

BESTEMMINGSPLAN 'MARKENBINNEN-
PARTIËLE HERZIENING 1979' VAN DE
GEMEENTE UITGEEST

675.06.00

mei 1979

gedeeltelijk
goedgekeurd 31 mei 1979

TOELICHTING BEHORENDE BIJ HET
BESTEMMINGSPLAN

VOORSCHRIFTEN DEEL UITMAKENDE
VAN HET BESTEMMINGSPLAN

PLANKAART NR. 675.06.00-20-B

TOELICHTING BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN 'MARKENBINNEN -
PARTIËLE HERZIENING 1979' VAN DE GEMEENTE UITGEEST

<u>Inhoud van de toelichting</u>	Blz.
1. <u>Inleiding</u>	1
1.1 De bij het plan behorende stukken	1
1.2 Inrichting volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening	1
1.3 Lokatie van het plangebied	1
1.4 Samenhang met andere bestemmingsplannen	2
2. <u>Inventarisatie van het plangebied</u>	3
2.1 Bodemkundige, waterstaatkundige en landschappelijke gegevens	3
2.2 Overige ruimtelijke gegevens	3
3. <u>Basis van het plan</u>	4
3.1 Planontwikkeling	4
3.2 Demografische gegevens van Markenbinnen	5
4. <u>Beschrijving van het plan</u>	6
4.1 Begrenzing van het plan	6
4.2 Ruimtelijke structuur	6
4.3 Capaciteit	7
4.4 Fasering	7
4.5 Parkeergelegenheid	7
4.6 Ophoging terrein en lozing van afvalwater	7
4.7 Voorzieningen	8
4.8 Toelichting op de bestemmingsbepalingen	8
5. <u>Ekonomische uitvoerbaarheid</u>	9
6. <u>Vooroverleg</u>	10

1. Inleiding

1.1 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan is vervat in de volgende stukken:

- a. de plankaart 'bestemmingsplan Markenbinnen - partiële herziening 1979' tekening 675.06.00-20-B schaal 1:1000;
- b. de voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan.

Aan het bestemmingsplan is toegevoegd:

- c. de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

1.2 Inrichting volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Met het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De in het plan voorkomende bestemmingen zijn alle in detail uitgewerkt.

1.3 Lokatie van het plangebied

Het buurtschap Markenbinnen behoort reeds als zeer oude agrarische nederzetting vanaf de middeleeuwen tot het grondgebied van Uitgeest.

Deze relatie is ontstaan vanuit de toenmalige kerkelijke en bestuurlijke verhoudingen, waarbij sindsdien een ongedeeld grondgebied is gebleven. Door de geïsoleerde ligging van Markenbinnen ten opzichte van het dorp Uitgeest, hebben beide kernen echter hun eigen ontwikkeling gekend.

Oostelijk van de Markervaat in de Markerpolder gesitueerd, wordt Markenbinnen ontsloten vanaf de provinciale weg 12. De Dorpsstraat, van oudsher de enige straat, vormt daarbij het samenbindend element voor de toch vrij gekonsentreerde bebouwing van het buurtschap.

Vanaf 1973 heeft deze structuur enige uitbreiding ondergaan door de bouw van een aantal woningen, waarbij de Bongerdstraat en de Schakelstraat zijn ontstaan.

Het voorliggende bestemmingsplan omvat het gebied ten oosten en ten noorden van een groot deel van de Dorpsstraat en wordt aan de oostzijde begrensd door de boomgaard en aan de noordzijde door de huidige lagere school. De bovengenoemde recente woningen en straten zijn binnen het bestemmingsplan opgenomen, evenals het grasland dat zich hiervan oostelijk tot aan de huidige boomgaard uitstrekt. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 2,2 ha.

Het bestemmingsplan beoogt met de keuze van deze planbegrenzing, naast een nieuw geprojecteerde uitbreiding, tevens de in de afgelopen jaren op grond van beschikkingen volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand gekomen gebouwen in een bestemmingsplan te regelen.

1.4 Samenhang met andere bestemmingsplannen

Het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van het Streekplan voor de Zaanstreek.

Vigerend voor het plangebied is thans het bestemmingsplan 'Markenbinnen' van 1966.

2. Inventarisatie van het plangebied

2.1 Bodemkundige, waterstaatkundige en landschappelijke gegevens

Het plangebied maakt deel uit van de Markerpolder. Als oorspronkelijk buitendijks land, tot in de 17e eeuw omringd door binnenmeren, bestaat de bodem uit veen en klei-op-veen gronden. Door de bedijking in de 17e eeuw van de toen gegraven Markervaart en van de inpoldering van het Starnmeer kwam een langzame inklinking van deze veenbodem tot stand, waarmee door de daarmee toenemende wateroverlast de toenmalige akkerbouw geleidelijk verdween en vervangen werd door veeteelt.

Het landschapstype is dat van slagenlandschap gebleven: 'oud land' ten opzichte van de omringende Starnmeerpolder.

Het onbebouwde deel van het plangebied bestaat derhalve voornamelijk uit grasland, aan de oostzijde visueel-ruimtelijk begrensd door een bestaande boomgaard en daarvan gescheiden door een watergang.

Een deel van de Dorpsstraat is voorzien van een waardevolle boombeplanting.

Het zomerpeil van de Markerpolder bedraagt 1.10 m N.A.P., het winterpeil ca. 1.27 m N.A.P..

De maaiveldhoogte van het onbebouwde deel van het plangebied - het weiland - is ca. 0.90 m N.A.P.; in het bebouwde deel is de kruinhoogte van de weg gelegen op ca. 0.50 m N.A.P.

De bestaande woningen in het plangebied lozen hun afvalwater via een septictank in het - niet gescheiden - rioleringsstelsel. Door middel van een gemaaltje ten westen van de lagere school wordt dit water in de Markervaart gepompt, dat een onderdeel vormt van de Schermerboezem.

2.2 Overige ruimtelijke gegevens

De bestaande bebouwing in het plangebied bestaat uit 30 woningen, waarvan er twee nog in aanbouw zijn. Van deze 30 woningen zijn er 27 na 1973 gebouwd en derhalve zeer recent. De woningen bestaan voor het merendeel uit twee bouwlagen.

