

Memorie van Antwoord

**Procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening
inzake het uitwerkingsplan 'Dirk Dekkerstraat'.**

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Deze memorie van antwoord heeft betrekking op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het 'ontwerputwerkingsplan Dirk Dekkerstraat'. Het ontwerputwerkingsplan Dirk Dekkerstraat heeft van 11 augustus tot en met 22 september 2014 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Beemster. Hiervan is kennisgeving gedaan in het plaatselijke huis-aan-huisblad Binnendijks, nummer 30/31, d.d. 9/10 augustus 2014. Het ontwerputwerkingsplan is gedurende de terinzagetermijn tevens op ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan. Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerp naar voren te brengen.

Tijdens deze termijn zijn negen zienswijzen ingediend. Daarvan is één zienswijze niet op juiste wijze ingediend, en is de indieningswijze niet binnen de daarvoor beschikbaar gestelde termijn hersteld. Daarmee is deze zienswijze buiten behandeling gelaten. De overige zienswijzen zijn ontvankelijk, en zijn daarmee in behandeling genomen en integraal bij de overwegingen betrokken. Voor een overzicht van de ontvangen zienswijzen wordt verwezen naar bijlage A. Voor een overzicht van de bij de vaststelling van het uitwerkingsplan door te voeren ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage B.

Alvorens op de zienswijzen in te gaan, wordt hieronder een korte algemene toelichting gegeven op de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

1.2 Beschrijving plangebied/ontwikkeling

Aan de Dirk Dekkerstraat te Zuidoostbeemster was voorheen speelterrein De Spelemei gesitueerd. Daarnaast was een trapveldje gelegen. Het gemeentebestuur heeft vanwege synergie gekozen voor verplaatsing van de Spelemei ten noorden van het multifunctionele centrum De Boomgaard, en is daardoor thans gelegen in het plangebied van woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij. Hiermee is het terrein van de Spelemei aan de Dirk Dekkerstraat vrijgekomen. Het gemeentebestuur acht het gebied van de voormalige Spelemei en het trapveldje (genaamd plangebied 'Dirk Dekkerstraat') geschikt voor een invulling met woningbouw. Met woningbouw op deze locatie wordt tevens de afname van het aantal woningen in De Nieuwe Tuinderij gecompenseerd.

Het ontwerputwerkingsplan 'Dirk Dekkerstraat' voorziet in het oprichten van maximaal 22 woningen, in de vorm van vier blokken van vier rijtjeswoningen en zes twee-onder-één-kapwoningen, allen bestaande uit maximaal twee bouwlagen met een kap. Ter ontsluiting wordt een weg door het plangebied beoogd.

De woningen die door middel van het onderhavige uitwerkingsplan planologisch mogelijk gemaakt worden, geven invulling aan het woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

2 Zienswijzen

2.1 Algemeen

De strekking van de ontvangen zienswijzen vertonen overeenkomsten. De zienswijzen worden thematisch behandeld.

2.2 Zienswijzen

2.2.1 Speelterrein en groen

Zienswijze

- *Reclamanten geven aan dat Zuidoostbeemster weinig groenplekken en speelgelegenheden kent, en vinden het ongewenst dat met voorgestane ontwikkeling groen/speelterrein verloren gaat ten behoeve van woningbouw. In het plangebied, zoals gepresenteerd, is geen speelgelegenheid voor kinderen opgenomen. De voorgestane woningbouwontwikkeling wordt daarmee te massaal gevonden. Het bestaande speelveld in het plangebied voorziet in een grote behoefte en wordt dagelijks gebruikt voor diverse activiteiten.*
- *Het voornemen om de groenstrook tussen Zuiderhof en de Dirk Dekkerstraat in te richten als speelvoorziening voor kleine kinderen achten reclamanten verre van ideaal.*

Reactie Gemeente

Het gemeentebestuur constateert met de indieners van de zienswijzen dat in de kern Zuidoostbeemster niet veel speel- en groenlocaties aanwezig zijn. Het gemeentebestuur onderkent daarbij dat de ontwikkeling van het plangebied 'Dirk Dekkerstraat' mogelijkheden geeft om de oude kern van Zuidoostbeemster van speel- en groenplekken te (blijven) voorzien. Met het oog hierop, heeft het gemeentebestuur na nadere overweging besloten het uitwerkingsplan te wijzigen.

