

Aan

Het College van Burgemeester en wethouders van
Waterland, t.a.v. de heer Marien Blok,

te Monnickendam

Monnickendam, 27 juli 2017

Geacht college,

Hartelijk dank voor uw vroegtijdige informatie over het voorlopige Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) betreffende een te realiseren appartementencomplex op het terrein waarop nu tijdelijk basisschool "De Verwondering" (door u aangeduid als locatie van de voormalige Regenboog school) gevestigd is. Wij hebben met belangstelling van de notitie kennisgenomen en gebruik gemaakt van de mogelijkheid van vraag- en antwoord-/informatiewisseling op 11 juli jl.

Hierbij geven wij een eerste reactie.

Vanuit onze woning en vanaf ons terras in appartementencomplex De Werf hebben wij uitzicht in westelijke richting op de Regenbooglocatie. Wij onderkennen dat niemand recht op uitzicht heeft, maar dat een zorgvuldige weging van belangen een rol speelt bij het maken van een aantal keuzen in relatie tot het project Bernhardlaan 23. Nergens schrijven naar onze mening beleidsnotities of andere stukken op deze locatie een bouwplan van een dergelijke omvang, aantal woningen en invulling van het bouwvlak voor, integendeel. In feite is het een keuze die gemaakt moet worden om bij de vraag om 41 woningen te realiseren wel of niet af te wijken van de bebouwingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan Monnickendam Buiten de Vesting mogelijk maakt. Immers ook onder de werking van het geldende bestemmingsplan kan duurzaam worden gebouwd, echter niet tot een aantal van 41 woningen!

Eerst willen wij kenbaar maken dat wij begrip hebben voor het feit dat niet alleen wij, maar ook anderen goed willen wonen en dat daarvoor ontwikkelingen kunnen worden voorbereid en moeten kunnen worden gerealiseerd. De vraag is en blijft bij deze bouw- en daarmee verband houdende ontwikkelingen hoe, in welke mate, in welke samenhang in een relatie met betrokkenen met verschillende belangen, een afweging plaats vindt. Wij onderkennen overigens dat er sprake is van verbetering met voorkeursmodel 3, ten opzichte van het eerdere ontwerp, waarvan wij kennis kregen in 2013.

Nog maar betrekkelijk recent (medio februari 2013) is het bestemmingsplan Monnickendam Buiten de Vesting van kracht geworden, waarin voor de beoogde bouwlocatie de bestemming "maatschappelijk" is gehandhaafd met een maximale goothoogte van 7,5 m en maximale bouwhoogte van 11,5 m voor de bouwcontouren die op de bestemmingsplankaart zijn aangegeven. Voor beide maten is in de regels een afwijkingpercentage (verhoging) van 15%

opgenomen. Dit bestemmingsplan biedt ruimte om woonvoorzieningen en ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren, echter tot een geringere omvang dan 41 woningen.

In voorkeursmodel 3 is bij 4 bouwlagen sprake van een bouwhoogte van 12,4 m en bij 5 lagen van 15,5 m. Beide zijn verhogingen ten opzichte van de reguliere maatvoering in het geldende bestemmingsplan, die ruimtelijke impact zullen hebben op omgeving en beleving.

Zoals bekend geeft een bestemmingsplan niet alleen **recht** dat volgens de gestelde regels zaken kunnen worden gerealiseerd, maar ook **bescherming aan overheid, burgers en bedrijven** dat zaken zich volgens die regels kunnen ontwikkelen. Voor de onderhavige locatie had meer voor de hand gelegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan (2012) op mogelijke ontwikkelingen te anticiperen in plaats van de geldende bestemming te consolideren en daarop qua bestemming “maatschappelijk” nog verfijningen aan te brengen. Ook al is ons bekend dat vastgestelde bestemmingsplannen kunnen worden herzien en dat dit kan leiden tot een andere wijze van regulering van bestemmingen en bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan. Immers de strijdigheid met het toenmalige bestemmingsplan voor woon- en voorzieningencomplex De Werf is ook opgeheven met een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, tweede lid van de WRO.