Daarnaast behoort de huidige lagere school met het bijbehorende gymnastieklokaal tot de bestaande bebouwing in het plan.

3. Basis van het plan

3.1 Planontwikkeling

Bij beschikking van 9 januari 1973 is op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door Gedeputeerde Staten toestemming verleend voor de bouw van 20 woningen, die nu in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze 20 woningen maakten onderdeel uit van een groter schetsplan waarin in totaal 66 woningen waren geprojecteerd.

In de beschikking is door Gedeputeerde Staten gesteld dat met het schetsplan kon worden ingestemd, mits in een gefaseerde uitvoering zou worden voorzien in het belang van de minder draagkrachtigen.

Sindsdien zijn nog een viertal woningen gebouwd onder goedkeuring van Gedeputeerde Staten.

Na 1973 is binnen de gemeenschap Markenbinnen de houding ten opzichte van de 'groeisnelheid' gewijzigd, waarbij gekozen werd voor een meer geleidelijk uitbouw op basis van een evenwicht tussen de autochtone woningbehoefte enerzijds en de exploitatietechnische mogelijkheden anderzijds.

In 1976 is daartoe een 'af rondend' bestemmingsplan opgesteld met duidelijk geringere capaciteit dan het voormelde schetsplan, inhoudende 12 woningwet- en premiewoningen, 7 vrije sektorwoningen en 2 eigenbouwwoningen - buiten de 30 bestaande, binnen het plangebied gelegen woningen. Na omtrent de stedenbouwkundige structuur informeel overleg te hebben gevoerd met de Provinciale Planologische Dienst, is over dit bedoelde bestemmingsplan op 1 februari 1977 het vooroverleg volgens artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening gestart.

Bij brief van 15 juni 1977 bericht de Provinciale Planologische Dienst echter aan de gemeente, dat het niet aanvaardbaar wordt geacht dat een kleine kern als Markenbinnen van 92 woningen wordt uitgebreid met 21 woningen in de bovengenoemde verhouding. Gelet op het door Gedeputeerde Staten bij besluit van 9 januari 1973 gestelde, aldus de P.P.D., zou met een uitbreiding kunnen worden ingestemd mits:

- . uitsluitend voor autochtone inwoners zal worden gebouwd, waartoe het plan in fasen dient te worden uitgevoerd, terwijl bij elke fase de behoefte zal dienen te worden aangetoond;
 - . het plan een afrondend karakter heeft; aangezien een verdere uitbreiding van Markenbinnen om planologische redenen niet aanvaardbaar wordt geacht;
 - . aan enige nader genoemde technische eisen zal worden voldaan.
- Daarbij werd de suggestie gedaan om - binnen dezelfde plan grenzen - geen twintigtal maar ca. 34 woningen te bouwen, buiten de twee eigenbouwwoningen.

Na over de inhoud van dit schrijven nader met de P.P.D. van gedachten te hebben gewisseld, is door het college van Burgemeester en Wethouders besloten de door de P.P.D. gestelde lijn te volgen, waartoe het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld.

3.2 Demografische gegevens van Markenbinnen

Per 1 januari 1976 bedroeg het aanwezige woningbestand in Markenbinnen 92 woningen, hetgeen bij 303 inwoners (165 mannen en 138 vrouwen) een gemiddelde woningbezetting van 3,3 betekende.

De samenstelling van de jeugdige leeftijdsgroep, van waaruit het grootste deel van de toekomstige woningvraag is te verwachten, was daarbij als volgt:

<u>Geboren in:</u>	<u>Totaal</u>	<u>Mannen/vrouwen</u>
1961 (15 jaar)	4	(3-M, 1-V)
1960 (16 jaar)	4	(2-M, 2-V)
1959 (17 jaar)	2	(1-M, 1-V)
1958 (18 jaar)	6	(3-M, 3-V)
1957 (19 jaar)	7	(4-M, 3-V)
1956 (20 jaar)	5	(2-M, 3-V)
1955 (21 jaar)	4	(3-M, 1-V)
1954 (22 jaar)	7	(3-M, 4-V)
1953 (23 jaar)	2	(2-M, 0-V)
1952 (24 jaar)	5	(3-M, 2-V)
1951 (25 jaar)	4	(1-M, 3-V)

Bij de afdeling Huisvesting van de gemeente stonden per 28 juli 1976 6 inwoners op de woninglijst voor Markenbinnen ingeschreven.

4. Beschrijving van het plan

4.1 Begrenzing van het plan

Voor de bepaling van de omvang van de afronding van Markenbinnen, is gezocht naar een herkenbare en logische begrenzing. Deze is aan de oostrand gevonden in de aanwezige watergang, die het huidige grasland van de oostelijk daarvan gelegen boomgaard scheidt. Ook is ter hoogte van de meest noordelijk gesitueerde bebouwing van Markenbinnen - de lagere school - een watergang (deels) aanwezig die de noordelijke rand van de afronding zal kunnen begrenzen.

Gezien de omstandigheid - zie hiervoor 4.3 en 4.4 - dat de omvang van de totale bouwmogelijkheden van deze afronding uitgaat boven die welke in de vigerende periode van het bestemmingsplan vóór de herziening daarvan, dus 10 jaar, zal worden gerealiseerd, valt de plangrens niet geheel samen met de bovengenoemde watergangen. In de noord-oosthoek is een gedeelte van het gebied buiten de plangrenzen gehouden.

De westelijke en zuidelijke plangrenzen zijn gelegd langs de Dorpsstraat, teneinde de bestemmingen van de in de afgelopen jaren op grond van beschikkingen volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand gekomen gebouwen in dit bestemmingsplan te regelen.

4.2 Ruimtelijke structuur

Voor de beschrijving van de ruimtelijke structuur wordt uitgegaan van de realisering van de afronding van Markenbinnen als geheel, dus inclusief het - buiten de plangrenzen als suggestie aangeduide en mee-verkavelde - noord-oostelijk gedeelte.

