



Bestemmingsplan 6e herziening Landelijk Noord
Inspraak- en overlegnota

Inspraak- en overlegnota

Colofon

<i>Opdrachtgever</i>	<i>Gemeente Amsterdam, stadsdeel Noord</i>
<i>Opdrachtnemer</i>	<i>Ruimte en Duurzaamheid</i>
<i>Datum</i>	<i>9 november 2020</i>
<i>Versie</i>	<i>definitief</i>

Algemeen

Op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 6e herziening Landelijk Noord met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 23 oktober 2019 een publicatie plaatsgevonden in de Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam (<https://www.amsterdam.nl/actueel/bekendmakingen>). Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 oktober 2019 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen en het voorontwerpplan was raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzageliggig had een ieder de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen bij het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord. Gedurende de genoemde periode is het voorontwerpbestemmingsplan tevens verzonden naar de overlegpartners in het kader van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Behandeling inspraak- en overlegreacties

1.1 Formele aspecten

Inspraak

Gedurende de inzage van het voorontwerpbestemmingsplan zijn zeven inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties zijn tijdig ingediend. Van de volgende insprekers is een reactie ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan:

nr.	inspreker	adres	datum ontvangst
1	Stichting Behoud Waterland	Overlekgouw 3, Broek in Waterland	18 november 2019
2	[inspreker 2]	[adres]	19 november 2019
3	Stichting Durgerdam en Dorpsraad Durgerdam	Durgerdammerdijk 128 resp. Durgerdammerdijk 142	20 november 2019
4	[inspreker 4a] en [inspreker 4b]	[adres]	21 november 2019
5	[inspreker 5a] en [inspreker 5b]	[adres]	19 november 2019
6	[inspreker 6]	[adres]	15 november 2019
7	[inspreker 7]	[adres]	15 november 2019

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is naar de volgende partners gezonden voor overleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Brandweer Amsterdam-Amstelland.
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Inspiraak- en overlegnota

Van de volgende overlegpartners is een reactie in het kader van artikel 3.1.1 Bro ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan:

nr.	adressant	adres	datum ontvangst
1	Provincie Noord-Holland		8 november 2019
2	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier		1 december 2019
3	Brandweer Amsterdam- Amstellan		30 oktober 2019

1.2 Inhoudelijke behandeling inspraakreacties

Inspreker 1

Opmerking 1

Inspreker heeft begrepen dat het project het verplaatsen van het agrarische bedrijf in het plangebied betreft naar een adres buiten Amsterdam of naar een nieuwe locatie aan de Liergouw. Over de nieuwe locatie van het bedrijf wordt niets vermeld in de plantoelichting. Als de nieuwe bedrijfslocatie aan de Liergouw wordt gerealiseerd, zal dat zonder meer de natuurwaarden en de openheid van het landschap aantasten.

Beantwoording

Tot het voorjaar van 2018 heeft het verplaatsen van de melkveehouderij in het plangebied naar een nieuwe locatie aan de Liergouw onderdeel uitgemaakt van het initiatief. Vanwege het wegvallen van de financiering heeft de initiatiefnemer dat deel van het plan moeten laten varen. Of en waar het bedrijf een andere plek krijgt, is nu onbekend. Voor het plangebied wordt in ieder geval ingezet op het beëindigen van de bedrijfsvoering ter plaatse. Een nieuwe bedrijfslocatie aan de Liergouw maakt dan ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Een eventuele aantasting van natuur- en landschapswaarden aan de Liergouw is hier ook niet aan de orde.

Opmerking 2

Inspreker haalt de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte aan. Uit deze beide regelingen volgt volgens hem dat een van de voorwaarden voor het project is dat in niet meer woningen mag worden voorzien dan noodzakelijk is om de kosten voor het verwijderen van de storende bebouwing te compenseren. In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt echter de onderbouwing van het aantal compensatiewoningen. De inspreker verzoekt om de financiële onderbouwing alsnog te verstrekken.

Beantwoording

Om te bepalen of aan de voorwaarden van de provinciale ruimte voor ruimteregeling voldaan wordt, heeft de initiatiefnemer ondermeer een exploitatieopzet overlegd. Hierin wordt aangetoond dat de vijf geplande, nieuwe woningen nodig zijn voor het saneren en herinrichten van de agrarische bedrijfslocatie in het plangebied. Ook laat de exploitatieopzet zien dat het resultaat van de grondexploitatie niet hoger is, dan voorgeschreven door de provincie Noord-Holland. Er worden dus niet meer nieuwe woningen gebouwd dan nodig voor het opheffen van de bedrijfslocatie.

Inspraak- en overlegnota

De opzet heeft de gemeente (extern) laten toetsen door een onafhankelijke deskundige op het gebied van grondexploitaties. Die heeft aangegeven dat de exploitatieopzet voldoet aan de ruimte voor ruimteregeling. De exploitatieopzet zelf is echter niet openbaar en wordt ook niet openbaar gemaakt. De reden hiervoor is dat de exploitatieopzet inzicht geeft in de financiële positie van de initiatiefnemer. Daarmee kan de exploitatieopzet zelf niet dienen als onderbouwing bij het bestemmingsplan. De conclusies die er aan verbonden moeten worden, zijn wel opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarmee is voldoende aangetoond dat voldaan wordt aan de financiële voorwaarden van de ruimte voor ruimteregeling.

Opmerking 3

Inspreker verwijst naar de voorwaarden voor bedrijfsverplaatsing en –sanering uit de Beleidsvisie en Toetskader Stadsrandpolder Waterland. Uit het voorontwerp blijkt niet dat het project hieraan getoetst is. Het project voldoet in ieder geval niet aan de voorwaarden die zeggen dat in maximaal vier woningen mag worden voorzien, dat maximaal 15% van het gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd en dat gestreefd wordt naar het omzetten van tenminste 50% van het bouwvlak naar agrarische cultuurgrond.

Beantwoording

De genoemde beleidsvisie is een uitwerking van het beleid voor de Hoofdgroenstructuur, zoals opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Het plangebied ligt grotendeels buiten de Hoofdgroenstructuur. Daarmee geldt het bijbehorende beleid en dus ook de aangehaalde voorwaarden niet voor deze locatie. De ingrepen in de Hoofdgroenstructuur, als gevolg van dit bestemmingsplan, zijn beperkt tot het aanpassen van het slotenpatroon. Die aanpassingen zijn inpasbaar in de Hoofdgroenstructuur. In paragraaf 3.4 van de plantoelichting wordt dit toegelicht.

Inspreker 2

Opmerking 1

Hoewel de inspreker het vertrek van het boerenbedrijf uit het plangebied jammer vindt, begrijpt zij dat het op deze plek niet meer mogelijk is om een rendabel bedrijf te hebben. Het voorontwerpbestemmingsplan biedt een acceptabele, alternatieve oplossing met woningen op de plek van het boeren erf.

Beantwoording

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 2

In het voorontwerpbestemmingsplan is ook een parkeerterrein opgenomen, waarvan de precieze invulling nog nader bepaald moet worden. In de toelichting moet meer duidelijkheid geboden worden over de precieze status en beoogde invulling van het parkeerterrein, aangezien de verdere invulling volgens de plantoelichting nog verder uitgewerkt moet worden. De extra parkeerplaatsen kunnen tot zoekverkeer leiden, wat negatieve invloed heeft op waarde van de woning van inspreker. De extra parkeerplaatsen onder de vergunningplicht laten vallen, biedt daarvoor niet direct een oplossing. Inspreker geeft daarom in overweging om de extra parkeerplaatsen tezamen met de nieuwe bouwkvavels te laten verkopen. De opbrengsten kunnen dan

Inspraak- en overlegnota

dienen als dekking voor het toekomstige onderhoud van de toegang tot de parkeerplaatsen vanaf de openbare weg.

Beantwoording

Voor de nieuwe woningen geldt, conform het gemeentelijke parkeerbeleid, dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Daarom is voor elke woningen uitgegaan van de aanleg van twee parkeerplaatsen op de kavels zelf. Los daarvan is in het voorontwerpbestemmingsplan voorzien in ruimte voor openbare parkeerplaatsen. Achtergrond hiervan is het eventueel kunnen verminderen van het benodigde aantal parkeerplaatsen op de Durgerdammerdijk. Van een compensatie van de parkeerplaatsen in het plangebied, die door omliggende functies worden gebruikt, is geen sprake. Die parkeerplaatsen behoren niet tot de vergunde situatie.

Bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid voor een nieuwe parkeervoorziening in het plangebied voor Durgerdam nader bezien. Uit deze nadere uitwerking is gebleken dat deze aanvullende parkeerruimte niet nodig is om bij de aanstaande herinrichting van de openbare ruimte op de Durgerdammerdijk tot een goede invulling te kunnen komen. Het is daar goed mogelijk om de bestaande parkeerruimte terug te brengen. Uit metingen is ook gebleken dat die bestaande parkeerruimte (kwantitatief) volstaat. Hiermee is de aanleiding komen te vervallen om in het plangebied te voorzien in openbare parkeerruimte voor Durgerdam. De parkeervoorziening is dan ook komen te vervallen in het nieuwe bestemmingsplan.

Inspreker 3

Opmerking 1

Insprekers betogen dat het plangebied gelegen is in een gebied dat vanwege zijn unieke, historische bebouwing, contrasten en inbedding in het landschap goed beschermd moet blijven. Insprekers willen graag meewerken aan de toekomstplannen van de initiatiefnemer. Maar zij willen ook een oplossing en een bestemmingsplan die recht doen aan de grote waarde van het gebied en die zorgvuldig met participatie van bewoners tot stand zijn gekomen. Daarvan is volgens de insprekers nog geen sprake. In hun verdere reactie lichten zij dit toe.

Beantwoording

Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan uitgebreid is toegelicht, doet het bestemmingsplan recht aan de relevante belangen in het plangebied en de omgeving daarvan. Op de verschillende aspecten die insprekers daarbij aandragen, zal hierna worden gereageerd.

Opmerking 2

Volgens insprekers kan de herontwikkeling van het plangebied niet los gezien worden van de exploitatie en het eigenaarschap van het achterland; de onbebouwde, agrarische gronden van het agrarische bedrijf in het plangebied. Het is ongewenst om een beslissing over het erf los te knippen van een reëel alternatief voor die gronden. Dat belemmert eventuele, toekomstige bestemmingen als natuurterrein en/of duurzame agrarische ontwikkeling. Het erf is dan nodig om de gronden toegankelijk te houden. De gronden 'achter' het plangebied maken ook onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur en, bijvoorbeeld, het Nationaal landschap Laag Holland. De hier aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden dienen bij de plannen versterkt te worden. Het beëindigen van het agrarische bedrijf in het

Inspraak- en overlegnota

plangebied biedt kansen om het achterland anders te gaan inrichten en beheren. De bewoners van Durgerdam willen zich graag inzetten voor herstel van natuur en biodiversiteit. Voor het betrekken van bewoners en recreanten in de vorm van natuureducatie en kleinschalige recreatie is het van belang om achterland en erf in samenhang te beoordelen.

