016 blijkt in het kader van de Watertoets niet of de overige nabije bouwontwikkelingen zijn meegenomen in het uiteindelijke advies van HHNK. Immers, niet alleen voor onderhavig bouwplan (van Disweg 2) wordt meer dan 2.000m² toegenomen verharding gerealiseerd maar dichtbij dit plangebied (Van Disweg 4-6) zal verdere verharding plaatsvinden. Daarmee bestaat er geen eenduidig beeld van de gevolgen van deze en andere bebouwing voor de berging van water.

Uit de Quick scan ecologie van 31 januari 2017 blijkt dat het beschermde natuurgebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske is beschermd als Natura 2000 gebied. Dit strikt beschermde gebied ligt op 1.368 m van de grens van het bestemmingsplan. Binnen Noord-Holland zijn verder gebieden met een belangrijke weidevogelpopulatie beschermd. Waterland kent blijkbaar grote oppervlakten belangrijk weidevogelleefgebied. De afstand tot een weidevogelleefgebied vanaf de woningbouwlocatie is 16 meter; dit ligt aan de overzijde van de Van Disweg. Voor functies waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt is een berekening noodzakelijk van de effecten, vermeldt het rapport. En op pagina 7 vermeldt het rapport:

"Voor functie[s] waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt is een berekening noodzakelijk van de effecten."

Maar ook hier geldt volgens ons dat geen rekening is gehouden met de overige bouwontwikkelingen vlakbij het plangebied, zodat ook hiervoor geldt dat een nader onderzoek noodzakelijk is om te kunnen vaststellen of het nabij gelegen Natura-2000 gebied gezien de externe werking niet nadelig wordt beïnvloed door de geplande bouwontwikkelingen.

Bodemonderzoek

Asbest: Gezien de aanwezigheid van puin in de bovengrond dient de locatie formeel gezien als asbestverdacht te worden beschouwd (uitspraak Raad van State ECLI:NL:RVS:2016:3064) en dient er een asbestonderzoek conform NEN5707 te worden uitgevoerd. Echter, 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. Indien hierover toch meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een asbestonderzoek conform NEN5707 uit te laten voeren.

Het is ons nu niet duidelijk of er nu wel of geen asbestonderzoek komt.

Stedebouwkundig plan van eisen.

Het Plan [REDACTED] kent een zelfde setting als het naastgelegen Plan [REDACTED]. Voor de beeldkwaliteit van de planinrichting zal het plan daarom aansluiting vinden bij de vastgestelde uitgangspunten zoals omschreven in het Stedebouwkundig programma van eisen opgesteld door bureau HzA stedebouw & landschap uit Hoorn.

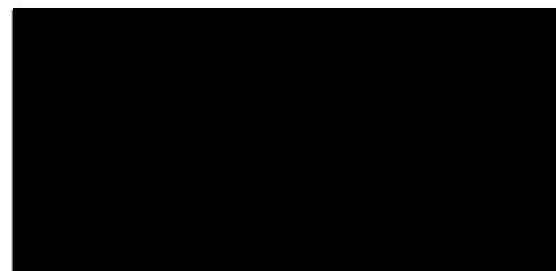
Hoe werkt dit? Surft onderhavig plan mee op het SPvE van "plan [REDACTED]" of komt er een apart SPvE? Welke conclusie trekt het Bureau HzA over dit plan?

Vooroverlegreacties:

Tot onze verbazing zit er een bijlage 'vooroverlegreacties' van dit plan (Van Disweg 4-6) bij de bijlagen van het plan voor het andere plan (van de Van Disweg 2) Het betreft een schrijven van de Provincie van 10 augustus 2016. Dit werkt weer erg verwarrend voor beide plannen.

In verband met met bovengenoemde punten verzoeken wij u nogmaals beide ontwerpbestemmingsplannen in te trekken.





Broek in Waterland, 6 September 2017



in17.12895

Registratiedatum

08/09/2017

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs J. van Disweg

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

- **Toerisme** speelt in de toekomst nog een belangrijkere rol voor Broek met veel fietsers, dagtoeristen vanuit Amsterdam, wandelaars, en mensen die onze weidelandschap per boot willen ontdekken. Juist dit gebied aan de noordzijde van het dorp is een van de meest belangrijk toeristische gebieden van het oude Broek. De vrije doorzicht vanuit de Kerhofbrug is een van de meest fotografeerde plekken van Broek. Het riante bouwproject en de uitverkoop van oer-Hollands weideland bedreigen het belangrijke monumentale dorpsgezicht van Broek en dus de toekomstige economische groei van de gemeente en het dorp.
 - **Beschermd dorpsgezicht:** Het blijkt uit de documenten dat het bouwgebied niet direct bij het dorpskern hoort, dus het 'beschermd dorpsgezicht' niet noodzakelijk toepasselijk is. De plannen die nu presenteert werden zijn ook niet duidelijk met betref van de stijl, grootte en hoogte van de huizen. Wij zijn bezorgd over de toekomst van de mooie dorpsaanzicht. Broekers houden het dorp al eeuwen met veel moeite in fantastische staat. Wij hopen dus op een uitbreiden van bescherming en in stand houding van het Broeker erfgoed, niet een kortzichtig uitverkoop.
-
- **Weideland:** Het mooie groene weidelandschap rondom het pittoreske Broek in Waterland met dit bouwproject 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. 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.