De bebouwing van het buurtschap Markenbinnen heeft van oudsher bestaan uit een gekonsentreerde kern van individuele boerderijen en woningen, levendig van karakter en verschillend van omvang, hoogte en richting.

De na 1973 gebouwde woningen aan het noordelijk gedeelte van de Dorpsstraat, Bongerdstraat en Schakelstraat hebben binnen deze structuur echter een grotere maat geïntroduceerd, door het aaneenbouwen van grotere aantallen woningen (twee-aaneen, vier- en zes-aaneen) met onderling één ortogonale richting. Deze groep woningen manifesteert zich als een ruimtelijk enigszins hard element te midden van de overige en oudere bebouwing.

Om, in aansluiting op de oudere dorpsstructuur, dit beeld te verzachten, is voor wat de nieuw geprojecteerde bebouwing betreft uitgegaan van een lossere groepering van kleinere elementen rond een tweetal pleintjes. Door de verschillende (zorgvuldig gekozen) richtingen kan een gevarieerd ruimtelijk beeld ontstaan, dat ook past bij een meer individueel-gerichte realisering.

De direkte woonomgeving dient dit gevarieerde beeld te ondersteunen.

Om die reden en vanwege het betrekkelijk geringe aantal woningen dat dient te worden ontsloten zijn alle straten binnen het plangebiedje (uitgezonderd de voetpaden) bestemd tot woonerf.

De uiteindelijke inrichting en detaillering van het woonerf zal in gemeenschappelijk overleg tussen de gemeentelijke instanties en de (toekomstige) bewoners gestalte kunnen krijgen.

Door de gekozen bouwvorm van twee-aaneen te bouwen woningen is een tamelijk individuele bouwvorm mogelijk, terwijl tevens door de aanwezige zijtuinen een parkeergelegenheid op eigen erf, in de vorm van een garage, te realiseren is. Gedacht is aan een bouwhoogte van maximaal twee bouwlagen.

Aan de noordzijde van het plangebied is, ter afscherming van de bebouwing van het open landschap, een afschermende groenzone geprojecteerd, in samenhang met de - deels nieuw te graven - watergang.

4.3 Kapaciteit

De capaciteit van het plan bedraagt 20 in het oostelijk deel van het plangebied te bouwen woningen. Samen met de 30 reeds gebouwde woningen (de twee aan de Dorpsstraat in aanbouw zijnde eigenbouwwoningen zijn hieronder begrepen) wordt in het voorliggende plan derhalve de bestemmingen van 50 woningen geregeld.

4.4 Fasering

Vanuit de intentie dat de bouwmogelijkheden in dit plan uitsluitend zullen dienen voor de huisvesting van autochtone woningzoekenden, moet er van worden uitgegaan dat deze woningen gefaseerd worden gebouwd. Wordt, met als basis de demografische gegevens als genoemd onder 3.2 en in samenhang met de dalende woningbezetting de jaarlijkse behoefte op ca 2 à 2,5 woningen geraamd, dan zal de verwerkelijking van dit bestemmingsplan in 10 jaar moeten worden gerealiseerd.

In de voorschriften wordt dan een fasering geregeld en wel zodanig dat per twee jaar niet meer dan 4 woningen in aanbouw mogen worden genomen.

4.5 Parkeergelegenheid

Van de 30 reeds gerealiseerde woningen (de twee in aanbouw zijnde woningen in het zuidwestelijk deel van het plangebied hieronder begrepen) beschikken 17 woningen over een garage. Alle 20 geprojecteerde woningen zullen van een garage op eigen erf voorzien kunnen worden. Daarnaast zijn 38 openbare parkeerplaatsen geprojecteerd, zonder rekening te houden met parkeergelegenheid langs de Dorpsstraat. Daarnaast kan geraamd worden dat bij de bestaande woningen op eigen erf - voor de garage of naast het huis - ca. 18 auto's gestald kunnen worden. Bij de geprojecteerde woningen is dit ook ca. 16 stuks. Worden deze laatste plaatsen op 0,5 parkeerplaats gesteld (uitgaande van garage plus opstelstrook is 1,5 auto-stalling), dan bedraagt de totale parkeerkapaciteit van het plan 92 plaatsen ofwel gemiddeld 1.84 plaats per woning.

4.6 Ophoging terrein en lozing van afvalwater

Gezien het geringe verschil tussen de maaiveldhoogte van het onbebouwde deel van het plangebied (0.90 m - N.A.P.) en het zommergepeil van de Markerpolder (1.10 m - N.A.P.), zal het bouwterrein opgehoogd moeten worden tot het peil van de aansluitende Schakelstraat (0.50 m - N.A.P.), teneinde voldoende drooglegging te verkrijgen.

Evenals de bestaande woningen zullen ook de nieuw te bouwen woningen hun afvalwater via een septictank in het - niet gescheiden - rioleringsstelsel moeten lozen, waarna het in de Markerwaard wordt gepompt.

4.7 Voorzieningen

Binnen het plan behoeft, gezien de omvang ervan, geen rekening gehouden te worden met uitbreiding van onderwijsvoorzieningen of nieuw te stichten winkel- of overige voorzieningen. Het plan kan zich volledig richten op de aanwezige voorzieningen hieromtrent in het buurtschap.

4.8 Toelichting op de bestemmingsbepalingen

De gebouwen, zoals deze binnen de te onderscheiden bestemmingen gerealiseerd kunnen worden, zullen moeten worden gebouwd binnen aangegeven bouwstroken, voorzover in de bestemmingsbepalingen niet anders is bepaald.

Om enige (gereguleerde) flexibiliteit bij de uitwerking van de woningtypen te laten bestaan - en daarnaast ook in de toekomst enige (gereguleerde) flexibiliteit te behouden - is bij daarvoor in aanmerking komende bestemmingen op de kaart naast de bebouwingsstrook nog een zogenaamde 'strook waarbinnen het hoofdgebouw mag uitbreiden' aangegeven.