Beantwoording

Het initiatief van de eigenaar ziet alleen op de herontwikkeling van agrarische bedrijfslocatie in het plangebied. Een eventuele wijziging van de bestemming van de onbebouwde, agrarische gronden daarbij is daarvoor niet nodig en maakt ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De gronden hebben een agrarische bestemming in het bestemmingsplan Landelijk Noord. Die bestemming biedt voldoende waarborgen en mogelijkheden voor het voortzetten van het agrarische grondgebruik én de instandhouding van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, ongeacht de eigendomssituatie. Wanneer een omzetting van de agrarische gronden naar natuurgronden wel concreet aan de orde is, zal op dat moment de daarvoor benodigde, ruimtelijke procedure doorlopen moeten en bepaald moeten worden of maatregelen nodig zijn om de gronden voldoende toegankelijk te houden of te krijgen.

Opmerking 3

Insprekers hebben het participatief betrekken van burgers door het gemeentebestuur gemist voor het onderhavige project. Pogingen vanuit Durgerdam om met alternatieve oplossingen te komen, vonden geen gehoor. Dat terwijl er plannen liggen waarmee het gebied beter gediend is en die ook in het belang van de initiatiefnemer zijn. Veel Durgerdammers voelen zich volstrekt onvoldoende gehoord bij deze belangrijke ontwikkeling. De plannen zijn eenmaal op het erf door de ingehuurd projectontwikkelaar toegelicht, maar er was geen ruimte voor inbreng en discussie met het dorp. De projectontwikkelaar en de aanvrager zijn meerdere malen op de dorpsraadvergaderingen uitgenodigd, maar zijn niet langskomen. Participatie zou niet overgelaten moeten worden aan belanghebbende initiatiefnemers. Insprekers stellen voor dat de gemeente in de komende periode wel zorgdraagt voor een zorgvuldig, onafhankelijk en eerlijke participatieproces met onder andere bewoners en natuurorganisaties, gericht op een samenhangende oplossing voor het boeren- en het achterland en het integraal ruimtelijk plan. Insprekers stellen voor een onafhankelijke participatieregisseur aan te stellen, aangevuld met deskundigen en provincie om samen met betrokken een oplossing te onderzoeken met zoveel mogelijk draagvlak.

Beantwoording

De herontwikkeling van het plangebied is een van de vele, particuliere initiatieven die in de gemeente aan de orde zijn. Een initiatiefnemer dient dan een plan of een aanvraag in. De gemeente toetst aan de hand van beleid en wet- en regelgeving of de betreffende ontwikkeling aanvaardbaar is, gelet op een goede ruimtelijke ordening, en neemt vervolgens, onafhankelijk, zelf een standpunt in. Als dat laatste de start van een ruimtelijke procedure inhoudt, kan de omgeving daarop vervolgens desgewenst reageren. Uiteraard heeft het onze voorkeur dat omwonenden vooraf geïnformeerd en geraadpleegd worden. Het is aan de initiatiefnemer om daar wel, niet of beperkt uitvoering aan te geven.

Inspraak- en overlegnota

Binnen de geschetste rolverdeling, kunnen de relevante belangen hun plek krijgen, kunnen omwonenden hun inbreng leveren, is doelmatige besluitvorming mogelijk en ontstaan plannen die tot uitvoering komen. Dat insprekers van mening zijn dat participatie in onvoldoende mate heeft plaatsgevonden is spijtig om te lezen, maar dat maakt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet minder. Zoals bij de vorige opmerking reeds toegelicht, is van de ruimtelijke aanvaardbaarheid ook sprake als het zogenoemde achterland geen onderdeel uitmaakt van de planvorming. Op de betreffende gronden 'rust' vanuit het gemeentelijke beleid geen specifieke doelstelling of visie, die maakt dat wij hier anders moeten opereren dan wij bij diverse andere, particuliere initiatieven doen. In het voorstel om een participatieregisseur aan te stellen wordt dan ook niet meegegaan.

Daarnaast herkennen wij drie elementen in de opmerking niet:

- De suggestie dat participatie over het plan minimaal zou zijn en dat de initiatiefnemer niks heeft gedaan met de ontvangen inbreng, sluit niet aan bij de gemeentelijke beleving. Het gaat hier om een planproces dat reeds voor 2012 is gestart. Sindsdien zijn diverse overleggen gevoerd met de omgeving. Planaanpassingen zijn in dat kader niet uit de weg gegaan. Hierbij klopt het dat het in de jaren 2015, 2016 en 2017 'stil' geweest is in de informatievoorziening naar de omgeving. Dit had te maken met factoren buiten Durgerdam. De ruimte voor ruimteregeling werd aangepast door de provincie Noord-Holland en later kwam de bedrijfsverplaatsing naar de Liergouw te vervallen als onderdeel van het initiatief. Nadien heeft de initiatiefnemer het op de gewijzigde situatie aangepaste plan in juni 2018 laten zien aan de omwonenden. Ook naar aanleiding van de toen ontvangen inbreng zijn aanpassingen aangebracht. Vervolgens is het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie voorbereid. Daarbij is ervoor gekozen om niet gelijk met de wettelijke procedure te beginnen. Juist om ook participatie plaats te kunnen laten vinden over de planologische regeling voor het project is ervoor gekomen eerst een voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen.*
- Het klopt dat inmiddels diverse ideeën de revue hebben gepasseerd voor het geven van een andere invulling aan de gronden van de initiatiefnemer. Door of namens de eigenaar van deze gronden is echter geen ander voorstel ingediend dan hetgeen waarin het onderhavige bestemmingsplan voorziet. De plannen die er kennelijk liggen, zijn wat de gemeente betreft niet concreet aan de orde en ook niet als concrete aanvraag ingediend. Zoals reeds geschetst, is de gemeentelijke rol beperkt tot publiekrechtelijke verantwoordelijkheden. Het opstellen van alternatieve plannen voor een initiatief op perceelsniveau is niet aan de gemeente, maar aan de eigenaar of aan een partij die namens de eigenaar mag handelen.*
- In de afgelopen jaren is regelmatig sprake geweest van overleg tussen de initiatiefnemer, diens adviseurs en de gemeente. Een projectontwikkelaar, die de grondexploitatie ter hand gaat nemen, is daarbij niet in beeld geweest.*

Opmerking 4

Durgerdam, sinds 1976 een beschermd dorpsgezicht, kenmerkt zich door karakteristieke lintbebouwing op de dijk, met daarachter – op een drietal plekken in het open landschap – afwijkende ruimtelijke clusters, waaronder het plangebied. Deze ruimtelijke structuur is essentieel voor de identiteit van Durgerdam. Om de ruimtelijke gelaagdheid te handhaven is het belangrijk dat het erf een herkenbare geclusterde aaneengesloten, architecturale eenheid in het landschap blijft, met een

Inspraak- en overlegnota

compact afgebakende verschijningsvorm die zich in schaal en bebouwingstypologie duidelijk onderscheidt van de kleinschalige lintbebouwing op de dijk.

Beantwoording

De ruimtelijke doelstellingen die insprekers beschrijven, sluiten naadloos aan op het nieuwe bestemmingsplan. Doelstelling is om het erf in het plangebied herkennen te houden als één ruimtelijke eenheid. Die eenheid blijft een afwijkend clusters van bebouwing, ten opzichte van het dijklint in Durgerdam. Dat zal zich ook zowel qua bebouwingstypologie als qua architectuur moeten gaan doorvertalen.

Opmerking 5

De gemeente Amsterdam wil het verbruik en de opwekking van energie verduurzamen. De insprekers willen dat ook voor Durgerdam. Het plangebied biedt daar volgens insprekers een uitgelezen kans voor. De bebouwing zou minimaal energieneutraal moeten zijn en het erf zou per saldo duurzame energie moeten kunnen leveren. Het zou mooi zijn als het positieve saldo gebruikt kan worden voor laadpalen of energielevering aan huis. Insprekers verzoekt de Energiecoöporatie en Durgerdam Duurzaam te betrekken bij de verdere uitwerking.

Beantwoording

Een bestemmingsplan is niet het aangewezen instrument om de energieprestatie van gebouwen te reguleren of om af te dwingen dat het plangebied, door het treffen van maatregelen, per saldo stroom of warmte gaat leveren aan functies in de omgeving. Bovendien geldt in Amsterdam reeds een zwaardere eis voor de energieprestatie van nieuw te bouwen woningen, dan landelijk geldt.

Opmerking 6

Het vrije, weidse zicht op het open veenweidelandschap is een belangrijke kwaliteit van het gebied. Dit wordt ook onderkend door de gemeente en de provincie Noord-Holland. Het behoud van het vrije zicht vraagt dat er niet buiten het huidige, bebouwde gebied wordt gebouwd. Echter, in het plan staan enkele losse huizen buiten de bestaande bebouwde contouren, waardoor er een wijkjeskarakter ontstaat. Dat laatste past niet bij de provinciale richtlijn Landschap en Cultuurhistorie. Zo is in het voorontwerp een nieuwe woningen opgenomen ten noordwesten van de huidige bebouwing. Die woning is bovendien zeer hoog: 10 meter. Gevolg is bovendien dat zicht op het open weidegebied vanaf de dijk verslechtert. Bouwen buiten en hoger dan de bestaande bebouwing is ook niet nodig omdat er voldoende ruimte is in bestaande bebouwing, bijvoorbeeld in de bestaande schuur aan de oostzijde.

Beantwoording

In het nieuwe bestemmingsplan is een evenwicht gevonden tussen een goede landschappelijke inbedding van de nieuwe situatie en het willen realiseren van voldoende nieuwe woningen om de agrarische bedrijfslocatie in het plangebied daadwerkelijk te kunnen saneren. Vanuit landschappelijke oogpunt is hierbij gestreefd naar een compacte erfopbouw, niet meer nieuwe woningen dan nodig, het inperken van de benodigde hoeveelheid erfverharding en het versmallen van de breedte van het erf (bezien vanaf de Durgerdammerdijk). Een van de belangrijkste landschappelijke kwaliteiten, de openheid, kan zo worden versterkt en beter beleefbaar worden in de ruimtelijke relatie tussen het dorp en het

Inspraak- en overlegnota

veenweidelandschap. Tegelijkertijd zijn 5 nieuwe, vrijstaande woningen het minimum om de exploitatiekosten te kunnen dekken en aldus tot een uitvoerbaar plan te komen. De uitvoerige zoektocht naar dit evenwicht heeft geresulteerd in een plan waarbij 4 van de 5 nieuwe woningen zijn gepositioneerd op plekken waar nu reeds bebouwing aanwezig is. Voor de meest noordelijke woning geldt dat niet. Echter door deze woning ten noorden van de huidige bedrijfsbebouwing te plaatsen wordt het mogelijk het erf aanzienlijk te versmallen aan de westzijde. Deze woning is praktisch naast een bestaand bedrijfsgebouw verplaats en wordt niet verder richting het oosten geplaatst dan dat bedrijfsgebouw. Bovendien blijft de woning binnen de contouren van het agrarische bouwperceel. De impact op de zichtbaarheid van de landschappelijke openheid is hier dan ook minimaal terwijl die impact aan de westzijde van het erf veel aanzienlijker zal zijn. De gekozen positie is landschappelijk gezien dan ook zeer aanvaardbaar. Qua bouwvolume wordt de woning een afgeleide van een kaakberg. Daarvoor is een maximale bouwhoogte van 10 meter gebruikelijk en hier aanvaardbaar.

