

Gemeente Beemster

Uitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser, fase 1a en 1b

Commentaarnota inspraak

Mei 2014

Kenmerk 0370-07-C01
Projectnummer 0370-07

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Inspraakreacties	2
2.1. Inspraakreactie 1	2
2.2. Inspraakreactie 2	3
2.3. Inspraakreactie 3	5

1. Inleiding

Voor de voorontwerputwerkings- en wijzigingsplannen De Keyser, fase 1a en de Keyser, fase 1b is vanaf 14 tot en met 22 april 2014 gelegenheid tot inspraak geweest. De inspraakperiode is gestart met een inloopsessie op maandag 14 april 2014. Tijdens de inspraakperiode is een ieder in de gelegenheid geweest om een inspraakreactie in te dienen.

Deze commentaarnota heeft betrekking op beide uitwerkings- en wijzigingsplannen. De commentaarnota bevat de samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties. De verschillende onderdelen van de reacties zijn genummerd, zodat hiernaar verwezen kan worden. Het antwoord is cursief gedrukt.

2. Inspraakreacties

2.1. Inspraakreactie 1

1. Inspreker zijn reactie heeft betrekking op een perceel dat geen onderdeel uitmaakt van de onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplannen. In de verkaveling die ten grondslag ligt aan deze plannen worden aan de achterste perceelsgrens van inspreker de bouw van twee kavels voor vrijstaande woningen gesuggereerd. Inspreker is zich er van bewust dat deze percelen geen onderdeel uitmaken van de uitwerkings- en wijzigingsplannen De Keyser, fase 1a en 1b. *Antwoord: De constatering dat deze ontwikkeling geen deel uitmaakt van de onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplannen is correct. Deze kavels kunnen worden ontwikkeld door de eigenaar van het perceel. Hiervoor zal in voorkomend geval een planologische procedure worden doorlopen. In dat kader zullen de belangen van inspreker worden afgewogen.*
2. Inspreker heeft in 2008 een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan Vierde Kwadrant. Hij heeft daarbij onder meer bepleit dat bebouwing niet dichter dan 25 meter bij zijn erfgrans zou mogen worden gerealiseerd, ongeacht type bebouwing. Naar zijn oordeel dienen ook particuliere initiatiefnemers zich te houden aan de relevante zienswijzen. Naar zijn mening dient de Gemeente Beemster en/of De Beemster Compagnie betreffende particulier daarop te wijzen en over te informeren. *Antwoord: In reactie op zijn zienswijze tegen het bestemmingsplan Vierde Kwadrant is aangegeven dat bij de stedenbouwkundige uitwerking er voor zou worden gezorgd dat het nieuwe woongebied op zorgvuldige wijze wordt aangesloten op de bestaande bebouwing. Over de afstandsmaat van bebouwing tot bestaande perceelsgrenzen en de invulling van dit gebied konden op dat moment geen toezegging worden gedaan. Inmiddels is de verkaveling verder uitgewerkt. Het gemeentebestuur is zich ervan bewust dat de woonsituatie van inspreker door de planontwikkeling zal veranderen. Waar hij nu nog aan de rand van de bebouwde kom woont en vrij uitzicht heeft over de polder, zal hij na realisatie van het plan in de bebouwde kom wonen. Het gemeentebestuur is ook van mening dat het plangebied op een doelmatige manier verkaveld dient te worden en dient daarbij het algemeen belang af te wegen tegen het individueel belang. Zones van 25 meter tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw passen niet binnen dat uitgangspunt. Bij de stedenbouwkundige opzet is er wel voor gekozen om langs perceelsgrenzen van bestaande percelen zoveel mogelijk kavels voor vrijstaande woningen te projecteren, zodat de bebouwingstypologie onderling op elkaar is afgestemd. Het gemeentebestuur zal derhalve het verzoek van inspreker om een afstand van 25 meter tussen de erfgrans en de nieuwbouw niet als randvoorwaarde voor de eigenaar van het desbetreffende perceel doorgeven.*
3. Inspreker heeft bezwaar tegen de huidige geschetste bouwpercelen gelegen ten zuiden van zijn erfgrans die ontsloten gaan worden door middel van een brug of dam over gepland water in het nieuwbouwplan De Keyser. Daarom hebben insprekers ook bezwaar tegen de aanleg van de geplande brug of dam. *Antwoord: Uit het oogpunt van de bereikbaarheid van het perceel is een brug of dam noodzakelijk om desbetreffende percelen te bereiken. De in het uitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser, fase 1a opgenomen mogelijkheid om bruggen of dammen aan te leggen komt overeen met andere bestemmingsplannen in Middenbeemster.*