Wijziging(en) uitwerkingsplan

De ingediende zienswijzen met betrekking tot het thema 'speelterrein en groen' geven het gemeentebestuur aanleiding tot het wijzigen van het uitwerkingsplan. Het gemeentebestuur heeft besloten om het woningbouwprogramma te verlagen van 22 woningen naar 14 woningen. De bebouwing van de 14 woningen (6 twee-onder-één-kapwoningen en 8 rijwoningen) wordt beperkt tot de locatie van de voormalige speeltuin Spelemei en een naastgelegen strook grond met een breedte van ca. 11,50 m. Tussen het aangepaste bouwplan en de Dirk Dekkerstraat wordt in dit gewijzigd plan een speelterrein/grasveld van ca. 1.200 m² gehandhaafd (nagenoeg het huidige trapveldje: zie figuur hieronder). Het speelterrein van 400m² voor kleine kinderen (tot ongeveer 6 jaar) wat gepland stond tussen het Zuiderhof en de Dirk Dekkerstraat, zal op dit vrijgekomen terrein van ca. 1.200m² gesitueerd worden.

Er worden slechts drie bomen gekapt, vanwege hun situering op uitgeefbaar terrein. Overig groen kan behouden blijven.

De navolgende thema's worden besproken met inachtneming van deze wijziging van het uitwerkingsplan.



2.2.2 (Woning)bouwbehoefte, -locatie en –segment

Zienswijzen

- *Reclamanten bestrijden dat onderhavige ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, zoals bedoeld in art. 3.6.1. Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onduidelijk geacht of het gemeentebestuur niet alsnog binnen de locatie van De Nieuwe Tuinderij aan de woningbehoefte kan voldoen. Aangedragen wordt ten behoeve van woningbouw(behoefte) om te kiezen voor minder in het oog liggende terreinen, die door de gemeente verworven zijn, veel groter zijn en niet als speel- en ontspanningsplek wordt gebruikt.*
- *Ten slotte achten de reclamanten het onduidelijk of er wel behoefte is aan de beoogde woningen op deze specifieke locatie in de voorgenomen prijscategorie.*

Reactie Gemeente

Verwezen wordt naar hoofdstuk 2 ‘Beleidskader’ van de toelichting van het uitwerkingsplan. In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat onderhavige ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet. Het roltrapmechanisme als typering voor de huidige woningmarkt van de Stadsregio en de rol van Beemster hierbinnen, en de verwachte groei van huishoudens in de gemeente Beemster en de regio zijn belangrijke gegevens hierin.

Het bouwplan voor het plangebied Dirk Dekkerstraat is afgestemd binnen de regio en als vaste plancapaciteit opgenomen in het Regionaal Actieprogramma (RAP). De ontwikkeling geeft hiermee invulling aan gemaakte woningbouwafspraken op regionaal gebied. Ook de verdere/toekomstige ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij (De Nieuwe Tuinderij Oost/terrein Wilgenhoek) is reeds als vaste capaciteit opgenomen in het RAP, en daarmee noodzakelijk om in de behoefte te voorzien en de roltrap in werking te houden. Deze ontwikkellocaties kunnen dan ook niet als alternatief fungeren voor onderhavig plangebied.

Voor wat betreft de zienswijze met betrekking tot de behoefte voor de specifieke locatie en prijscategorie, kan/kunnen reclamant(en) niet geheel gevolgd worden in de gemaakte opmerking. Het woningbouwplan voorziet niet in huisvesting voor een specifieke doelgroep. De voorgestane woningbouw is gevarieerd, kent een variërend prijspeil, en voorziet daarmee in huisvesting van verschillende doelgroepen. Uit de belangstellendenregistratie voor (vergelijkbare) nieuwbouwwoningen in de gemeente Beemster staan ca. 1.200 belangstellenden ingeschreven. Naast de gebleken actuele regionale behoefte geeft dit een duidelijke behoefte aan onderhavig woningbouwplan weer.

Gelet op de werking van de roltrap heeft Beemster met name de functie voor huisvesting van (jonge) gezinnen. De beoogde acht rijwoningen (van ca. € 187.000 tot ca. € 225.000 v.o.n.) en de zes twee-onder-één-kapwoningen (ca. € 285.000 v.o.n.) voorzien, in aanvulling op het woonmilieu in De Nieuwe Tuinderij, in de huisvestingsbehoefte van deze gezinnen.