Opmerking 7

Insprekers verzoeken (compenserende) voorstellen te doen voor het verdwijnen van plekken waar nu (beschermd) vogels en andere dieren (vleermuizen) bivakkeren. Insprekers zouden graag voorstellen zien die de huidige biodiversiteit behouden en vergroten. De observaties van insprekers wijken af van het natuuronderzoek bij het bestemmingsplan. In het gebied komen veel zwaluwen en vleermuizen voor. In het gebied, het erf en het land, dient in ieder geval een onafhankelijke natuurtoets plaats te vinden aangezien er bouwactiviteiten zijn gepland op korte afstand van weidevogelgebied. Verder zou verarming van de grond een belangrijke doelstelling moeten zijn, zodat het gebied aantrekkelijker wordt voor weidevogels. Insprekers verzoeken om een onafhankelijk onderzoek door de stadsecoloog naar beschermde soorten en natuurwaarden. Insprekers verzoeken ook contact op te nemen met natuurorganisatie, waaronder de vogelbescherming.

Beantwoording

Het natuuronderzoek bij het bestemmingsplan is niet uitgevoerd om een volledige inventarisatie te krijgen van de aanwezige flora en fauna in het plangebied en de onbebouwde, agrarische gronden van de initiatiefnemer. Er zal bij de realisatie zeker voldoende rekening gehouden moeten worden met aanwezige, beschermde diersoorten. Bij de vergunningverlening en bij de uitvoering zal dit opnieuw aan bod (moeten) komen. Via natuurregeling is dat geborgd. Het bij voorbaat, voor alle soorten compenserende maatregelen treffen is dan ook geen doelstelling van het bestemmingsplan. Het onderzoek is uitgevoerd om een beeld te krijgen van eventueel aanwezige, beschermde flora en fauna in het plangebied die uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kunnen hinderen vanwege natuurregeling. Dat is met het uitgevoerde onderzoek afdoende aangetoond. Dat de observaties van de insprekers afwijken van hetgeen in de beide onderzoeken staat, is in dit licht dan ook verklaarbaar.

Concluderend geven de uitgevoerde onderzoek voldoende informatie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan. In de verzoeken van inspreker wordt dan ook niet meegegaan.

Wel is naar aanleiding van de inspraakreactie geconstateerd dat de beschrijving van de gevolgen voor het weidevogelleefgebied niet goed weergegeven zijn in de plantoelichting en het natuuronderzoek daarbij. Dit is gecorrigeerd.

Inspiraak- en overlegnota

Opmerking 8

Insprekers vinden het belang om te kijken of er in het plangebied gemeenschappelijke voorzieningen mogelijk zijn en of het gebied openbaar toegankelijk kan worden, in plaats van een afgesloten, particuliere enclave. Insprekers zullen in gesprek gaan met Durgerdam en een enquête houden over de openbare parkeergelegenheid op het erf, zoals die nu ook bestaat, de effecten daarvan op de omgeving.

Beantwoording

Aan het belang dat insprekers zien, is invulling gegeven. Het planvoornemen houdt in dat de toegangsweg, vanaf de Durgerdammerdijk, voor de nieuwe woningen openbaar toegankelijk wordt. Die toegankelijkheid wordt privaatrechtelijk geborgd. Aan het einde van de toegangsweg en langs de nieuwe sloot aldaar, is een nieuwe, openbare steiger gepland. Hiermee komt nieuwe verblijfsruimte beschikbaar voor Durgerdam. Ook biedt de steiger de mogelijkheid, als de winter koud genoeg is, om hier de schaatsen onder te binden en over de sloten te schaatsen. Na de aankondiging dat de insprekers in gesprek gaan met de Durgerdammers en daaronder een enquête willen houden, zijn (op het moment van schrijven) de eventuele resultaten niet bekend gemaakt door de insprekers. Een verdere reactie daarop is dan ook niet mogelijk.

Opmerking 9

Insprekers stellen dat er geen dwingende, maatschappelijke redenen zijn voor het bestemmingsplan. Aan de ruimte voor ruimteregeling kan een initiatiefnemer geen rechten ontleiden. De gemeente kan daar dus zelf een afweging over maken. De insprekers zien, zoals in hun vorige opmerkingen ook geschetst, wel een groot maatschappelijk belang om de weidegronden bij de agrarische bedrijfslocatie in het plangebied, te beschermen en in te richten als natuur en als agrarisch gebied.

Beantwoording

Zoals bij de beantwoording voor andere opmerkingen al is toegelicht, maken de onbebouwde, agrarisch gronden buiten het plangebied geen onderdeel uit van het planvoornemen. Een wijziging van de bestemming van die gronden is niet concreet aan de orde en ook niet nodig voor het onderhavige plan. Inspreker heeft er gelijk in dat met het bestemmingsplan geen dwingend, maatschappelijk belang wordt gediend en dat aan de ruimte voor ruimteregeling geen rechten ontleend kunnen worden. Dat is echter niet de vraag waar het omgaat. De vraag is of met het door initiatiefnemer uitgewerkte initiatief sprake is van goede ruimtelijke ordening. Bij het beantwoorden van die vraag gaat het ondermeer om de inpasbaarheid in het relevante beleid. Relevant beleid is onder andere de ruimte voor ruimteregeling, zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Vrij vertaald bepaalt dit dat het hier voorzien in woningen, ter compensatie van de sanering van een agrarische bedrijfslocatie, past binnen het provinciale beleid, mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan ook is toegelicht, voldoet het plan aan dit kader en zijn er ook van uit ander beleid of regelgeving geen bezwaren ten aanzien van de ontwikkeling. In het plangebied kan juist een grote, ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald.

Inspraak- en overlegnota

Opmerking 10

In de bijlage bij de inspraakreactie wordt gevraagd welke toezeggingen zijn gedaan en wat de status en bindendheid van deze toezeggingen is.

Bantwoording

De opmerking wordt zo begrepen dat de vraag is of er, al dan niet vanuit de provincie, richting de eigenaar is toegezegd dat de gemeenteraad een bestemmingsplan voor de ontwikkeling gaat vaststellen of dat burgemeester en wethouders zeker een bestemmingsplan voor de ontwikkeling in procedure gaan brengen. Dergelijke toezeggingen zijn niet bekend.

Opmerking 11

In de bijlage bij de inspraakreactie wordt geïnformeerd naar de financiële onderbouwing van het plan in relatie tot de ruimte voor ruimteregeling. Ook vragen insprekers of en waarom de opbrengst van de woning aan de Durgerdammerdijk 138A buiten de onderbouwing is gehouden. Ook vragen zij of bij de ruimte voor ruimteregeling gebouwd moet worden op hetzelfde erf en of de ruimte voor ruimteregeling alleen toegepast kan worden bij beëindiging van het bedrijf.

Bantwoording

Om te bepalen of aan de financiële voorwaarden van de provinciale ruimte voor ruimteregeling voldaan wordt, heeft de initiatiefnemer een exploitatieopzet overlegd. Deze exploitatieopzet laat zien dat het resultaat van de grondexploitatie niet hoger is, dan voorgeschreven door de provincie Noord-Holland. De opzet heeft de gemeente (extern) laten toetsen door een onafhankelijke deskundige op het gebied van grondexploitaties. Die heeft aangegeven dat de exploitatieopzet voldoet aan de ruimte voor ruimteregeling. Ook heeft de provincie Noord-Holland ingestemd met de exploitatieopzet.

De exploitatieopzet is echter niet openbaar en wordt ook niet openbaar gemaakt. De reden hiervoor is dat de exploitatieopzet inzicht geeft in de financiële positie van de initiatiefnemer. Op de vragen van de insprekers over de geschatte opbrengsten kan dan ook niet worden ingegaan. De conclusies die aan de opzet verbonden moeten worden, zijn wel opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarmee is voldoende aangetoond dat voldaan wordt aan de financiële voorwaarden van de ruimte voor ruimteregeling. Hierbij doet de 'opbrengst' van de woning aan de Durgerdammerdijk 138 niet mee. Dit betreft een bestaande woning. Het opnieuw bestemmen daarvan dient niet als compensatie van de sanering van de agrarische bedrijfslocatie in het plangebied. De woning staat ook buiten het huidige, agrarische bouwperceel. De woning wordt alleen opnieuw bestemd om een goede aansluiting te krijgen tussen de gronden rondom deze bestaande woning en de nieuwe situatie waarin het bestemmingsplan voorziet.

Binnen de ruimte voor ruimteregeling is het, onder voorwaarden, mogelijk om de compensatiewoningen elders te bouwen dan op de plek waar gesloopt is. In het onderhavige geval beschikt de initiatiefnemer echter niet over gronden die geschikter zijn voor de nieuwe woningen dan huidige bedrijfslocatie. Verder kan de ruimte voor ruimteregeling inderdaad alleen toegepast worden als het bedrijf wordt beëindigd, beter gezegd: als de aanwezige bebouwing wordt gesloopt (het bedrijf kan zich elders vestigen).

Inspraak- en overlegnota

Opmerking 12

Insprekers vragen welke wegen de gemeente heeft bewandeld om anderszins tot sanering van het terrein te komen en invulling te geven aan die niet strijdig is met het huidige bestemmingsplan of althans een minder ingrijpend bouwvolume mogelijk maakt.

Bantwoording

Zoals ook uit de beantwoording van de derde opmerking volgt, ligt het voor onderhavig, particulier perceel niet op de weg van de gemeente om alternatieve invullingen van het plangebied te bedenken, laat staan uit te werken. De gemeente heeft hiervoor dan ook geen wegen bewandeld. Het zoeken naar een invulling die niet strijdig is met het geldende bestemmingsplan zou overigens redelijkerwijs inhouden dat het bestaande, agrarische gebruik wordt doorgezet en gemoderniseerd, al dan niet door de introductie van meer bouwvolume in het plangebied. Met het nieuwe bestemmingsplan kan juist een aanzienlijke reductie van de bouwmogelijkheden worden bereikt.

Opmerking 13

Insprekers vragen waarom de woning aan de Durgerdammerdijk 138A in het bestemmingsplan is betrokken. In de toelichting staat dat deze woning niet tot het project behoort.