Echter in de ruimtelijke ordening is een vaststaand gegeven dat naarmate de inbreuk op de bestaande planologische situatie ingrijpender is, zware eisen dienen te worden gesteld aan de ruimtelijke aspecten van het project. Het kan en het mag naar onze mening echter niet zo zijn dat het bouwen van 41 appartementen met bijbehorende voorzieningen/ ondergronds parkeren/ verbeterd bouwen uit een oogpunt van duurzaamheid – hoe zeer wij dat laatste op zichzelf toejuichen - ten koste gaat van de kwaliteit van de ruimtelijke inpassing. Het bouwen van meer volume mag niet dienen om de ontwikkelaar tegemoet te komen in zijn verdienmodel.

Voorkeursmodel 3

Niettegenstaande onze inbreng in deze reactie willen wij aangeven dat wij uw keuze voor voorkeursmodel 3 - in beginsel - kunnen begrijpen op basis van de in de SPVE -notitie aangevoerde argumenten. Wel hebben wij een aantal kanttekeningen, waarmee mogelijk in ruimtelijk opzicht de opzet van het SPvE verder kan worden verbeterd.

Qua bouwmassa doet zich op de betrokken locatie een forse verhoging voor wat betreft het volume en gevelwandoppervlak in vergelijking met het bestaande gebouw/ maximaal te realiseren gebouw volgens het geldende bestemmingsplan Monnickendam Buiten de Vesting. Hierdoor zal de beleving erg fors zijn vanaf de Bernhardlaan, gebouwencomplex Swaensborch en een aantal woningen in vooral het westelijke deel van het noordelijke gebouw van complex De Werf. Het appartementengebouw wordt, wanneer wij ons niet vergissen, voor een groot deel hoger dan de gebouwen in de omgeving.

De Bernhardlaan grenst aan de voormalige vestingwerken van de stad Monnickendam dat de status beschermd stadsgezicht draagt. Dit vraagt om bijzondere aandacht en daaraan heeft u in samenspraak met anderen al fors aandacht besteed. Niettemin vragen wij ons af of om aan dit aangrenzende deel van Monnickendam een goed aansluitend gedifferentieerd gevelbeeld in gevarieerde hoogte te realiseren, wel voldoende wordt tegemoetgekomen.

Een en ander omdat het naar onze mening stedenbouwkundig aantrekkelijker is dat op termijn op de hoek Pierebaan/Bernhardlaan in vijf lagen gebouwd gaat worden. In het huidige voorkeursmodel kan de vijfde laag op de hoeken vrij gehouden worden (geen woningen op de hoeken/ set-back, én teruggeschoven langs de Swaensborch). Het lijkt goed dit in zijn totaliteit aan de hand van een uitwerking visueel te maken. Met andere woorden: de hoogte bij vier bouwlagen sluit beter aan op de (maximale) maten, opgenomen in het huidige bestemmingsplan (2013).

Verkeersafwikkeling

Wij maken ons zorgen over de verkeersafwikkeling van zowel de aan- en afvoer van goederen en personenverkeer gerelateerd aan zorgcomplex Swaensborch en de diverse daarin gevestigde ondernemingen/verzorgende instellingen en de omgeving.

De hoofdontsluiting van het te realiseren appartementengebouw gaat plaatsvinden via het achter terrein naar de Graaf Willemlaan, dat nu al gebruikt wordt voor de bereikbaarheid van kerkgebouw De Opstandingskerk (regelmatige uitvaartdiensten), woon- en voorzieningencomplex De Werf, de grootschalige zendmast en zorgcomplex Swaensborch. Reeds op dit moment zijn er geregeld conflicterende verkeersbewegingen vanwege regulier gebruik van de in- en uitrit van gebouwencomplex De Werf met achteruitrijdende grote vrachtauto's die goederen halen en brengen aan de achterzijde van zorgcomplex Swaensborch, omdat de route via het eigen terrein van Swaensborch langs de rotonde niet haalbaar is. Dit is een situatie die met extra bewegingen van- en naar een appartementencomplex (Bernhardlaan 23) alleen maar verder zal verslechteren. De verkeersafwikkeling vraagt voor nú en de langere termijn bijzondere aandacht!! Dit mede in het licht van de beperkte effectieve wegbreedte en de uiteenlopende weggebruikers van bevoorradingsverkeer tot vele ouderen, gebruikmakend van scootmobiels, of rollators