5. Ekonomische uitvoerbaarheid

Voor de financiële aspecten die de uitvoerbaarheid van het plan bepalen wordt verwezen naar de exploitatierekening die voor het plan is opgesteld.

6. Vooroverleg6.1 Algemeen

Bij brief van 1 februari 1977 hebben Burgemeester en Wethouders het ontwerp van het bestemmingsplan 'Markenbinnen, Partiële herziening 1976', d.d. januari 1977, overeenkomstig het bepaalde bij artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening verzonden aan:

1. De Inspekteur van de Ruimtelijke Ordening in Utrecht en Noord-Holland, Amsterdam;
2. De direkteur van de Provinciale Planologische Dienst Noord-Holland te Haarlem;
3. De Hoofdingenieur-Direkteur van de Provinciale Waterstaat Noord-Holland te Haarlem;
4. De Hoofdingenieur-Direkteur van de Provinciale Direktie Volkshuisvesting Noord-Holland te Haarlem;
5. De Eerstaanwezend Ingenieur der Genie te Amsterdam;
6. De Hoofdingenieur-Direkteur van Rijkswaterstaat Noord-Holland te Haarlem;
7. De Hoofdingenieur-Direkteur van de Kulturtechnische Dienst Noord-Holland te Haarlem;
8. De Hoofdingenieur-Direkteur van Staatsbosbeheer Noord-Holland te Haarlem;
9. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Voorburg;
10. De Direkteur van het Provinciaal Waterleidingsbedrijf Noord-Holland te Bloemendaal;
11. De Direkteur van het Provinciaal Elektriciteitsbedrijf Noord-Holland te Bloemendaal;
12. Het Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen te Kennemerland en West-Friesland te Edam;
13. De Centrale Direktie der P.T.T. (buro Straalverbindingen) te 's-Gravenhage;
14. De Direkteur van de Stichting Orgaan voor Overleg en Advies in Noord-Holland (opbouworgaan Noord-Holland) te Haarlem;
15. De Inspekteur der Domeinen voor Noord-Holland te Haarlem;
16. De Rijkskonsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in Noord-Holland te Haarlem;
17. De Direkteur van de Rijksgebouwendienst, Direktie Noord-Holland te Haarlem;
18. Het Waterschap Het Lange Rond te Koog aan de Zaan;
19. De Kontaktkommissie Markenbinnen te Markenbinnen;
20. De Provinciale Griffie van Noord-Holland, afdeling 1 te Haarlem;
21. De Direkteur-Generaal voor de Energievoorziening van het Ministerie van Economische Zaken te 's-Gravenhage;
22. De N.V. Nederlandse Gasunie te Groningen;
23. De Inspekteur voor de volksgezondheid en de hygiëne van het milieu, inspektie Noord-Holland te Haarlem;
24. De Gewestelijke Raad voor Noord-Holland van het Landbouwschap te Haarlem.

De geadresseerden, genoemd onder 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 16, 19, 21, 22 en 24 hebben schriftelijk te kennen gegeven tegen het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan geen bedenkingen te hebben. Van de geadresseerden, genoemd onder 6, 15, 17, 20 en 23 is geen bericht ontvangen, zodat aangenomen kan worden, dat - gelet op het gestelde in de in de aanhef vermelde brief

van Burgemeester en Wethouders - er bij hen eveneens geen bedenkingen tegen het ontwerp-plan bestonden.

Door de geadresseerden, genoemd onder 1, 2, 3, 4, 11, 14 en 18 zijn schriftelijke bemerkingen tegen het ontwerp-plan gemaakt.

In het hierna volgende zal op de gemaakte bemerkingen worden ingegaan en zal worden vermeld tot welke konklusies deze bemerkingen aanleiding hebben gegeven.

6.2 Behandeling gemaakte bemerkingen in het kader van het vooroverleg

1. Brief van de Inspekteur van de Ruimtelijke Ordening in Utrecht en Noord-Holland d.d. 29 maart 1977, no. 77/134 (adressant sub 1).

Door adressant wordt ingegaan op de nota Landelijke Gebieden uit welke nota zou blijken, dat Markenbinnen ligt in het gebied waar een beperking van de bevolkingsontwikkeling noodzakelijk is, op grond van het open ruimte-beleid en de (te grote) bevolkingsgroei in het verleden.

De regering is, aldus adressant, het oordeel toegedaan, dat er in deze gebieden geen plaats is voor een beleid, gericht op spreiding van de bevolking over alle kernen.

Voor Markenbinnen betekent dit, dat slechts ten dele aan woningbouw voor sociaal en economisch aan de kern gebonden personen kan worden tegemoetgekomen. Het per kern stellen van een maximum aan de woningbouw wordt in de nota voorbehouden aan het provinciaal bestuur.

Een en ander betekent, dat adressant zich gereserveerd moet opstellen t.a.v. de plankapasiteit. Daarbij wil adressant voor alle duidelijkheid stellen, dat het bouwen voor woningzoekenden uit Uitgeest, op grond van exploitatieve overwegingen, in ieder geval in strijd is met het voorgenomen regeringsbeleid.

KONKLUSIE

Mede naar aanleiding van de in het kader van het vooroverleg met de Directeur van de Provinciale Planologische Dienst gevoerde mondelinge gesprekken, alsmede de brief van deze Directeur van 15 juni 1977 is gekomen tot een ander plan. Verwezen wordt naar pagina 4 van de toelichting (hoofdstuk 3.1 Planontwikkeling), terwijl verder nog wordt verwezen naar de beantwoording van de bemerkingen van deze Directeur (hieronder).

2. Brief van de Directeur van de Provinciale Planologische Dienst van Noord-Holland van 15 juni 1977, kenmerk Nos 211749 en 214.1-3/II. (adressant sub 2).

Opgemerkt wordt, dat het adressant uit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar voorkomt dat een kleine kern als Markenbinnen, die thans 92 woningen bevat, wordt uitgebreid met 12 (woningwet- en premie) woningen, 7 woningen in de vrije sektor en 2 eigenbouwoningen.