Bantwoording

De woning op nummer 138A maakt inderdaad geen onderdeel van het project om, mede op basis van de ruimte voor ruimteregeling, het agrarische bouwperceel op te heffen en plaats te laten maken voor nieuwe woningen. Evenwel verandert daarmee ook de situatie voor die bestaande woning. Bij de planuitwerking is met de aanwezigheid van de woning rekening gehouden door het bereikbaar te houden via het erf en door te zorgen voor een goede en logische aansluiting van het nieuwe erf op de gronden rondom de woning. Om die reden is de woning dan ook in het plan betrokken.

Inspreker 4

Opmerking 1

Insprekers hebben geen bezwaar tegen het vertrek van de melkveehouderij uit het plangebied. Voor de insprekers is evenwel niet duidelijk hoe de ruimte voor ruimteregeling van toepassing is, als het agrarische bedrijf in het plangebied geheel verdwijnt. De logica en noodzaak van het bouwen van woningen niet begrijpen. Ook kan binnen die regeling elders worden gebouwd, zodat dit het aanzicht van het monumentale lintdorp Durgerdam niet aantast en niet gevreesd hoeft te worden voor verdere bebouwing van het veenweidelandschap.

Beantwoording

De ruimte voor ruimteregeling is juist bedoeld voor het saneren van agrarische bedrijfslocaties die geen agrarisch gebruik meer kennen of gaan kennen. Hiermee kan de ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied worden verbeterd. Het saneren van een agrarische bedrijfslocatie is niet gratis. Daarom biedt de ruimte voor ruimteregeling de mogelijkheid om, ter compensatie van de sanering, nieuwe woningen te realiseren. Van die mogelijkheid wordt met het nieuwe bestemmingsplan

Inspraak- en overlegnota

gebruik gemaakt, waarmee de aanleiding om in het plangebied in nieuwe woningen te voorzien ook goed verklaarbaar is. Door meer bebouwing te slopen dan terug te bouwen en door het grondbeslag van het erf te verkleinen, is sprake van een verbetering van de waarden van het omringende veenweidelandschap. Het klopt dat de ruimte voor ruimteregeling het mogelijk maakt om de compensatiewoningen, onder voorwaarden, elders te bouwen. De initiatiefnemer beschikt echter niet over gronden die geschikter zijn dan de nu beoogde locatie. Hier is reeds bebouwing aanwezig, de locatie is gelegen buiten de gemeentelijke Hoofdgroenstructuur en de locatie bevindt zich in aansluiting op bestaand bebouwd gebied. Op basis van een zorgvuldige, ruimtelijke uitwerking zijn de nieuwe woonpercelen inpasbaar in het beschermde dorpsgezicht. Verder neemt met het plan de hoeveelheid bebouwing af.

Opmerking 2

Bijna het hele polderlandschap aan de achterzijde van Durgerdam hoort bij het agrarische bedrijf in het plangebied. De bedrijfslocatie en het weidegebied kunnen niet los van elkaar worden gezien. De bedrijfslocatie ligt centraal in het gebied en vormt daartoe de toegang. Natuurontwikkeling en/of duurzame agrarische ontwikkeling passen hier beter dan de ontwikkeling van een woonwijk. Volgens insprekers blijkt uit niets een bredere visie of allesomvattend plan voor de ontwikkeling van dit gebied. Het lijkt alsof andere mogelijkheden niet besproken of onderzocht zijn. Dat is volgens insprekers wel nodig om het gebied naar ieders tevredenheid te ontwikkelen.

Beantwoording

Het initiatief van de eigenaar ziet alleen op de agrarische bedrijfslocatie. Een eventuele wijziging van de bestemming van de onbebouwde, agrarische gronden daarbij, maakt geen onderdeel uit van het initiatief. In het plangebied wordt, zoals in de plantoelichting uitgebreid gemotiveerd, voorzien in een passende herontwikkeling van de bedrijfslocatie. Hiermee wordt niet voorzien in een woonwijk, maar in een ontwikkeling op perceelsniveau met vijf nieuwe woningen. De bestemming van de overige gronden hoeft daarvoor niet veranderd te worden. Deze gronden hebben een agrarische bestemming in het bestemmingsplan Landelijk Noord. Die bestemming biedt voldoende waarborgen voor het voortzetten van het agrarische grondgebruik én de instandhouding van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Opmerking 3

De omschrijving van de openbare parkeervoorziening is volgens insprekers onduidelijk en heeft ongewenste bijeffecten waarvan zij de logica niet inzien. Het zou duidelijker omschreven moeten worden voor wie deze parkeerplaatsen bedoeld zijn en wat het doel en de noodzaak ervan is. Ook leidt het tot een verlies aan uitzicht van de woningen aan de Durgerdammerdijk 131 tot en met 137, evenals tot meer verkeersbewegingen bij die woningen. Dat is in strijd met de monumentale waarden van deze woningen.

Beantwoording

De openbare parkeervoorziening was opgenomen als nader te onderzoeken mogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen op de Durgerdammerdijk te kunnen verminderen. Daarmee zou de ruimtelijke kwaliteit verbeterd kunnen worden bij de aanstaande herinrichting van de openbare ruimte van de dijk. Echter, inmiddels is, bij

Inspiraak- en overlegnota

de verdere uitwerking van die herinrichting, gebleken dat de openbare parkeervoorziening toch niet nodig is. Ook zonder die ruimte is het mogelijk om tot een goede invulling te komen van de openbare ruimte op de Durgerdammerdijk. Hiermee is de aanleiding komen te vervallen om in het plangebied te voorzien in openbare parkeerruimte voor Durgerdam. De parkeervoorziening is dan ook komen te vervallen in het nieuwe bestemmingsplan.

Opmerking 4

Gezien de fragiliteit van hun huizen, maakt heel Durgerdam zich volgens insprekers zorgen over de aan- en afvoer van bouwmaterialen. De insprekers vinden daarom dat in een vroeg stadium gevraagd moet worden om dit niet via dorp te doen, maar via de Liergouw. Zo kan schade beperkt worden.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is niet een instrument om de aan- en afvoer van bouwmaterialen te reguleren. In het kader van de bouw, zal de de initiatiefnemer en/of de bouwers van de nieuwe woningen daar de nodige zorg en aandacht voor moeten hebben. De locatie is voor bouwverkeer niet rechtstreeks via de Liergouw bereikbaar, zodat het bouwverkeer de locatie alleen kan bereiken via het dorp. Mocht daardoor onverhoopt schade door ontstaan, dan betreft dat de aansprakelijkheid van de veroorzaker.

Opmerking 5

Insprekers merken op dat het van groot belang voor de bewoners is dat de dijkversterking meeweegt in de planning voor het project. Alleen dan kan de overlast beperkt worden. Insprekers willen graag een ontwikkelingsplan zien, waar een tijdsslot of tijdspad is opgenomen voor de eventuele sanering, afbraak of bouw van de verschillende huizen. Dat om te voorkomen dat insprekers het risico lopen dat zij vele jaren bouwwerkzaamheden hebben aan de voor- en achterzijde van hun woning.

Beantwoording

Een goede afstemming tussen de initiatiafnemers c.q. de bouwers van de nieuwe woningen en de Alliantie (de samenwerkende partijen die aan de dijkversterking werken) is zeker gewenst. Dat ter hand nemen betreft evenwel een uitvoeringsaspect dat in deze niet aan de gemeente is, maar aan de iniatiatiefnemer. In overleg heeft de initiatiefnemer aangegeven dat hij hiervoor de nodige acties zal ondernemen om de bouwfase van het project ordentelijk te laten verlopen. Hierbij is de kans overigens aanwezig dat de realisatie van het project pas start als de dijkversterking al is uitgevoerd.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de dijkversterking en onderhavig project wezenlijk verschillen ook qua plek en omvang. De dijkversterking betreft de hele dijk in Durgerdam. Onderhavig plan betreft één reeds bebouwd perceel in Durgerdam, aan de voet van de dijk. De afstand tussen de woning van insprekers en de nieuwe woningen in het plangebied bedraagt meer dan 30 meter. Met dit als situatie valt niet te verwachten dat de overlast door bouwwerkzaamheden onaanvaardbare proporties gaat aannemen doordat beide projecten mogelijk deels gelijktijdig uitgevoerd worden.

Inspraak- en overlegnota

Inspreker 5

Opmerking 1

Insprekers sluiten zich aan bij de inspraakreactie van de stichting Durgerdam en de Dorpsraad Durgerdam.

Beantwoording

De beantwoording van de genoemde inspraakreactie is in deze nota opgenomen onder Inspreker 3.

Opmerking 2

In de plantoelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan wordt opgemerkt dat de woning aan de Durgerdammerdijk 138A, een voormalige noodwoning, geen onderdeel is van het project. Dat is volgens insprekers terecht omdat het bestemmingsplan gebaseerd is op de provinciale ruimte voor ruimteregeling, die alleen betrekking kan hebben op het agrarische bebouwperceel. Insprekers begrijpen daarom dan ook niet dat deze woning toch in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Zij willen dat de woning en de omliggende grond uit het nieuwe bestemmingsplan wordt gehaald.

Beantwoording

De voormalige noodwoning aan de Durgerdammerdijk 138, die in het geldende bestemmingsplan Landelijk Noord een woonbestemming heeft gekregen, bevindt zich tegen de rand van het agrarische erf in het plangebied. De woning is ook alleen bereikbaar via dat erf. De woning ligt temidden van gronden met een agrarische bestemming. Het agrarische erf en de woning vormen in ruimtelijk opzicht een eenheid.

De woning op nummer 138A maakt inderdaad geen onderdeel van het project om, mede op basis van de ruimte voor ruimteregeling, het agrarische bouwperceel op te heffen en plaats te laten maken voor nieuwe woningen. Evenwel verandert daarmee ook de situatie voor die bestaande woning. Bij de planuitwerking is met de aanwezigheid van de woning rekening gehouden door het bereikbaar te houden via het erf en door te zorgen voor een goede en logische aansluiting van het nieuwe erf op de gronden rondom de woning, om zo genoemde de ruimtelijke eenheid in stand te kunnen houden. Ondermeer in combinatie het streven om de breedte van het erf te verkleinen ten gunste van de landschappelijke openheid, heeft dit resulteert in een opzet waarbij de woning op enige afstand, circa 20 meter, van de rand van het nieuwe erf komt te liggen. Om met die afstand, toch de ruimtelijke eenheid in stand te houden is de geplande groenstrook langs de zuidoostelijke zijde van het plangebied doorgetrokken tot voorbij de zuidoostelijke gevel van de woning. Ook is, gezien vanaf de Durgerdammerdijk, achter de groenstrook voorzien in ruimte voor een tuin bij de woning. Deze tuin sluit aan bij de tuinen de nieuwe woningen. Hiermee blijft de woning herkenbaar als onderdeel van het nieuwe erf.