4. Doordat er geen openbaar groen is gepland aan de erfgrans met het perceel van inspreker zal het onderhoud van de bestaande sloot - na wegvallen van het weiland voor particuliere tuin - niet meer goed mogelijk zijn. Inspreker wil graag verbreding van de huidige sloot en deze laten grenzen aan een (openbare) groenstrook. Hiermee wordt slootonderhoud van gemeentewege vanaf die zijde gewaarborgd. *Antwoord: Het al dan niet verbreden en het openbare karakter van de oevers van de sloot aan de zuidgrens van het perceel van inspreker is niet aan de orde in het kader van het uitwerkings- en wijzigingsplan de Keyser, fase 1a. Zoals vermeld bij de beantwoording van punt 1 zal in voorkomend geval een planologische procedure worden doorlopen. In dat kader zullen de belangen van inspreker worden afgewogen.*
5. Voor bebouwing grenzend aan het perceel van inspreker (ongeacht wie dit gaat bouwen en de afstand tot de erfgrans) verzoekt inspreker als aanvullende eis op te nemen dat:
 - geen hoger woningtype dan 1 laag met kap waarin eventueel dakkapel(len), of
 - 2 lagen met een kap waarin geen dakkapel(len) zijn toegestaan;
 - geen dakkapellen of dakramen toe te staan in de noordelijke richting (richting perceel van inspreker).*Antwoord: De onderlinge afstanden tussen de geprojecteerde bebouwing zijn gebruikelijk binnen de bebouwde kom. Het gemeentebestuur ziet geen aanleiding om aan deze reactie tegemoet te komen. Ook voor dit punt geldt dat, zoals vermeld bij de beantwoording van punt 1, in voorkomend geval een planologische procedure zal worden doorlopen. In dat kader zullen de belangen van inspreker worden afgewogen.*
6. Om tegemoet te kunnen komen aan de 25 meter groenstrook / waterberging stelt inspreker voor om het particuliere plan danwel de kavels alsmede de waterpartij en toegangsweg 25 meter in zuidelijke richting op te schuiven. *Antwoord: Dit voorstel wordt niet overgenomen. Zie de beantwoording van punt 2.*

2.2. Inspraakreactie 2

7. Inspreker maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid ter plaatse van de ontsluiting van het plangebied De Keyser op de Rijperweg. In de huidige situatie is er al sprake van een gevaarlijke situatie omdat het fietspad ter plaatse eindigt en fietsers vanaf dit punt hun weg op de hoofdrijbaan moeten vervolgen. Bovendien ligt de Rustenhoven (tegenover de geprojecteerde ontsluiting van de Keyser) ongeveer 70 cm lager dan de Rijperweg. Hierdoor is er sprake van een steile oprit naar de Rijperweg met alle daarbij passende gevaarlijke situaties voor onder andere fietsers, gebruikers van een rolstoel en een elektrische scooter enzovoort. *Antwoord: Het ontwerp voor de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg op de Rijperweg is in dit stadium van de planontwikkeling nog niet aan de orde. Uiteraard zal deze aansluiting op een uit het oogpunt van verkeersveiligheid verantwoorde wijze worden vormgegeven. Daarbij zal met de door inspreker genoemde punten rekening worden gehouden.*
8. In de verkaveling is een weg of voet-/fietspad getekend tussen de voormalige Bondsspaarbank en de boerderij van de familie Köhne. Dit pad loopt door de bestaande boomgaard bij de boerderij van de familie Köhne. Door het aanleggen van het pad gaat de boomgaard verloren hetgeen in strijd is met het bestaande bestemmingsplan, waarin de boomgaard onderdeel is van het beschermd dorpsgezicht. *Antwoord: In het vigerende bestemmingsplan Vierde Kwadrant*