Gelet echter op het door Gedeputeerde Staten bij besluit van 9 januari 1973, no. 394, gestelde, zou met een uitbreiding kunnen worden ingestemd, mits:

1. uitsluitend voor autochtone inwoners zal worden gebouwd. Het plan dient hiertoe in fasen te worden uitgevoerd,

- terwijl bij elke fase de behoefte zal dienen te worden aangetoond;
2. het plan een afrondend karakter heeft, aangezien een verdere uitbreiding van Markenbinnen om planologische redenen niet aanvaardbaar wordt geacht;
 3. de goothoogte van de op te richten woningen maximaal 5 meter zal bedragen en de dakhelling van de woningen minimaal op 30° en maximaal op 50° ware te stellen;
 4. aan de noordzijde een afschermende groensingel zal worden aangelegd;
 5. maximaal twee woningen aaneen worden gebouwd;
 6. de diepte van de aan- en uitbouwen zal worden aangepast aan het advies van de dienst van adressant, dat is verstrekt naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan De Koog.

Op grond van bovenstaande dient, aldus adressant, het ontwerp-plan gewijzigd te worden waarbij met bovengenoemde punten rekening dient te worden gehouden.

Adressant stuurt een schets mee, waarop een mogelijke uitbreiding is aangegeven, en welke als een zeer globale suggestie moet worden gezien.

Tenslotte heeft adressant nog opmerkingen over de bestaande telefooncel aan de Dorpsstraat alsmede de bestaande garages op de aangrenzende percelen, de toegangsweg van Markenbinnen, alsmede terzake van de voorschriften.

Adressant verzoekt met de gemaakte opmerkingen rekening te houden c.q. deze nader te overwegen, waarna het plan (nadat het vooroverleg ex artikel 8 van het Besluit R.O. is afgerond) als ontwerp-plan aan de Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen ware voor te leggen.

KONKLUSIE

De brief van adressant is reeds ter sprake gekomen in hoofdstuk 3, paragraaf 1 van de ontwerp-toelichting (Planontwikkeling). Zoals aldaar wordt medegedeeld, is door Burgemeester en Wethouders over de inhoud van deze brief van gedachten gewisseld met de Provinciale Planologische Dienst en het resultaat van dit overleg is geweest, dat Burgemeester en Wethouders hebben besloten de door de Provinciale Planologische Dienst gestelde lijn te volgen. In verband hiermede is de door deze Dienst bij de brief gevoegde schets, waarop een mogelijke uitbreiding stond aangegeven, door Burgemeester en Wethouders nader uitgewerkt en gebleken is, dat in het oostelijk gedeelte van het plangebied 16 blokjes van 2 woningen, in totaal 32 woningen, kunnen worden gebouwd.

Vanuit de intentie, dat de bouwmogelijkheden in dit plangebied uitsluitend zullen dienen voor de huisvesting van autochtone woningezoekenden, moet ervan worden uitgegaan, dat deze woningen gefaseerd moeten worden gebouwd.

Vervolgens komt dan aan de orde, de kwestie hoe deze fasering zal dienen te geschieden.

Volgens de nota Kleine Kernen, in welke nota ook de groeimogelijkheden voor een kleine kern als Markenbinnen worden aangegeven, is het beleid op lange termijn erop gericht om regionale kernenplannen op te stellen, terwijl op korte termijn per kern of per gemeente een gemiddelde groei van de woningvoorraad van maximaal 2,5% wordt toegestaan.

Voor Markenbinnen, met een woningbestand per 1 januari 1976 van 92 woningen, zou toepassing van deze groeinorm inhouden, dat jaarlijks ongeveer 2 woningen zouden mogen worden gebouwd.

Indien met 2 woningen per jaar rekening zou worden gehouden, zou dit inhoudendat de eerderevermelde 32 woningen in 16 jaren zouden kunnen worden gerealiseerd.

In hun voordracht van 14 maart 1978 bij de nota Kleine Kernen aan Provinciale Staten stellen Gedeputeerde Staten van mening te zijn, dat de 2,5% - norm soepel gehanteerd moet worden, indien de gemeentebesturen - op naar hun oordeel overtuigende wijze - kunnen aantonen, dat deze norm ontoereikend is, zodat in dergelijke bijzondere omstandigheden een afwijking van de 2,5%-norm naar boven kan worden toegestaan.

Burgemeester en Wethouders menen, dat wat betreft Markenbinnen er ook bijzondere omstandigheden zijn, welke het rechtvaardigen, dat meer woningen jaarlijks worden toegestaan dan de vermelde 3 woningen per jaar.

In de eerste plaats willen Burgemeester en Wethouders verwijzen naar de in de toelichting in hoofdstuk 3 vermelde demografische gegevens van Markenbinnen, waaruit blijkt, dat in samenhang met de dalende woningbezetting de jaarlijkse woningbehoefte op circa vier woningen per jaar kunnen worden geraamd.

Daarnaast stonden per 28 juli 1976 bij de afdeling Huisvesting 6 inwoners op de woninglijst voor Markenbinnen ingeschreven.

Aangezien in Markenbinnen vanaf 1975 tot heden - in casu dus ruim 3 jaar - voor deze ingeschreven autochtone inwoners geen woningen konden worden gebouwd, konden deze woningzoekenden in Markenbinnen niet aan woonruimte worden geholpen.

In verband hiermede hebben Burgemeester en Wethouders een bestemmingsplan (Bestemmingsplan A 'Markenbinnen Partiële herziening 1977') ontworpen, in welke plan in de voorschriften een fasering is opgenomen, waarin is bepaald, dat per twee jaar niet meer dan 8 woningen in aanbouw mogen worden genomen.

Burgemeester en Wethouders realiseren zich, dat dit aantal van gemiddeld vier woningen per jaar (4,35% van het huidige woningbestand) ver uitsteekt boven eerdervermelde groeinorm van 2,5% echter, wil er geen forse achterstand ontstaan in het realiseren van woningen voor de autochtone woningzoekende inwoners van Markenbinnen, dan zal dit gemiddeld aantal van 4 woningen per jaar gerealiseerd moeten worden.