Opmerking 3

Insprekers schetsen de geschiedenis van de woning aan de Durgerdammerdijk 138. Aan deze van oorsprong illegaal geplaatste woning zijn in een aantal stappen steeds meer vergunde rechten toegekend. In het voorontwerp worden de mogelijkheden verder verruimd, door de grond om de woning een woonbestemming te geven, door in aan-, uit- en bijgebouwen te voorzien van 5 meter hoog, en door een

Inspraak- en overlegnota

afwijdingsbevoegdheid die gebruikt kan worden voor een verhoging van het gebouw. Het nieuwe bestemmingsplan werkt mee aan een proces waarbij agrarische grond achter de woning van insprekers en hun burens langzaam maar zeker plaats maakt voor gebouwen. Dat terwijl de polder achter de woning van insprekers open en onbebouwd moet blijven. Als dat geen vergissing is, dan is volgens insprekers sprake van een salomitactiek die niets met verstandige ruimtelijke ordening te maken heeft.

Beantwoording

Ten aanzien van het bebouwen van de gronden achter de woning van insprekers voorziet in bestemmingsplan alleen in gebouwen op de plek waar al een gebouw staat: de woning aan de Durgerdammerdijk 138A. De salomitactiek die insprekers vrezen, is daarmee niet aan de orde.

Wel moet, naar aanleiding van dit punt van de inspraakreactie, erkent worden dat de maximale bouwhoogte van 5 meter voor aan-, uit- en bijgebouwen hier niet op zijn plaats is. De maximale bouwhoogte voor het hoofdgebouw is namelijk lager: 3,5 meter. Hoewel de realisatie van aan-, uit- en bijgebouwen waarschijnlijk niet direct aan de orde zal zijn (ze zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak dat feitelijk al geheel door het hoofdgebouw in beslag wordt genomen), is de maximale bouwhoogte voor aan-, uit- en bijgebouwen in lijn gebracht met de mogelijkheden voor het hoofdgebouw. De bouwhoogte is verlaagd naar 3,5 m. Hiermee zijn de bouw mogelijkheden passend voor de betreffende locatie. Hier hoort enige mate van flexibiliteit bij in de vorm van de genoemde afwijdingsbevoegdheid om de bouwhoogte met maximaal 0,3 m te vergroten.

Opmerking 4

Insprekers plaatsen vraagtekens bij de verenigbaarheid van het bestemmingsplan met de ruimte voor ruimteregeling. Het bouwen van het geplande aantal woningen kan niet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen voldaan. De toename van de bouw mogelijkheden voor de woning aan de Durgerdammerdijk 138A draagt in ieder geval niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook blijkt nergens uit dat de sanering van het bedrijf in het plangebied zo duur is dat die met grote nieuwbouwwoningen moet worden gecompenseerd. De ontwikkeling van de Durgerdammerdijk 138A is ook helemaal niet bedoeld om de sloop te compenseren. Dat staat er los van, zoals ook in de plantoelichting staat.

Beantwoording

Voor toepassing van de ruimte voor ruimteregeling moet aan diverse voorwaarden voldaan worden. Voor de ruimtelijke vertaling moet rekening worden gehouden met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Zoals in de plantoelichting en het beeldkwaliteitsplan is gemotiveerd, is daaraan uitvoering gegeven. Verder moet aangetoond worden dat niet meer woningen worden gerealiseerd dan nodig is om de agrarische bedrijfslocatie te saneren. Daarvoor heeft de initiatiefnemer een exploitatieopzet overlegd. Hierin wordt aangetoond dat de vijf geplande, nieuwe woningen (minimaal) nodig zijn voor het saneren en herinrichten van de agrarische bedrijfslocatie in het plangebied. In de plantoelichting is dit ook aangegeven. Zoals inspreker ook aangeeft staat de woning aan de Durgerdammerdijk 138A hier los van. Het (opnieuw) bestemmen van deze woning dient niet als compensatie. Zoals bij opmerking 1 is toegelicht, is deze bestaande woning alleen in het plan betrokken om te zorgen voor een goede, ruimtelijke aansluiting van die woning op de rest van het plangebied.

Inspraak- en overlegnota

Opmerking 5

Durgerdam is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Vanuit de polder achter Durgerdam moet het zicht op het dorp zo vrij mogelijk blijven. Dat kan volgens insprekers alleen door die polder zoveel mogelijk open en onbebouwd te laten. Insprekers vinden het dan ook niet te begrijpen dat de agrarische en cultuurhistorische bestemmingen voor de gronden rondom de woning aan de Durgerdammerdijk 138A plaats maakt voor een woonbestemming. Insprekers denken dat dit in strijd is met het aanwijzigingsbesluit.

Beantwoording

Het aanwijzingsbesluit zegt op dit punt dat in het dorp een 'harmonieuze relatie bestaat tussen de dijkbebouwing en de open ruimte'. Hierop sluit het bestemmingsplan goed aan: de hoeveelheid bebouwing in het plangebied neemt af en de landschappelijke openheid wordt beter beleefbaar in het dorp door het erf te versmallen. Onderdeel hiervan is, zoals reeds toegelicht bij opmerking 1, dat de woonbestemming van de woning op nummer 138A meeverandert. Ook gelet op de voorwaarde dat met de vergroting van het bestemmingsvlak niet in aan-, uit- en bijgebouwen wordt voorzien, is dit inpasbaar in het beschermde dorpsgezicht.

Inspreker 6

Opmerking 1

Inspreker kan het uitgangspunt voor de herinrichting, 'voor dit gebied is de leesbaarheid/herkenbaarheid van de ontginningsgeschiedenis van belang', zoals opgenomen in paragraaf 4.1 van het beeldkwaliteitsplan, volledig onderschrijven.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 2

Op bladzijde 22 van het beeldkwaliteitsplan is een doorsnede van het ideale beeld van de nieuwe situatie aangegeven. Hier wordt een peilmaat van 1,50 m onder NAP aangegeven. Die maat betreft echter het waterpeil (in de sloten). De weilanden liggen op 1,20 m onder NAP. Insprekers verwijst naar een eigen dwarsdoorsnede bij zijn inspraakreactie.

Beantwoording

De aangehaalde doorsnede in het beeldkwaliteitsplan is incorrect en inmiddels gedateerd. Voor de sloot langs de Durgerdammerdijk geldt een peil van ongeveer 1,50 m onder N.A.P. (1,56 –NAP). Voor de 'achterliggende gronden' ligt het peil, ter hoogte van het plangebied op 2,70 meter onder N.A.P. Voor een goede hoogteligging in het plangebied zelf en ten opzichte van de omgeving, is het niet haalbaar om in de nieuwe situatie in het plangebied aan te sluiten op een van beide peilen. Daarom wordt aangesloten op het peil van het (noord)oostelijk gelegen gebied: 1,85 m onder NAP. De dwarsdoorsnede in het beeldkwaliteitsplan is hierop gecorrigeerd.

Opmerking 3

In paragraaf 4.5 van het beeldkwaliteitsplan wordt opgemerkt dat het houtwerk van de vrijstaande woningen wordt geschilderd in een middel-donker tot donkere

Inspraak- en overlegnota

groene tint. Volgens inspreker is dat in dit deel van Waterland een vreemde (kleuren)tint. De kleuren loodgrijs, antraciet tot koolteer-zwart sluiten volgens hem beter aan bij de voormalige, agrarische bebouwing.

Beantwoording

Inspreker maakt een terecht punt. Donkergrijze en zwarte kleuren sluiten beter aan bij de beoogde beeldkwaliteit. De betreffende passage is hierop aangepast.

Opmerking 4

Inspreker haalt uit paragraaf 4.7 van het beeldkwaliteitsplan aan dat langs de zuidgrens van het plangebied struiken worden aangebracht van 1 tot maximaal 2 meter hoog. Hierdoor is zicht over deze struiken mogelijk vanuit de achtertuinen van de naastgelegen, bestaande woningen langs de Durgerdammerdijk. Inspreker heeft zelf een dwarsdoorsnede gemaakt van de nieuwe situatie. Die toont volgens hem een andere conclusie.

Beantwoording

Bij de nieuwe woningen zal het waterpeil op 1,85 onder NAP worden gerealiseerd, terwijl de tuinen van de woningen langs de Dugerdammerdijk, volgens inspreker, op 0,80 m onder NAP ligt. Dit verschil is dusdanig dat het plangebied lager blijft liggen dan de woonpercelen langs de dijk. Hierdoor zal het ook goed mogelijk om over de bedoelde struiken heen te kijken.

Opmerking 5

In subparagraaf 5.1.2 van het beeldkwaliteitsplan wordt voor dakkapellen opgemerkt dat dat deze de gootlijn raken als dat bijdraagt aan de architectuur van de gevel en het straatbeeld. Volgens inspreker wordt, door de dakkapellen zichtbaar van af de ontsluitingsweg toe te staan, de leesbaarheid van het agrarische karakter verstoord. Daarbij komt dat, door de flauwe dakhellingen, de dakkapellen een relatief groot deel van het dak beslaan. Inspreker stelt voor dakkapellen en dergelijke bouwwerken op de dakvlakken niet toe te staan op de dakvlakken die zichtbaar zijn vanaf de erftoegangsweg.

Beantwoording

Naar aanleiding van dit punt van de inspraakreactie is opnieuw beoordeeld in welke mate in dakkapellen kan worden voorzien. Vanwege de gewenste beeldkwaliteit en de te verwachte, relatief flauwe dakhellingen van de nieuwe woningen, is ervoor gekozen het bestemmingsplan zo aan te passen dat niet in dakkapellen wordt voorzien. Hiermee is niet direct gezegd dat in de uiteindelijke situatie geen dakkapellen kunnen worden gerealiseerd. Dakkapellen en vergelijkbare constructies kunnen wel degelijk inpasbaar zijn binnen de gewenste beeldkwaliteit. In het beeldkwaliteitsplan zijn daarvoor dan ook enkele richtlijnen opgenomen. De daadwerkelijke inpasbaarheid is echter sterk afhankelijk van het ontwerp van de betreffende woning. Hierdoor is het niet goed mogelijk om daarvoor bij voorbaat concrete bouwregels te geven. Voor deze bouwwerken is een omgevingsvergunning waarmee, voor dat specifieke bouwwerk, wordt afgeweken van het bestemmingsplan, daarom de aangewezen weg. Dan kan per geval een afweging worden gemaakt.

Opmerking 6

Inspiraak- en overlegnota

Inspreker geeft ter overweging voor of ter aanvulling van subparagraaf 5.1.2 van het beeldkwaliteitsplan mee dat de dakvlakken van de nieuwe woningen uitermate geschikt zijn voor het aanbrengen van zonnepanelen. Bij het ontwikkelen van de woningen is het van belang de zonnepanelen te integreren in het ontwerp van de woning.

Beantwoording

De opmerking van de inspreker is overgenomen. Aan het beeldkwaliteitsplan is de aanbeveling toegevoegd om zonnepanelen te integreren in het dakvlak c.q. de dakopbouw van de woning.