Wijziging(en) uitwerkingsplan

De zienswijzen met betrekking tot dit thema geven het gemeentebestuur geen aanleiding om tot wijziging van het uitwerkingsplan over te gaan.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Zienswijzen

- *Reclamanten wijzen op een aanzienlijke/niet acceptabele toename van verkeerdruk door middel van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Gevreesd wordt ook voor verkeersonveilige situaties.*
- *Voorts wordt de verantwoording van het gemeentebestuur met betrekking tot de verwachte parkeerdruk bestreden, met het oog op de huidige parkeerdruk in de omgeving van het plangebied.*
- *Ten slotte wordt het doortrekken van het achterpad achter de woningen aan de Zuiderweg niet wenselijk geacht, aangezien dit hinder zal geven aan de bewoners*

van de woningen aan de Zuiderweg vanwege onvermijdelijke toename van verkeersbewegingen. Daarbij worden door de vestiging van een tweetal aan-huis-verbonden bedrijven te Zuiderweg 76 reeds parkeerproblemen in de woonomgeving ervaren.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de geuite vrees voor een grote autodrukke (o.a. op de T-splitsing Dirk Dekkerstraat – Zuiderweg) moet allereerst gesteld worden dat dit door reclamant(en) niet nader onderbouwd is. Daarbij is het gemeentebestuur van mening dat een toename van het aantal woningen niet per definitie impliceert dat de verkeersonveiligheid toeneemt.

Voor de verantwoording van onderhavige ontwikkeling op het gebied van parkeren en verkeer wordt verwezen naar 'paragraaf 3.3: Parkeren en verkeer' van de toelichting van het uitwerkingsplan. Gelet op de gehanteerde CROW-kengetallen met betrekking tot verkeersaantrekkende en parkeerbehoefte kan onderhavige woningbouwontwikkeling worden verantwoord. Daarbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de CROW-kengetallen voor verkeersaantrekkende en parkeerbehoefte met inbegrip van bezoekers zijn.

De herinrichting van de Dirk Dekkerstraat staat los van onderhavige ontwikkeling en bevindt zich dan ook buiten het plangebied van het uitwerkingsplan. Over deze herinrichting zal te zijner tijd separaat door de gemeente Beemster met alle aanwonenden worden gecommuniceerd.

Ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan is de situatie met betrekking tot het achterpad onveranderd. In de bestemming 'wonen' en 'tuin' is de aanleg van een pad achter de nrs. 76 en 78 mogelijk. De twee-onder-één-kapwoningen zijn zodanig gesitueerd, dat er bij planontwikkeling ruimte bestaat voor een eventueel pad. Geconstateerd is echter wel dat er ter plaatse gebouwd is op grond van de gemeente. Nader overleg over de mogelijke aanleg van een achterpad zal met de betrokkenen worden gevoerd.

Bestaand beleid is dat binnen een woonbestemming onder enkele voorwaarden een beroep/bedrijf aan huis is toegestaan. Eén van de voorwaarden hierbij is dat door het bedrijf/beroep aan huis in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt. De gemeente zal hier te allen tijde op toezien. Dit gegeven, alsmede de door reclamant(en) gemaakte opmerking, zal meegenomen worden bij het overleg met betrokkenen over de mogelijke aanleg van een achterpad.

Wijziging(en) uitwerkingsplan

Naar aanleiding van de wijziging van de voorgenomen ontwikkeling, is de verantwoording op het gebied van parkeren en verkeer in 'paragraaf 3.3: Parkeren en verkeer' (toepassing CROW-kengetallen) van de toelichting van het uitwerkingsplan aangepast. De ingediende zienswijzen geven het gemeentebestuur verder geen aanleiding om tot wijziging van het uitwerkingsplan over te gaan.

2.2.4 Woongenot (uitzicht, privacy, rust, lichtoverlast)

Zienswijzen

- *Reclamanten geven aan dat onderhavig uitwerkingsplan een negatief effect heeft op hun woongenot (uitzicht, privacy, rust, lichtoverlast).*

Reactie Gemeente

Niet ontkend wordt dat het voorgestane plan gevolgen heeft voor de woonbeleving van omwonenden. In het kader van het voorgestane plan heeft een belangenafweging plaatsgevonden. Het gemeentebestuur is van mening dat het uitwerkingsplan geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden tot gevolg heeft.