Groenvoorzieningen tussen zorgcentrum Swaensborch en de vm. Regenboogschool

Wij willen benadrukken dat wij de aanwezige waardevolle groenvoorzieningen (met een zevental majestueuze platanen en andere karaktervolle bomen) tussen zorgcomplex Swaensborch en de voormalige Regenboogschool belangrijk vinden.

In eerdere contacten met uw gemeente is aandacht gevraagd voor deze bomen en bijbehorende groenvoorziening. Uw college heeft indertijd aangegeven dat de bomen aan Swaensborch onderdeel uitmaken van de Groenstructuur "Groenvisie 2016", onder vermelding o.m. dat de bomen van waarde zijn voor de omgeving. Dit zeker in relatie tot de groene en laanbeplanting op de voormalige vestingwerken.

Platanen worden in de groenvisie gekenmerkt als bomen met een hoge toekomstwaarde, die vele jaren het beeld van een wijk kunnen bepalen. Dat is ook de reden waarom dit type boom veelvuldig wordt toegepast om de groene aankleding van wijken voor de langere termijn te verzorgen en te waarborgen.

Wij waarderen dan ook dat op de inloopavond is bevestigd dat voor deze groenvoorziening ruimte is en blijft ingeruimd en willen vragen dat wordt gewaarborgd dat het voorgenomen bouwplan (in enigerlei vorm, ook vanwege bijv. de bouwrealisering zelf *) geen afbreuk zal doen aan de kwaliteit en het voortbestaan daarvan. Immers het zou jammer zijn wanneer op termijn sprake zal zijn van ” (onderkelderd) gebouw groot/ bomen dood”. Deze extra zorg is mede ingegeven door het feit dat, wanneer ik goed geïnformeerd ben, de bomen voorkomen op de gronden van een andere eigenaar dan de projectontwikkelaar, nl. de eigenaar complex Swaensborch.

(* ontgraven, heien, grondwateronttrekking e.a.)

Resterende praktische vragen

1. Is er ruimte om de afstand tussen gebouw De Werf en het eventueel nieuw te realiseren appartementengebouw breder te maken dan de circa 7.7 meter? Verder vragen wij u de maximale hoogte in het definitieve SPvE aan te geven.
2. Op blz. 31 van het SPvE over “Maximaal één (collectief) bijgebouw”. Kunt u meer zeggen over de locatie daarvan, de oppervlakte en de functie?
3. Wij vragen verduidelijking van de hoogtemaat van het dak van de vierde bouwlaag van het appartementengebouw op de Regenbooglocatie volgens voorkeursmodel 3 in relatie tot de hoogtemaat van het dak van de vierde bouwlaag van appartementencomplex De Werf?
4. Van de resultaten van het nog te verrichten geluidhinderonderzoek, mede in het licht van in de naaste toekomst te verwachten andere verkeer aantrekkende ontwikkelingen in onze gemeente, nemen wij graag kennis.
5. U wilt erin voorzien dat door de bewoners (en bezoekers) van het appartementencomplex op eigen terrein wordt geparkeerd (bewoners hebben een eigen parkeerplaats). Mede omdat er in Monnickendam geen regeling voor betaald parkeren geldt en het van belang blijft dat in het complex in de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien zou het aanbeveling verdienen daarin regulerend op te treden.

Voorts verwijzen wij nog naar de inbreng, d.d. 19 juli 2017, op het SPvE van Newomij/VvE Beheer, namens de Vereniging van Eigenaren van complex De Werf.

Zo nodig zijn wij tot nadere toelichting bereid.

Uw reactie op onze ingebrachte punten, alsmede informatie over het vervolgproces zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,