Opmerking 7

Inspreker vraagt, naar aanleiding van subparagraaf 4.1.4 van het beeldkwaliteitsplan, of het een bewuste keuze is om het soort dakpannen niet te benoemen. De keuze voor dakpannen is volgens inspreker niet vanzelfsprekend. Veel agrarische schuren zijn immers bedekt met golfplaten en metalen dakbeplating. Bij een keuze daarvoor hoeft volgens inspreker de herkenbaarheid van de ontginningsgeschiedenis niet aangetast te worden.

Beantwoording

In het beeldkwaliteitsplan is het een bewuste keuze geweest om uit te gaan van donkergrijze tot zwarte dakpannen. De daken kunnen hiermee het 'verbindende element' vormen tussen de architectuur van de verschillende woningen. Evenwel zijn naar aanleiding van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over het voorontwerpbestemmingsplan de randvoorwaarden en uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan herschikt. De randvoorwaarden en uitgangspunten worden niet meer vastgesteld als (gebiedsgericht/specifiek) welstandsbeleid. De criteria zijn gescheiden in ontwerprichtlijnen (aan de hand waarvan welstand het verder kan toetsen) en ontwerpsuggesties (om de nieuwe eigenaren op weg te helpen om hun bouwplan aan redelijke eisen van welstand te laten voldoen). Hierdoor is het geen 'hard' uitgangspunt meer dat dakpannen worden toegepast. Dit biedt ook ruimte om andere materialen te gebruiken. Leidend wordt dat sprake moet zijn van een eenheid van bouw materiaal en/of kleur gebruik die leiden tot een rustig en compact ensemble van gebouwen.

Opmerking 8

In subparagraaf 5.1.4 van het beeldkwaliteitsplan aangegeven dat topgevels in een groene of donkergroene tint geschilderd worden. In aansluiting op opmerking 3, beveelt de inspreker aan om de topgevels te schilderen in een blauw tot donkerblauwe tint, passend bij de kleurkaart Noord-Holland.

Beantwoording

In het plan is het niet langer het voornemen om topgevels met een specifieke kleur toe te passen. De gevels als geheel moeten passen binnen het ruimtelijke beeld dat wordt beoogd. Daarbinnen worden donkergrijze en zwarte kleuren voorgestaan. De aangehaalde aanwijzing in het beeldkwaliteitsplan is geschrapt.

Opmerking 9

Inspreker haalt uit subparagraaf 5.1.5 het uitgangspunt aan dat de paar erfafscheidingen, die op het inrichtingsplan zijn aangegeven, worden gevormd door

Inspraak- en overlegnota

streekeigen erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1,5 meter. Zijn vraag of opmerking bij dat punt wordt daar niet bij vermeld. Daarover is navraag gedaan bij de inspreker. Hij heeft toen aangegeven dat, om de landschappelijke openheid herkenbaar te maken en te houden, niet in erfafscheidingen zou moet worden voorzien, afgezien van erfafscheidingen over een minimale lengte om de privacy tussen de woningen te kunnen borgen.

Beantwoording

In de basis wordt niet in erfafscheidingen voorzien. Slechts op enkele plekken zijn erfafscheidingen gepland in de vorm van hagen van 1,5 meter hoog, om tot een goede inrichting te komen. Die hagen zijn gepland op de plekken waar een logische scheiding tussen de verschillende functies dat wenselijk maakt. Hierbij kunnen de achtertuinen van de nieuwe woningen vrij blijven van afscheidingen, zodat de landschappelijke openheid daar goed herkenbaar wordt.

Opmerking 9

Inspreker merkt op de oever van de sloot, grenzend aan de tuinen van de woningen 3,4 en 5 uit te voeren met een plas-/draszone.

Beantwoording

De bedoelde zone is gelegen tussen de dorpsbebouwing van Durgerdam en het nieuwe erf dat uit woningen bestaat. In de bedoelde zone zijn struiken gepland om een goede, ruimtelijke afbakening te realiseren tussen de bestaande woonpercelen op/tegen de dijk en de nieuwe woonpercelen in het plangebied. Deze situatie leent zich niet voor het realiseren van een plas-/draszone.

Opmerking 10

Inspreker stelt, in het kader van de waterkwaliteit, voor de doodlopende sloot langs de westzijde door te trekken tot de bermsloot die achterlangs de bestaande woningen op de Durgerdammerdijk leidt.

Beantwoording

De nieuwe sloot langs de westzijde van het plangebied krijgt een ander peil dan de bermsloot. Door dit peilverschil is het niet mogelijk om de nieuwe sloot door te trekken naar de bermsloot. Wel zal er een inlaat worden gemaakt, vanaf de bermsloot naar de nieuwe sloot, zodat het water in de nieuwe sloot wel kan circuleren.

Opmerking 11

Op de plankaart staat voor de woningen 1, 3, 4 en 5 een maximale goothoogte van 4 meter aangegeven. In het beeldkwaliteitsplan wordt een goothoogte van 3,5 meter genoemd. De inspreker stelt voor de genoemde, maximale goothoogte in het bestemmingsplan te wijzigen in 3,5 meter. Inspreker merkt aanvullend op dat hij voor de nieuwe woningen een dakhelling van circa 30 graden verwacht. Als er keramische dakpannen worden toegepast, adviseert hij de dampopen folie onder de pannen waterkerend uit te voeren.

Beantwoording

Het voorstel van de inspreker is deels overgenomen; de maximale goothoogte van de woningen 1, 4 en 5 is aangepast naar 3,5 meter. Voor woning 3 is de goothoogte ongewijzigd gebleven een voldoende gevarieerd, ruimtelijk beeld van het erf te

Inspraak- en overlegnota

behouden. Het bestemmingsplan sluit met deze wijziging beter aan bij de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. De precieze bouwmethode voor de nieuwe woningen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. De aanbeveling om eventueel waterkerend, dampopen folie toe te passen wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen en is doorgegeven aan de initiatiefnemer.

Opmerking 12

Inspreker concludeert dat, aangezien ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' bijgebouwen uitgesloten zijn, dat de aan- en uitbouwen binnen het bouwvlak moeten vallen.

Beantwoording

De conclusie van inspreker klopt niet geheel. In het voorontwerpbestemmingsplan waren aan-, uit- en bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. De laatste aanduiding gold niet voor alle gronden buiten de bouwvlakken (en in de woonbestemming). Evenwel is mede naar aanleiding van de inspraakreactie de regeling voor de aan-, uit- en bijgebouwen in de bestemming Wonen – 1 aangepast om de situering van die bouwwerken beter en duidelijker te regelen. Deze bijbehorende bouwwerken zijn nog alleen mogelijk binnen een bouwvlak.

Opmerking 13

De plaats voor een bijgebouw voor de woningen 1 en 2 wordt gevangen door de zichtlijnen tussen de woningen. Inspreker heeft dit uitgewerkt op een situatietekening bij zijn inspraakreactie. De plaats voor het bijgebouw is zeer ongelukkig, aldus inspreker. De uitzichten vanuit de woningen richting Ransdorp en de open ruimte wordt afgeschermd. De ruimtelijke beleving achter de woningen 3, 4 en 5 (tuinen zonder bijgebouwen) is in groot contrast met de 'stedelijke' oplossing achter de woningen 1 en 2. Inspreker stelt daarom voor de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' om te zetten in de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.

Beantwoording

Met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' werd niet de situering van bijbehorende bouwwerken gereguleerd. Met die aanduiding werd de goot- en bouwhoogte van die bouwwerken voor een specifiek gebied gereguleerd bij woning 3. Hoe het ook zij, zoals bij de vorige opmerking reeds aangegeven is de systematiek voor bijbehorende bouwwerken gewijzigd. Bij de woningen 1 en 2 heeft dit ertoe geleid dat bijbehorende bouwwerken in het bouwvlak een plek moeten krijgen. Dit kan nog steeds leiden tot situaties waarbij een bijgebouw achter een woning wordt geplaatst. Dat is echter een afweging die de toekomstige eigenaar/bewoner zelf kan maken. Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan is het niet relevant. Bepalend voor die aanvaardbaarheid is dat de toekomstige bebouwing op het erf niet verder richting het oosten reikt dan de nu aanwezige bebouwing. Met de nu opgenomen bouwvlakken wordt daaraan voldaan. Van een aantasting van zichtrelaties vanuit Durgerdam richting Ransdorp en vice versa is daarmee geen sprake.

Opmerking 14

Inspiraak- en overlegnota

In het beeldkwaliteitsplan staat dat op de woning aan de Durgerdammerdijk 138A een kap kan worden aangebracht. Inspreker stelt daarom voor de maximale bouwhoogte te verhogen van 3,5 naar 6 meter, bij een maximale goothoogte van 3 meter.

Beantwoording

Voor de bedoelde woning is het uitgangspunt om te voorzien in het vergunde gebouw. Daarbinnen heeft de woning een kap, zij het een lage kap, en is de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter. Het voorstel van de inspreker wordt niet overgenomen.

Opmerking 15

Inspreker vraagt of in de bestemming Wonen – 2, de bestemming voor de woning aan de Durgerdammerdijk 138A, niet het oppervlak voor het bijgebouw ontbreekt.

Beantwoording

Binnen deze bestemming zijn bijgebouwen alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Dit bouwvlak is dusdanig beperkt van omvang dat daarmee de mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen afdoende afgeperkt wordt. Een nadere kwantificering is daarom niet nodig.

Inspreker 7

Opmerking 1

De melkveehouderij in het plangebied wordt volgens de inspreker na verplaatsing voortgezet aan de Liergouw. De beleidsintentie, uit de Beleidsvisie en Toetskader Stadsrandpolder Waterland, dat Waterland een open, recreatief aantrekkelijk landschap moet blijven met een goede recreatieve ontsluiting, belangrijke natuurwaarden (met name de weidevogels) en duidelijk zichtbare cultuurwaarden wordt daarmee niet gediend. Ook de in de ruimte voor ruimteregeling genoemde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied wordt hierbij niet gediend. Immers, de storende, agrarische bebouwing achter het lint van Durgerdam wordt opgeruimd, maar slechts circa een kilometer verder wordt in het open veenweidegebied een nieuwe bedrijfsvestiging gebouwd, terwijl op de huidige locatie een aantal woningen wordt gerealiseerd.

Beantwoording

Tot het voorjaar van 2018 heeft het verplaatsen van de melkveehouderij in het plangebied naar een nieuwe locatie aan de Liergouw onderdeel uitgemaakt van het initiatief. Vanwege het wegvallen van de financiering heeft de initiatiefnemer dat deel van het plan moeten laten varen. Of en waar het bedrijf een andere plek krijgt, is nu onbekend. Voor het plangebied wordt in ieder geval ingezet op het beëindigen van de bedrijfsvoering ter plaatse. Daarmee kan ter plekke een grote kwaliteitswinst worden behaald. Een nieuwe bedrijfslocatie aan de Liergouw maakt dus geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Van een mogelijke aantasting van natuur- en landschapswaarden aan de Liergouw, zoals benoemd in de de Beleidsvisie en Toetskader Stadsrandpolder Waterland, is dan ook niet geen sprake.