Vervolgens een aspekt wat hier verder meespeelt is, dat dit bestemmingsplan een afrondend karakter heeft, aangezien een verdere uitbreiding van Markenbinnen om planologische redenen niet aanvaardbaar wordt geacht.

Het zal een duidelijke zaak zijn, dat het realiseren van een afrondend bestemmingsplan in fasen, zoals dat in Markenbinnen het geval is, vooral technisch op vrij veel moeilijkheden stuit, aangezien in feite op een aantal terreinen pas definitieve voorzieningen kunnen worden aangebracht, nadat het totale bestemmingsplan is gerealiseerd.

Te denken valt hierbij aan het aanbrengen van de verharding (straten en pleinen, parkeerstroken- en terreinen, trottoirs etc.), de groenaanleg, het aanbrengen van de riolering c.a. etc. Verder de ongemakken, welke voor de bewoners van dit dorpsdeel gepaard gaan met een bebouwing in fasen, zoals de noodstraten en andere onafgewerkte toestanden. Indien dan toch in fasen moet worden gebouwd, dient duidelijk gekozen te worden voor een zo

kort mogelijke fasering, zodat de leefbaarheid zo weinig mogelijk wordt aangetast.

Ook uit een oogpunt van exploitatie zal een exploitatieduur van 16 jaar financieel minder aantrekkelijk zijn, gezien de optredende rente-verliezen. Uit de exploitatieberekening blijkt, dat de kavelprijzen ten gevolge van dit renteverlies bij een exploitatieduur van 16 jaar ruim f 3.500,-- per kavel hoger zijn dan bij een exploitatieduur van 8 jaren.

Tenslotte willen Burgemeester en Wethouders er nog op wijzen, dat de buurtschap Markenbinnen van oudsher reeds beschikt over een eigen (openbare) lagere school, welke school medio 1971 werd vervangen door een nieuwe school met daarbij een sportzaal.

Op grond van het toenmalige aantal leerlingen en de verwachtingen omtrent de in de toekomst te verwachten leerlingen, was er alle reden om tot deze nieuwbouw te geraken.

Echter in latere jaren is gebleken, dat ten gevolge van de daling van het geboorte-cijfer de groei van het aantal kinderen minder snel ging dan aanvankelijk werd verwacht, iets wat volkomen parallel liep met de landelijke trend terzake. Het is begrijpelijk, dat deze lagere school met sportzaal in de buurtschap van Markenbinnen een belangrijke sociale functie vervult en in feite niet gemist kan worden, aangezien dit toch wel een minimale voorziening is.

Wil echter de handhaving van deze school gewaarborgd zijn, dan zal de school moeten beschikken over het wettelijk vereiste aantal leerlingen.

Door de bouw van de 20 woningen in 1973 heeft het aantal leerlingen enige groei meegemaakt in de jaren 1974, 1975 en 1976, echter in 1977 heeft zich weer een daling ingezet, hetgeen onder andere te wijten is aan het feit, dat gedurende een drietal jaren geen woningen voor de autochtone Markenbinnens konden worden gebouwd, terwijl voorts het aantal kinderen sneller afnam dan verwacht.

Burgemeester en Wethouders vrezen, dat, indien slechts ongeveer 2 woningen per jaar mogen worden gebouwd in Markenbinnen, de terugloop van het aantal leerlingen op de school niet voldoende kan worden opgevangen, iets wat bij de bouw van gemiddeld vier woningen per jaar wellicht wel tot de mogelijkheden behoort.

Konkluderend is het, gezien de demografische gegevens, gezien de in het kader van de exploitatie zowel technische als financiële aspecten, alsmede, gezien de onderwijsvoorziening, voor Markenbinnen noodzakelijk, dat gemiddeld per jaar een viertal woningen in aanbouw wordt genomen.

Hiertoe hebben Burgemeester en Wethouders een bestemmingsplan (bestemmingsplan A 'Markenbinnen, partiële herziening 1977') opgesteld. Ter vergelijking is voorts door hun Kollege een bestemmingsplan (bestemmingsplan B 'Markenbinnen, partiële herziening 1977') opgesteld, waarbij is uitgegaan van een fasering per twee jaar van niet meer dan 4 woningen en waarbij is gevoegd een exploitatie-berekening met een duur van 16 jaar.

Terzake van de verdere opmerkingen ten aanzien van de plankaart en voorschriften wordt medegedeeld, dat deze opmerkingen, voorzover mogelijk in plankaart en voorschriften zijn verwerkt, met uitzondering van hetgeen in de brief op pagina 1 is opgemerkt onder ad 6.

Door adressant wordt voorgesteld een vrijstellingsbevoegdheid met een daaraan gekoppelde binnengemeentelijke bezwaren-procedure in het onderhavige plan op te nemen. Burgemeester en Wethouders hebben echter besloten hiertoe niet over te gaan.

Tijdens de voorbereidings- en totstandkomingsprocedure van het bestemmingsplan zal bekeken moeten worden en de uiteindelijke beslissing genomen moeten worden of het opnemen van uitbreidingsmogelijkheden (met stroken voor uitbreiding) gewenst is en - indien dit bevestigend wordt beantwoord - welke uitbreidingen zonder bezwaar uit planologisch oogpunt kunnen worden toegestaan.

Tijdens deze procedure heeft een ieder (en zeker de belanghebbenden, die van gemeentewege zijn geïnformeerd) ruimschoots de gelegenheid om van de planinhoud kennis te nemen en eventuele op- en aanmerkingen te maken.

Het uiteindelijke resultaat van deze belangen-afweging dient in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Is eenmaal gekozen voor het opnemen van uitbreidingsstroken, dan moet - terwille van de rechtszekerheid - aan een ieder duidelijk zijn dat deze uitbreidingsmogelijkheid geëffektueerd kan worden. Met andere woorden, de realisering van de uitbreiding mag niet afhankelijk worden gesteld van subjektieve factoren, zoals eventuele bezwaren van de burens, vanwege het potentiële gevaar voor de rechtsongelijkheid.