Door middel van de voorgenomen wijziging van het uitwerkingsplan zal, ten opzichte van het ontwerp, de afstand van de woningen te Dirk Dekkerstraat 1 t/m 4, Zuiderhof 49 t/m 51,

Zuiderweg 88 en 90 tot de geplande woningbouw groter zijn. Het gemeentebestuur is van mening dat het voorgestane plan ten opzichte van het ontwerpplan ten goede komt aan het woongenot van omwonenden.

Het uitwerkingsplan met inachtneming van de voorgestelde wijziging heeft daarnaast tot gevolg dat het niet te bebouwen terrein van ca. 1.200m² planologisch wordt vastgelegd, en daarmee juist een (meer) ongestoord woongenot voor omwonenden kan worden geborgd.

Het gemeentebestuur wijst in dit verband tevens op het feit dat in het voorgaande bestemmingsplan Zuidoost 1971 de betreffende gronden tevens diverse bouw- en gebruiksmogelijkheden kenden.

Wijziging(en) uitwerkingsplan

De zienswijzen met betrekking tot dit thema geven het gemeentebestuur geen aanleiding om tot wijziging van het uitwerkingsplan over te gaan.

2.2.5 Bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Zienswijzen

- *Reclamanten wijzen op de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het plangebied (Nationaal Landschap Laag Holland, Werelderfgoed, Belvederegebied). Bestreden wordt dat deze kernwaarden behouden blijven (waaronder grote openheid van het gebied).*
- *Tevens wordt gesteld dat onderhavige ontwikkeling in strijd is met het verbod op een 'grootschalige dorpsontwikkeling', in de zin van artikel 22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).*

Reactie Gemeente

De stellingname van reclamant(en) dat kernkwaliteiten niet behouden blijven en de openheid wordt aangetast, wordt niet nader onderbouwd. Het gemeentebestuur verwijst in dit verband naar paragraaf 2.1 en 2.2 van het uitwerkingsplan.

De kernkwaliteiten zien op grotere structuurgerichte elementen. In onderhavig geval is sprake van een inbreidingslocatie waarbij de woningen passend zijn in de bestaande gridstructuur en het oude geometrische inrichtingspatroon van Beemster. Onderhavig uitwerkingsplan is dan ook niet in strijd met de kernwaarden. Daarbij is de voorgenomen ontwikkeling van het gebied reeds bepaald in het moederplan Zuidoostbeemster I.

De stellingname van reclamant(en) dat sprake zou zijn van een grootschalige dorpsontwikkelingslocatie wordt tevens niet nader onderbouwd. Ook hier wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van het uitwerkingsplan.

In het kader van de bestemmingsplanprocedures met betrekking tot de plangebieden 'Notarisappelstraat' en 'Burgemeester Postmastraat' heeft de provincie aangegeven dat het begrip 'grootschalig' gerelateerd moet worden aan de kernkwaliteiten en het al bestaande verstedelijkingspatroon en verstedelijkingsvolume. De woningbouwontwikkeling in deze twee plangebieden 'Notarisappelstraat' en 'Burgemeester Postmastraat' zijn door de provincie vanuit dat kader niet gezien als grootschalige dorpsontwikkelingslocatie. Gelet op het feit dat het in onderhavig geval een ontwikkeling op een inbreidingslocatie betreft, waarbij de kernkwaliteiten behouden blijven, is ook in onderhavig geval geen sprake van een grootschalige dorpsontwikkelingslocatie, als bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Wijziging(en) uitwerkingsplan

De zienswijzen met betrekking tot het thema 'Bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden' geven het gemeentebestuur geen aanleiding om tot wijziging van het uitwerkingsplan over te gaan. Ambtshalve wordt in de toelichting van het uitwerkingsplan de gemeentelijke verantwoording met betrekking tot het thema 'grootschalige dorps-

ontwikkelingslocatie' van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (paragraaf 2.2) nader aangescherpt/aangevuld.

2.2.6 Waterberging en riolering

Zienswijzen

Reclamanten wijzen het gemeentebestuur op nadere aandacht voor hemelwaterafvoer en riolering, in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie Gemeente

In het kader van het wettelijk vooroverleg is op het gebied van waterberging en riolering met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) afgestemd. Onderhavige ontwikkeling kan vanuit dit kader worden verantwoord.

Wijziging(en) uitwerkingsplan

De zienswijzen met betrekking tot dit thema geven het gemeentebestuur geen aanleiding om tot wijziging van het uitwerkingsplan over te gaan.