Opmerking 2

Een voorwaardelijke verplichting tot sloop van de bestaande opstallen ontbreekt in het bestemmingsplan. Als gevolg daarvan is niet voorkomen dat er sprake kan zijn

Inspraak- en overlegnota

van ongewenste grondspeculatie. Het bestemmingsplan dient pas van kracht te worden na sloop van de bedrijfsbebouwing (zie de ruimte voor ruimteregeling).

Beantwoording

In artikel 7.4 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaald dat het bouwen en gebruiken van de nieuwe woningen in het plangebied alleen is toegestaan als de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. In de voorwaarde, die inspreker mist, is dan ook reeds voorzien. Dat dit in kan houden dat de agrarische gebouwen nog enige tijd blijven staan, is in overeenstemming met de ruimte voor ruimteregeling. Bepalend is of een bestemmingsplan voldoende zekerstelt dat de agrarische bebouwing gesloopt wordt. Dat is met de genoemde verplichting het geval.

Opmerking 3

De woningbouw in het plangebied past niet het beschermde dorpsgezicht van Durgerdam. Het dorpsgezicht wordt immers expliciet omschreven als een lint van (grotendeels) houten huizen gekoppeld aan het dijklichaam. Van een koppeling aan het dijklichaam is in het plan geen sprake. De nieuwe bebouwing verstoort het zicht vanuit Waterland op het dijklint. De bestaande bebouwing doet dat ook, maar dat is vanouds al aanwezig.

Beantwoording

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de waarden die met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht beschermd worden. Daarom is een van de uitgangspunten het instandhouden van het ruimtelijke contrast tussen de woningen op de wijk en het agrarische erf aan de voet van de dijk. Hiermee wordt de huidige ruimtelijke structuur gehandhaafd. Die structuur wordt zelfs versterkt. Door dat het erf in de nieuwe situatie smaller wordt dan in de bestaande situatie, wordt de landschappelijke openheid achter de woningen op de dijk beter zichtbaar. De nieuwe woningen passen in het beschermde dorpsgezicht.

Opmerking 4

In de bijlage 'Afdoend Onderzoek' bij het voorontwerpbestemmingsplan is het gevolg van de bedrijfsverplaatsing voor het plangebied onderzocht. Uitdrukkelijk is gesteld dat het gevolg van de verplaatsing voor het weidevogelleefgebied niet onderzocht is. De invloed van de bedrijfsverplaatsing en de herbestemming van de huidige locatie op het ecosysteem is daarmee onvoldoende onderzocht.

Beantwoording

Zoals bij opmerking 1 toegelicht, maakt een bedrijfsverplaatsing geen onderdeel meer uit van het planvoornemen. In dat licht is het aangehaalde onderzoek overcompleet en is het niet relevant of de gevolgen van de verplaatsing voor weidevogelleefgebied wel of niet onderzocht zijn.

Voor de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie in het plangebied geldt dat die deels in weidevogelleefgebied ligt, dat beschermd is op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Negatieve effecten zijn echter niet aan de orde. Op de plekken waar de nieuwe woningen komen, voorziet het geldende bestemmingsplan reeds in (veel meer) bebouwing. Ook wordt een deel van het agrarische bouwperceel 'teruggegeven' aan het landschap en weer ingericht als weiland. Daarmee kan een verbetering voor weidevogels worden bereikt.

Inspraak- en overlegnota

Wel is naar aanleiding van de inspraakreactie geconstateerd dat de beschrijving van de gevolgen voor het weidevogelleefgebied niet goed weergegeven zijn in de plantoelichting en het natuuronderzoek daarbij. Dit is gecorrigeerd.

Opmerking 5

De redenering, dat het bestemmingsplan niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, gaat om een aantal redenen niet op. De onderbouwing is op dat punt onvolledig en onjuist.

Allereerst is daar de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot de stikstofdepositie. Hangende verdere besluitvorming geldt dat voor iedere activiteit die mogelijk kan leiden tot stikstofdepositie een onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast geldt dat de gemeente Amsterdam vooralsnog een dergelijk onderzoek verlangt. Stellen dat de nieuwe bestemming minder stikstofdepositie als gevolg heeft dan de eerdere gaat niet op omdat de nieuwe bedrijfsvestiging in de buurt van de verlaten locatie ligt.

Daarnaast geldt dat de weidegronden in gebruik blijven. Voor het beweiden en bemesten is een vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming.

Beantwoording

De punten die inspreker aandraagt, hebben geen betrekking op de luchtkwaliteit maar op de eventuele gevolgen op Natura 2000-gebieden door de depositie van stikstof. Ook voorziet het bestemmingsplan niet in een nieuwe bedrijfsvestiging. De opmerkingen geven dan ook geen aanleiding om de conclusies ten aanzien van luchtkwaliteit aan te passen.

Opmerking 6

Voor de bouw van de woningen is een bodemonderzoek noodzakelijk. Het onderzoek naar en de mogelijke aanwezigheid van PFAS kan leiden tot ernstige vertraging en kostenverhoging met als gevolg dat de basis exploitatieberekening die aan het hele project ten grondslag ligt zal moeten worden herzien.

Beantwoording

In het kader van het bestemmingsplan is verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is een bijlage bij de plantoelichting. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende aangetoond. Uit het onderzoek blijkt dat bodem grotendeels van voldoende kwaliteit is om de woningen te kunnen realiseren. Op enkele plekken zijn wel bodemverontreinigingen aangetroffen. Middels nader onderzoek zal dat verder onderzocht moeten worden en, zo nodig, gesaneerd. Dat zal in het kader van de sloop van de bestaande bebouwing en/of de bouw van de woningen plaatsvinden.

Opmerking 7

In een bijlage bij de plantoelichting is een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en nieuwe verkeersgeneratie. Die vergelijking is onvolledig. In de vergelijking wordt uitgegaan van 5 woningen. Dat terwijl het plan voorziet in zes woningen. Ook worden de bedrijfswoning en een voormalige noodwoning herbenoemd tot woning. Er is dus sprake van 7 à 8 woningen. Ook missen 12 openbare parkeerplaatsen en de mogelijkheid voor kleinschalige, huisgebonden beroepsuitoefening in de berekening. Inspreker becijfert een verkeerstoename van 25 verkeersbewegingen. De vraag is

Inspraak- en overlegnota

volgens inspreker of de uitrit-situatie op de Durgerdammerdijk veilig kan worden opgelost.

Beantwoording

In de paragraaf over luchtkwaliteit, paragraaf 4.8, wordt vermeld dat het bestemmingsplan voorziet in zes woningen. Dat is niet echter niet correct. De genoemde paragraaf is gecorrigeerd. Het bestemmingsplan voorziet in 5 nieuwe woningen, naast het tot burgerwoning bestemmen van de bedrijfswoning en het inpassen van de bestaande woning aan de Durgerdammerdijk 138A. Die laatste twee woningen betreffen bestaande woningen en leiden daarmee niet tot meer verkeer. Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan tot een ontwerpbestemmingsplan is duidelijk geworden dat de genoemde mogelijkheid voor 12 openbare parkeerplaatsen niet nodig is en niet verder ingevuld gaat worden. Die mogelijkheid is daarom komen te vervallen in het bestemmingsplan. De aangehaalde bijlage is hierop ook bijgewerkt. Die memo geeft daarmee een goed beeld van de te verwachten verkeersgeneratie. In de nieuwe situatie zal de verkeersgeneratie toenemen met 7 verkeersbewegingen per dag. De nieuwe verkeersgeneratie kan goed en voldoende veilig worden afgewikkeld via de huidige in-/uitrit op de Durgerdammerdijk.

Opmerking 8

Volgens inspreker wordt gesteld dat de 12 openbare parkeerplaatsen kunnen bijdragen aan een vermindering van de parkeerdruk op de dijk. Op dit moment parkeren 30 buren op het terrein. De nieuwe situatie geeft dus een verslechtering van 18 parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beantwoording

Het gebruik van het plangebied voor het parkeren van omliggende woningen en de jachthaven in Durgerdam is niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Zoals eerder al toegelicht, is de mogelijkheid om 12 openbare parkeerplaatsen te maken komen te vervallen. Die keuze is mede ingegeven doordat de parkeerdruk op de bestaande en toegestane parkeervoorzieningen in Durgerdam aanvaardbaar is. In de nieuwe situatie zullen de huidige parkeerders hun auto's elders moeten parkeren. Omdat het nu om niet-vergunde parkeerruimte gaat, is dat een logisch en aanvaardbaar gevolg.

1.3 Inhoudelijke behandeling overlegreacties

Provincie Noord-Holland

Opmerking

De provincie is verheugd te zien dat de initiatiefnemer het aantal woningen heeft teruggebracht naar vijf. De hoeveelheid bebouwing past nu goed op de locatie. Het doorzicht naar achteren is gegarandeerd en de ontsluitingsweg past goed bij het karakter van een erf. Het parkeren is goed opgelost en er is aandacht voor (inheemse) erfbeplantingen en afscheidingen. De voorgestelde opzet van de woningen past goed bij het karakter van een erf, er is geen sprake van een buurtje. De bebouwing heeft een kwalitatieve uitstraling waarbij de geschiedenis van de plek

Inspraak- en overlegnota

weerspiegelt in de architectuur, zonder historiserend te zijn. Het geheel is voldoende gevisualiseerd en geeft een goede indruk van de toekomstige situatie.

Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Opmerking 1

Een gedeelte van het plangebied bevindt zich in de beschermingszone van de primaire waterkering. De (enige) ontsluiting van het plangebied is op de Durgerdammerdijk. Het hoogheemraadschap ziet hierbij met name een uitdaging in de bereikbaarheid voor de aan- en afvoer van bouwmaterieel en -materiaal over deze dijkweg door Durgerdam met zijn beperkingen. Daarnaast is de Alliantie Markermeerdijken bezig met de planvoorbereiding voor de versterking van de Durgerdammerdijk. Voor de uitvoering van dit woningbouwplan dient goede afstemming met de Alliantie plaats te vinden.

Beantwoording

De aan- en afvoer van bouwmaterieel en –materiaal zal inderdaad binnen de beperkingen moeten plaatsvinden die de omgeving daaraan stelt. De initiatiefnemer is zich daarvan van bewust. Daarom beziet hij momenteel nu al of het mogelijk is om zand aan te voeren over water. Ook wat ons en de initiatiefnemer betreft is het daarbij logisch dat afstemming plaatsvindt met de planning voor de dijkversterking. Hierbij is de kans overigens aanwezig dat de realisatie van het project pas start als de dijkversterking al is uitgevoerd.