heeft het betreffende perceel de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht". Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden, zoals nader omschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. In die toelichting bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht staat aangegeven dat aan het noord- en zuidende van het te beschermen dorpsgezicht, de overgang naar het agrarische gebied is gemarkeerd door twee ook als zodanig functionerende boerderijen met een daarbij gelegen boomgaardje. Bij planontwikkelingen dient op grond van de planregels van het bestemmingsplan die cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht mede in overweging te worden genomen, zodat er niet in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het beschermd dorpsgezicht. Een en ander wil derhalve niet zeggen dat er geen ontwikkelingen mogelijk zouden zijn. In het uitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser, fase 1b is in aanvulling hierop onder meer bepaald dat een omgevingsvergunning nodig is om onverharde gronden te bestraten en verharde en om houtgewassen of andere opgaande beplantingen met een hoogte van meer dan 2 meter te rooien (artikel 8, lid 8.5.1, sub c en g). Voordat burgemeester en wethouders die omgevingsvergunning kunnen verlenen, dient daarover een advies te worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht. De vergunning dient te worden geweigerd indien door de uitvoering, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, cultuurhistorische waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht in onevenredige mate kunnen worden aangetast. Een en ander betekent dat het pad door de boomgaard alleen doorgang kan vinden, indien de cultuurhistorische waarde zich hier niet tegen verzet. De wijze waarop het pad wordt vormgegeven, zal daarbij bepalend zijn. Vanuit het kader van een zorgvuldige omgang met de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht, en vanuit verkeerskundig oogpunt, heeft het gemeentebestuur naar aanleiding van de inspraakreactie besloten om uitsluitend een langzaam verkeersroute mogelijk te maken door de boomgaard. In verband daarmee is de bestemming gewijzigd in de bestemming "Groen" en is een aanduiding 'langzaam verkeer' op de verbeelding aangegeven. In de planregels is bepaald dat ter plaatse van die aanduiding uitsluitend paden ten behoeve van langzaam verkeer mogen worden aangelegd en is de aanleg van een auto-ontsluiting (weg) door de boomgaard expliciet uitgesloten. Het onderzoek op grond van de omgevingsvergunningsplicht met betrekking tot de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" blijft ook bij de aanleg van een langzaam verkeersroute onverkort van kracht. Het college heeft in aanvulling daarop besloten om al ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het uitwerkings- en wijzigingsplan al op zorgvuldige wijze te onderzoeken of er vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarde, de mogelijkheid bestaat voor de aanleg van een langzaam verkeersroute. Mocht uit dit onderzoek blijken dat dit niet mogelijk is, dan zal het uitwerkings- en wijzigingsplan gewijzigd worden vastgesteld en zal ook de mogelijkheid voor een langzaam verkeersroute door de boomgaard worden geschrapt. Het nader onderzoek blijft uiteraard te zijner tijd ook bij de aanleg van een langzaam verkeersroute onverkort van kracht.

9. Bovendien ontstaat door de extra aansluiting op het fietspad langs de Middenweg een onnodige gevaarlijke situatie ter hoogte van het Kerkhoflaantje. Wellicht is het mogelijk om het geplande pad eerder, ten oosten van de voormalige Bondsspaarbank door middel van een brug of dam

aan te sluiten op de bestaande ontsluitingsweg van woonzorgcentrum Middelwijck. *Antwoord: Ook voor dit punt geldt dat het ontwerp voor de aansluiting van het pad op de Middenweg in dit stadium van de planontwikkeling nog niet aan de orde is. Uiteraard zal deze aansluiting op een uit het oogpunt van verkeersveiligheid verantwoorde wijze worden vormgegeven.*

2.3. Inspraakreactie 3

10. Tijdens de inloopsessie is aandacht gevraagd voor de parkeersituatie bij het woonzorgcentrum Middelwijck. *Antwoord: Het woonzorgcentrum maakt geen onderdeel uit van de onderhavige planontwikkeling.*