Daarnaast brengt het opnemen van een bezwaren-procedure extra kosten met zich mee. Dit kosten-aspekt, hoewel van ondergeschikte betekenis ten opzichte van de meer principiële bezwaren, mag niet uit het oog worden verloren, temeer, daar de bezwaren-procedure een gedeeltelijke overlapping is van de belangen-afweging, die reeds bij de tot standkoming van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden en die positief is uitgevallen ten gunste van het opnemen van de uitbreidingsmogelijkheid in het bestemmingsplan.

Om bovengenoemde reden is het voorstel van de Provinciale Planologische Dienst betreffende de bezwaren-procedure niet overgenomen.

3. Brief Hoofdingenieur-Direkteur van de Provinciale Waterstaat van Noord-Holland d.d. 30 maart 1977, kenmerk nr. 41794a, afd. 3a (adressant sub 3)

Opgemerkt wordt, dat, uitgaande van de terzake door het Ministerie van Volksgezondheid en Milieuhygiëne gegeven richtlijnen, voor het equivalente niveau van het geluid, afkomstig van Wegverkeer, de volgende grenswaarden, buiten voor de gevels van woonhuizen gelden:

overdag (7.00 uur - 19.00 uur)	:	55 dB(A)
's nachts (23.00 uur - 7.00 uur)	:	45 dB(A)

Gezien de toekomstige verkeersintensiteit op de secundaire weg 12 Westzaan-Westgraftdijk en de afstand van de woonbebouwing tot die weg, is, naar de mening van adressant een akoestisch onderzoek nodig naar de te verwachten geluidsniveau's binnen het plangebied.

KONKLUSIE

Nadere informatie naar de huidige en in de toekomst te verwachten verkeersintensiteit op de genoemde weg wees uit, dat

het etmaalgemiddelde in 1975 6.500 p.a.e. bedroeg en dit gemiddelde in 1990 naar verwachting ca. 10.000 p.a.e. zal bedragen. De indruk bestaat, naar de mening van Burgemeester en Wethouders, dat de gekozen planbegrenzing tot enig misverstand aanleiding heeft gegeven. De plangrens is op ca. 60 m uit de weg geprojecteerd, waarbij tussen de weg en de plangrens bebouwing bestaande uit vrijstaande huizen aanwezig is. Binnen de plangrens is - aan de westzijde - opnieuw een zone van ca. 60 m aanwezig, waarin alle woningen op twee na eveneens reeds bestaan, en voorts bestaan uit relatief gesloten bebouwing. Het nieuw geprojecteerde woongebiedje begint eerst op een afstand van ca. 120 m uit de weg. Gezien de relatief lage en - blijkens de verstrekte gegevens - ook blijvend lage verkeersintensiteit, de afstand van het nieuwe buurtje tot de weg (ca. 120 m) en de veelheid van daartussen reeds aanwezige bebouwing worden door Burgemeester en Wethouders onvoldoende termen aanwezig geacht voor het verrichten van het gevraagde onderzoek.

4. Brief van de Hoofdingenieur-Direkteur van de Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in de provincie Noord-Holland d.d. 7 april 1977, kenmerk 2375 (adressant sub 4)

Adressant meent, dat een van de uitgangspunten van het onderhavige plan is het voorzien in de eigen woningbehoefte van Markenbinnen. Adressant meent dat de geplande 7 vrije sektor-woningen geen bijdrage leveren in het voorzien in de eigen woningbehoefte van Markenbinnen. Uit de toelichting blijkt ook niet, dat er bij de plaatselijke bevolking een behoefte bestaat aan deze zeer ruime en dure kavels.

Vervolgens wordt opgemerkt, dat in de voorschriften betreffende woonerf geen uitwerkingsbevoegdheid is opgenomen.

Opmerkingen worden gemaakt ten aanzien van de ontwerp-voorschriften, te weten ten aanzien van de artikelen 5 en 6, leden 1, sub h, aangegeven uitbreidingsmogelijkheden.

Adressant acht het onjuist, dat dergelijke plannen kunnen worden verwezenlijkt zonder dat de omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid is geboden hun gevoelens omtrent die plannen kenbaar te maken. Adressant meent dat de uitbreidingsmogelijkheid dient te worden gebonden aan een vrijstellingsbevoegdheid van B. en W., met de mogelijkheid tot het maken van bezwaren door belanghebbenden.

Adressant verwijst naar eenzelfde visie hieromtrent van Ge-deputeerde Staten van Noord-Holland.

Terzake van de exploitatieberekening wordt opgemerkt, dat geen rekening is gehouden met de maatstaven en richtlijnen, zoals die zijn aangegeven in het boekje 'grondkosten woningbouw'. De hier berekende kavelprijzen zijn dan ook slechts te beschouwen als een grove indicatie. De kavelprijzen van de vrije sektor woningen versterken nogmaals adressants bedenkingen ten aanzien van de plaatselijke behoefte aan dit soort bouwterreinen. Op grond van de inbrengprijs van de grond en de berekende kostprijs moet het volgens adressant toch mogelijk zijn uitsluitend te bouwen in de gesubsidieerde sektor. Het grotere aantal woningen, dat hierdoor kan worden gebouwd dient naar de mening van adressant te worden gereserveerd voor beperkte uitbreidingsmogelijkheden van Markenbinnen in de komende jaren.

KONKLUSIE

Terzake van de gemaakte opmerking betreffende het niet opgenomen zijn van een uitwerkingsbevoegdheid in de voorschriften betreffende woonerf, wordt medegedeeld, dat in de aanhef van de bestemmingsbepaling 'woonerf' (artikel 13) is geregeld, dat parkeervoorzieningen onder de bestemming vallen. Dit impliceert expliciet, dat parkeerplaatsen overal binnen het bestemmingsvlak mogen worden aangelegd. Een probleem zou echter kunnen zijn, dat het minimum aantal parkeerplaatsen niet geregeld is, zodat niet nagegaan kan worden of de vereiste norm aanwezig is. Het kwam hun Kollege dan ook gewenst voor dat op de plankaart een aanduiding zou worden gegeven omtrent het minimum-aantal aan te leggen parkeerplaatsen en in de voorschriften een zodanige regel op te nemen, dat toch verschuivingsmogelijkheden blijven bestaan, zodat de bij een woonerf vereiste flexibiliteit behouden blijft.