2.2.7 Planschade

Zienswijzen

- *Reclamanten vrezen voor waardevermindering van de omliggende woningen/woonpercelen. Gesteld wordt dat de bouw een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken heeft dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.*

Reactie Gemeente

Planschade wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking tussen de oude en nieuwe bestemming. In het voorgaande bestemmingsplan Zuidoost 1971 hebben de gronden van de bestemming voor een deel de bestemming 'openbare en bijzondere gebouwen' en voor een deel de bestemming 'speelterrein'. Beide bestemmingen kenden ook al diverse bouw- en gebruiksmogelijkheden. Indien iemand (een omwonende) toch van mening is dat sprake is van waardedaling als gevolg van de vaststelling van het uitwerkingsplan, kan een verzoek om tegemoetkoming in de (plan)schade worden ingediend. Een dergelijk verzoek staat los van de procedure van het uitwerkingsplan. Het verzoek dient echter wel gemotiveerd te worden.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van onderhavig uitwerkingsplan, is bij het opstellen van het onderliggend bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' (moederplan) een globale exploitatieopzet gemaakt. Daarbij heeft de gemeenteraad van Beemster op 2 december 2014 ingestemd met de financiële gevolgen van de voorgestelde wijziging in onderhavige ontwikkeling (lager woningbouwprogramma). Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkelingen economisch uitvoerbaar zijn.

Wijziging(en) uitwerkingsplan

De zienswijzen met betrekking tot dit thema geven het gemeentebestuur geen aanleiding om tot wijziging van het uitwerkingsplan over te gaan.

2.2.8 Planologische basis uitwerkingsplan

Zienswijzen:

- *Reclamanten stellen dat er geen basis is voor het uitwerkingsplan Dirk Dekkerstraat vanwege de vernietiging van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I door de Raad van State.*

- *Daarnaast wordt het gemeentebestuur gewezen op zorgvuldigheid bij het uitwerken van de bestemming 'Gemengd-Uit te werken' van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I. Reclamanten stellen dit vanwege de vernietiging van de bestemming 'Wonen-Uit te werken' van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I door de Raad van State, waarbij de enige reden om de bestemming 'Gemengd-Uit te werken' in stand te laten, de beperkte omvang van deze bestemming lijkt te zijn.*
- *Reclamanten stellen dat het uitwerkingsplan in strijd is met het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I', aangezien het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I aangeeft dat de uit te werken percelen voor niet meer dan 60% mogen worden bebouwd. Deze bepaling is niet geborgd in het ontwerpuitwerkingsplan.*

Reactie Gemeente

Op 18 december 2008 heeft de gemeenteraad van Beemster het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 7 juli 2009 door Gedeputeerde Staten (GS) goedgekeurd. Op 21 september 2009 is het bestemmingsplan in werking getreden. In dit bestemmingsplan is het plangebied 'Dirk Dekkerstraat' bestemd als 'Gemengd - Uit te werken'. Deze bestemming maakt o.a. woningbouw mogelijk.

Tegen het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I is beroep ingediend bij de Raad van State. Op 26 januari 2011 is uitspraak gedaan door de Raad van State, waarbij de bestemming 'Wonen-Uit te werken' is vernietigd. Deze vernietiging heeft expliciet betrekking op de bestemming 'Wonen-Uit te werken' en niet op de bestemming 'Gemengd- Uit te werken'. De bestemming 'Gemengd-Uit te werken' is volledig in stand gebleven en daarmee onherroepelijk geworden. De beperkte omvang van de gronden met de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' doet hier niet aan af, en is hierbij niet van belang.

Het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I stelt dat de gronden met de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' voor niet meer dan 60% mogen worden bebouwd. Dit percentage van 60% heeft zodoende betrekking op de totale gronden met de bestemming 'Gemengd - Uit te werken', en niet op de specifieke uit te werken percelen.

Niet alle gronden zijn in het uitwerkingsplan 'Dirk Dekkerstraat' uitgewerkt met een bestemming die bouwmogelijkheden geeft. Bij een maximale invulling van alle bouwmogelijkheden van de in het plangebied neergelegde bestemmingen zal minder dan 60% van het totale plangebied bebouwd kunnen worden. De planregel uit het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I is hiermee voldoende geborgd.

Wijziging(en) uitwerkingsplan

De zienswijzen met betrekking tot dit thema geven het gemeentebestuur geen aanleiding om tot wijziging van het uitwerkingsplan over te gaan.