Opmerking 2

In de bestaande situatie ligt er achter de woningen langs de Durgerdammerdijk een waterloop met als streefpeil NAP-1,56 meter (Waterlandsboezempeil). Het agrarische gebied ten noorden van de waterloop betreft een particuliere peilafwijking met een streefpeil van circa NAP -2,70 meter (exact peil nog nader te bepalen). Deze onderbemaling heeft een pomp welke aan de oostkant van de planlocatie zijn overtollig water uitslaat op het waterlandsboezempeilgebied.

In het bestemmingsplan van het nieuwe woningbouwplan is een nieuwe waterloop voorgesteld. Het hoogheemraadschap heeft sterke bedenkingen bij het creëren van een eigen peilgebied in de randsloot waarbij de bemaling middels twee pompen plaats vindt. Ten aanzien van het watersysteem gaat het hoogheemraadschap graag in nader overleg met de gemeente om te komen tot een robuust, toekomstbestendig watersysteem. Waterhuishoudkundig gezien is het ideaal plaatje dat de nieuw te graven waterloop op het waterlandsboezempeil wordt aangelegd. Gezien de huidige maaiveldhoogte zal dit wel een ophoging van het plangebied betekenen. Daarnaast dient ook noordelijk van deze nieuwe waterloop dan een kade worden aangelegd om te voorkomen dat de agrarische percelen onderlopen. Aan de westzijde zou de waterloop dan nog doorgetrokken moeten worden naar de dijksloot om een doorstromende ringsloot om het plangebied te realiseren.

Het voorgestelde tussenpeil met eigenbemaling lijkt het hoogheemraadschap geen robuuste oplossing. Dan is het beter om het tussenpeil te laten overstorten in de onderbemaling welke dan weer loost op het waterlandsboezempeil. Er dient dan nog wel een inlaat op het tussenpeil te komen om deze in droge perioden te kunnen voeden. Verder dient er een akkoord te zijn van de eigenaar van de agrarische

Inspraak- en overlegnota

percelen dat deze ook de bemaling van het afstromende water van het 'stedelijk gebiedje' voor zijn rekening neemt. Blijft de bestaande onderbemalingspomp op dezelfde locatie? En is deze dan nog bereikbaar voor de agrariër/beheerder van de pomp. Mogelijk kan het tussenpeil worden aangesloten op het omringende peilgebied (5520-3) met een streefpeil van NAP-1,85 meter.

Met de nieuw bestemde waterloop lijken er aan de westzijde van het plangebied 3 parallel waterlopen vlak naast elkaar te ontstaan. Maar waarschijnlijk wordt de middelste hiervan dan waarschijnlijk gedempt. De afvoer van de agrarische percelen richting de onderbemalingspomp dient echter wel in tact te blijven. Alternatief kan nog zijn om geen nieuwe waterloop aan te leggen of de waterloop op het zelfde waterpeil als de huidige onderbemaling aan te leggen. Dit voorkomt aanleg van stuwen en inlaten en zorgt voor een eenvoudiger beheerbaar watersysteem. Verder dient er bij de inrichting van het plangebied aandacht te zijn voor het tegengaan van maaiveldddaling in de veenweidegebieden.

Beantwoording

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is overleg gevoerd tussen hoogheemraadschap, initiatiefnemer en gemeente. In dit kader is het beoogde watersysteem aangepast om tot een robuustere en goed beheerbare oplossing te komen. Dit is zodanig gedaan dat enerzijds te grote ophogingen van het plangebied niet nodig zijn en anderzijds dat toekomstige peilverhogingen niet onmogelijk worden gemaakt (in het gebied met het peil van 2,70 onder NAP). De uiteindelijke oplossing is dat de 'ringsloot' rond het plangebied hetzelfde peil krijgt als het noordoostelijk gelegen gebied: 1,85 onder NAP. Deze sloot wordt gevoed met een inlaat vanaf de sloot langs de Durgerdammerdijk. Deze inlaat was eerst niet voorzien en maakt het mogelijk dat het water kan circuleren in de nieuwe sloot. De bestaande twee sloten ten westen van de geplande sloten worden gedempt. In de noordoostelijke hoek loopt de 'ringsloot' over in de bestaande sloot langs de noordoostgrens van het plangebied, die een peil heeft van 2,70 meter onder NAP. Het peilverschil wordt hier gehandhaafd en overbrugt met een nieuwe stuw. De bestaande sloot sluit ter hoogte van de bestaande woning op nummer 138 aan op de sloot langs de Durgerdammerdijk. Het peilverschil wordt daar overbrugt met de al aanwezige (onderbemalings)pomp. De genoemde inlaat en de nieuwe stuw komen in beheer bij het hoogheemraadschap. De pomp blijft in beheer van de eigenaar.

Met dit beschreven systeem, op het kruispunt van drie verschillende waterpeilen, is een oplossing gevonden die robuust en toekomstbestendig is en die het mogelijk maakt dat de nieuwe woonpercelen, in aansluiting op de aanwezige, ruimtelijke kwaliteiten, lager liggen dan de woonpercelen op en aan de Durgerdammerdijk.

Opmerking 3

Gezien de onzekerheid over de waterloop adviseert het hoogheemraadschap om de bestemming 'water' niet op de verbeelding aan te geven maar water mogelijk maken binnen de andere bestemming 'wonen' en 'agrarisch' om zo meer flexibiliteit te hebben voor de toekomstige waterinrichting.

Beantwoording

Naar aanleiding van het gevoerde overleg, zie opmerking 2, is de onzekerheid over de loop van de nieuwe watergang niet aan de orde. Dit maakt het ook mogelijk om de te nieuwe watergang ook specifiek te bestemmen en zo de beoogde ruimtelijke

Inspraak- en overlegnota

structuur te borgen in het bestemmingsplan. De nieuwe watergang houdt dan ook een 'eigen' bestemming in het bestemmingsplan.

Opmerking 4

Voor nieuwe ontwikkelingen heeft het hoogheemraadschap vanuit toekomstbestendigheid het uitgangspunt dat woningbouw niet in een bestaande onderbemaling wordt gerealiseerd. Bij een te laag vloerpeil is er eerder kans op wateroverlast/inundatie van de woningen in geval van extreme neerslagsituaties of bijvoorbeeld kadebreuk (van de particuliere onderbemaling). Het hoogheemraadschap adviseert het vloerpeil van de woningen dus met voldoende drooglegging ten opzichte van het waterlandsboezempeil NAP-1,56 meter te ontwerpen.

Beantwoording

Zoals uit opmerking 2 volgt, wordt voor het plangebied uitgegaan van een peil van 1,85 meter onder peil. Met dit peil is het mogelijk de woningen met voldoende drooglegging te kunnen realiseren.

Opmerking 5

In de toelichting wordt gesteld dat de nieuwe waterloop tevens benodigd is voor de watercompensatie. Echter, door de afname van verharding is er geen verplichting tot watercompensatie op deze locatie. Wel dient de genoemde demping van 140 m² te worden gecompenseerd. Afhankelijk van de keuze van het waterpeil in de aan te leggen waterloop is verrekening met de verharding en wateroppervlak met de nieuwe agrarische woonkavel mogelijk.

Beantwoording

Naar aanleiding van de opmerking, is de benogde watercompensatie opnieuw bepaald. Alleen de demping van twee sloten ter hoogte van de zuidwestelijke plangrens, van in totaal 140 m² dient gecompenseerd te worden. Dit wordt gedaan door de nieuwe 'ringsloot' rond de nieuwe woonpercelen. Omdat de benodigde compensatie kleiner is dan waarvan eerst werd uitgegaan, is deze nieuwe sloot versmald tot een breedte die gangbaar is in de omgeving: 3 meter. De waterbestemming is hierop overeenkomstig aangepast. Met deze smallere breedte wordt nog steeds ruimschoots voorzien in de benodigde watercompensatie.

Opmerking 6

Hoe blijft de toekomstige bereikbaarheid van de agrarische percelen geborgd? Via het plangebied of via de nieuwe locatie van de betreffende agrariër?

De groenstrook langs de dijsloot dient op voldoende afstand van de dijsloot te blijven zodat onderhoud van de dijsloot vanaf de oever mogelijk blijft. Het onderhoud van de waterlopen in het plangebied ligt namelijk bij de aangrenzend eigenaren.

Beantwoording

De agrarische percelen blijven via het plangebied bereikbaar. In de huidige situatie wordt de dijsloot handmatig onderhouden. Dat is in de praktijk goed te doen. Deze wijze van onderhoud wordt in de nieuwe situatie voortgezet. Dit maakt het ook mogelijk dat de nieuwe groenstrook direct naast de dijsloot komt te liggen.

Inspraak- en overlegnota

Opmerking 7

Zoals aangegeven in de waterparagraaf dient het afstromende regenwater zoveel mogelijk (vertraagd) richting het oppervlaktewater af te stromen. Het huishoudelijk afvalwater dient aangesloten te worden op het gemeentelijk rioolstelsel welke aanwezig is langs de Durgerdammerdijk.

Beantwoording

Deze opmerkingen sluiten geheel aan bij de uitgangspunten die voor het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

Opmerking 8

In de toelichting van het bestemmingsplan dient bij het beleidskader de Keur 2016 en het waterprogramma 2016-2021 worden opgenomen. En tevens de beleidsnota waterkeringen 2012-2017 nog opnemen.

Beantwoording

Aan de toelichting is een beschrijving van de genoemde beleidsdocumenten toegevoegd.

Opmerking 9

Binnen artikel 7 Wonen -1 worden onder 7.1.b ook steigers toegestaan. Terwijl binnen artikel 6 Water onder 6.3.b juist geen terrasvlonders zijn toegestaan. Het hoogheemraadschap adviseert om steigers boven water in beiden bestemmingen niet toe te staan. Vlonders boven land zouden wel kunnen binnen artikel 7 Wonen-1. Binnen artikel 10 Waterstaat – Waterkering nog toevoegen dat er voor werkzaamheden binnen deze dubbel bestemming altijd schriftelijk advies ingewonnen dient te worden bij de waterkeringbeheerder.

Beantwoording

Uit de aangehaalde bepaling in de bestemming Wonen – 1 zijn ‘steigers’ verwijderd en aan de waterbestemming is ter verduidelijking toegevoegd dat steigers niet zijn toegestaan. Hiermee worden steigers boven oppervlaktewater voorkomen. Met de bestemming Waterstaat – Waterkering wordt de waterhuishoudkundige functie van de Durgerdammerdijk beschermd. De voorwaarden en plichten die daarbij horen volgen al uit de keur van de hoogheemraadschap. In het bestemmingsplan worden daarvoor dan ook geen verdere eisen gesteld, zoals een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Brandweer Amsterdam-Amstelland

Opmerking 1

Voor Brandweer Amsterdam-Amstelland is er geen aanleiding om in het kader van externe veiligheid inhoudelijk te reageren.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.