5. Brief Directeur Provinciaal Elektriciteitsbedrijf van Noord-Holland van 22 maart 1977, kenmerk CA/5423 (adressant sub 11)

Gekonstateerd is, dat het provinciale perceel, gemeente Uitgeest, sectie F, nr. 449, gelegen nabij de Dorpsstraat, niet korrekt op de bij het plan behorende plankaart staat aangegeven.

KONKLUSIE

De juiste kadastrale grenzen zijn nagegaan en zijn op de plankaart gekorrigeerd.

6. Brief van de Directeur van de Stichting Orgaan voor Overleg en Advies in de provincie Noord-Holland (opbouworgaan Noord-Holland), kenmerk 130/R.Uitz./L'LS (adressant sub 14)

Adressant heeft een tweetal kanttekeningen ten aanzien van de ontwerp-toelichting en ontwerp-voorschriften.

Terzake van blz. 5, punt 4.2 van de ontwerp-toelichting wordt opgemerkt, dat alleen de Schakelstraat een woonerfinrichting zal krijgen, terwijl de plankaart ook de Bongerdstraat als 'woonerf' aanmerkt. Adressant wenst een korrektie op dit punt.

Terzake van artikel 13 van de ontwerp-voorschriften wordt opgemerkt, dat de gronden aangegeven voor woonerf tevens zijn bestemd voor 'sportvoorzieningen', hetgeen adressant minder gewenst voorkomt.

KONKLUSIE

De ontwerp-toelichting is konform de bemerking aangepast. Terzake van de tweede bemerking wordt medegedeeld, dat het woord 'sportvoorzieningen' berust op een drukfout en moet zijn 'speelvoorzieningen'. Met name worden hieronder verstaan kleinere speelplekken voor peuters en jongere kinderen. Dit zal in het betreffende artikel worden gekorrigeerd.

7. Brief Waterschap Het Lange Rond te Koog aan de Zaan van 9 maart 1977 (adressant sub 16)

Adressant deelt mee, dat de invloed van het plan op de

waterstaatkundige toestand naar zijn mening onvoldoende aandacht heeft gekregen. Hoewel het hier een geringe uitbreiding van het bebouwde gebied betreft, zou adresant toch met name facetten als hoogte ligging t.o.v. polderpeil of n.a.p., wateroppervlaktewijziging, afvoerwijze afvalwater e.d. mede beschouwd willen zijn.

KONKLUSIE

In de ontwerp-toelichting is op pagina 3 (punt 2.1) aan de door adressant vermelde aspecten een beschouwing opgenomen.

6.3 Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen van de Provinciale Planologische Commissie

Bij brief van 26 mei 1978 hebben Burgemeester en Wethouders de ontwerp-bestemmingsplannen A en B Markenbinnen partiële herziening 1977 voorgelegd aan de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen van de Provinciale Planologische Commissie.

Door deze Subcommissie is bij brief van 8 september 1978 bericht gedaan van de behandeling van deze plannen in haar vergadering van 31 augustus 1978.

Mededeling wordt gedaan, dat de plannen de kommissie in beginsel geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen. Voor wat betreft de fasering is zij echter van oordeel dat de door Burgemeester en Wethouders gewenste fasering, zoals uitgedrukt in het ontwerp-bestemmingsplan A, niet juist is, daar deze gebaseerd is op een groeipercentage van 4.35, hetgeen betekent, dat gemiddeld vier woningen per jaar gebouwd mogen worden. Het komt de kommissie voor, dat een dergelijk groeipercentage ertoe zou kunnen leiden dat ook personen van elders deze woningen gaan betrekken. Hoewel de kommissie zich kan voorstellen, dat een groeipercentage van 2.5, hetgeen als norm wordt gehanteerd voor een kleine kern als de onderhavige en de daaruit voortvloeiende fasering over 16 jaar, zoals tot uitdrukking gebracht in het ontwerp-bestemmingsplan B, voor wat betreft het aanbrengen van definitieve voorzieningen op technische moeilijkheden kan stuiten, acht zij het te ver gaan het groeipercentage op 4.35 te stellen.

De kommissie geeft er de voorkeur aan het percentage van 2.5 als als gemiddeld te hanteren, waarbij van jaar tot jaar kan worden gezien welke urgente behoefte dient te worden bevredigd.

Ten aanzien van het blijven voortbestaan van de openbare school is de kommissie overigens van oordeel, dat ook bij toepassen van een groeipercentage van 4.35 het voortbestaan van deze school evenmin is gewaarborgd, zodat dit argument ter motiveering van het (hoge) groeipercentage niet kan worden geaksepteed. Tenslotte merkt de kommissie op, dat naar haar mening de bij de stukken gevoegde demografische gegevens niet van dien aard zijn, dat op grond daarvan een groeipercentage van 4.35 gerechtvaardigd zou zijn.

Het voorgaande samenvattend geeft de kommissie Burgemeester en Wethouders in overweging de bescheiden, behorende bij het alternatieve ontwerp-bestemmingsplan B, voor de eerste terinzagelegging gereed te maken.

KONKLUSIE

Het Kollege van Burgemeester en Wethouders heeft besloten om ter visie te leggen het ontwerp-bestemmingsplan, dat uitgaat van alternatief B.

Burgemeester en Wethouders zijn van mening, dat in Markenbinnen slechts gebouwd moet worden voor de Markenbinnens en in die financieringskategorie, waar behoefte aan bestaat. Naar de opvattingen van Burgemeester en Wethouders dient derhalve gebouwd te worden overeenkomstig de werkelijke behoefte, zoals die nader gemeten zal worden in overleg met de Kontaktkommissie voor Markenbinnen.

Aangezien het in het voornemen ligt het onderhavige bestemmingsplan in het jaar 1979 vast te stellen is besloten de naam van het plan te wijzigen in 'Markenbinnen - partiële herziening 1979' in plaats van 'Markenbinnen - partiële herziening 1977'.