



*Gemeente*  
**EDAM**  
**VOLENDAM**

**NOTA RESULTATEN INSPRAAK EN VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1. BRO**

**VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN BUFFERWONINGENLOCATIE MIDDELIE 2016**

## **INHOUD**

|             |                               |           |
|-------------|-------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>INLEIDING</b>              | <b>3</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>3.1.1 OVERLEGREACTIES</b>  | <b>4</b>  |
| <b>III.</b> | <b>INSPRAAKREACTIES</b>       | <b>15</b> |
| <b>IV.</b>  | <b>AMBTELIJKE WIJZIGINGEN</b> | <b>35</b> |

## **I INLEIDING**

Op 17 december 2013 heeft de raad van de voormalige gemeente Zeevang het 'Beeldkwaliteitplan (BKP) Zeevang' vastgesteld. Ter uitvoering van dit besluit is het voorontwerpbestemmingsplan 'Bufferwoningenlocatie Middellie 2016' opgesteld. Dit plan heeft in het kader van inspraak vanaf 11 maart 2016 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het plan is gedurende deze termijn tevens opengesteld voor het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

In deze Nota wordt een overzicht gegeven van de ontvangen reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg (par. II), de ontvangen inspraakreacties (par. III). In par. IV worden ten slotte enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld. De reacties worden samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de reacties die niet expliciet worden benoemd bij de beoordeling buiten beschouwing zijn gebleven. De reacties zijn in hun totaliteit beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie.

## **II 3.1.1. Bro reacties**

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

### **1. Provincie Noord-Holland**

De provincie heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat zij het bestemmingsplan heeft getoetst en beoordeeld op de volgende onderdelen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV):

- Art 13: Nieuwe Woningbouw (nut en noodzaak)
- Art 15: Ruimtelijke kwaliteitseis
- Art 25: Weidevogelgebied

Hieronder wordt per onderdeel kort de provinciale vooroverlegreactie samengevat en wordt inhoudelijk gereageerd op deze reactie.

#### **a) Artikel 13: Nut en Noodzaak**

In artikel 13 van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied, tenzij nut en noodzaak is aangetoond (en conform artikel 15 wordt voldaan aan eisen van ruimtelijke kwaliteit). De provincie geeft in haar vooroverlegreactie aan dat de onderbouwing van nut en noodzaak voldoet aan het gestelde in artikel 13 van de PRV.

#### *Gemeentelijke reactie*

De provincie heeft in overleg voorafgaande aan de start van de procedure van het bestemmingsplan aangegeven vooraf het onderdeel Nut en Noodzaak te willen afhandelen. Daartoe is verzoek van de provincie een onderbouwing van nut en noodzaak voor het woningbouwplan Middelie opgesteld. De provincie bevestigt in haar vooroverlegreactie dat deze onderbouwing voldoet aan het gestelde in artikel 13 van de verordening. Dit onderdeel van de reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Dit kan in het standpunt van een aantal omwonenden worden benut om dit argument te weerleggen (zie par. II).

#### **b) Artikel 15: Ruimtelijke kwaliteitseis**

De provincie geeft in haar vooroverlegreactie aan dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied, ook dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie conform art. 15 van de provinciale verordening. In haar reactie geeft de provincie een korte uiteenzetting van de adviezen van het ARO uit 2011 en 2012. Plan Middelie is, aldus de provincie, ten opzichte van het overkoepelende BKP Zeevang waarover de ARO in 2012 uiteindelijk positief heeft geadviseerd, gewijzigd. De provincie geeft aan dat om die reden het plan op 5 april 2016 opnieuw ambtelijk is beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteitseisen. Verder geeft men aan dat aan de fundamentele kritiek van de ARO op het bouwen in clusters in plaats van verdichting binnen het lint (oorspronkelijk uitgangspunt Waterlands Wonen) niet tegemoet is gekomen met dit plan. De oorspronkelijke uitgangspunten zijn bestuurlijk overeengekomen en aanleiding voor het opstellen van dit plan. De huidige clustervorming sluit onvoldoende aan bij deze oorspronkelijke uitgangspunten. Hieraan hecht de provincie een doorslaggevend belang. Dit betekent dat de provincie ook in relatie tot artikel 15 geen mogelijkheid ziet om medewerking te verlenen aan dit plan.

#### *Gemeentelijke reactie*

Allereerst wordt er waarde aan gehecht er op te wijzen dat de provincie Noord-Holland vanaf het allereerste moment betrokken is geweest bij de ontwikkeling van het bufferwoningenbeleid in Zeevang. In nauw overleg met c.q.

op voorstel van de provincie is besloten hiervan een pilotproject voor dit contingent woningen te maken. De provincie heeft steeds zitting gehad in de projectgroep, is betrokken bij de selectie van de adviseur en heeft dit project gesubsidieerd. Het pilotproject is uiteindelijk afgerond met de vaststelling van het BKP Zeevang door de gemeenteraad.

In de vooroverlegreactie van de provincie staat een aantal onjuistheden waarop zij hun argumentatie en beoordeling gebaseerd hebben, namelijk:

- Het plan Middelie is niet gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke en overkoepelende Beeldkwaliteitsplan, waarover de ARO in 2012 uiteindelijk positief over geadviseerd heeft. De verwijzing dat 5 april 2016 het plan opnieuw ambtelijk beoordeeld is op de ruimtelijke kwaliteitseisen is onjuist, bedoelde beoordeling is van toepassing op het plan voor de bufferwoningenlocatie in de kern Kwadijk. Deze beoordeling had en heeft geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan voor bufferwoningen in Middelie;
- Daarnaast stelt de provincie dat het woningbouwprogramma van het plan Middelie zwaarder is geworden. Ook deze stelling is onjuist, omdat het plan ongewijzigd is en het woningbouwaantal gelijk is aan het woningbouwaantal zoals genoemd in het BKP Zeevang. Daarnaast is ook het plangebied waarbinnen de bufferwoningen staan gepland niet vergroot ten opzichte van het in het BKP aangegeven gebied. De enige verandering ten opzichte van het in het BKP opgenomen plan betreft de wijze van ontsluiting van het plan. Hierna zal deze gewijzigde ontsluiting nader worden toegelicht.

#### Gewijzigde ontsluiting

Naar aanleiding van de bij de vaststelling van het BKP Zeevang geuite bezwaren van omwonenden inzake de voorgestelde ontsluiting via de Gruttostraat, is er voor gekozen de ontsluiting gewijzigd vorm te geven. Er zal een langzaam verkeersontsluiting (fiets- en voetgangersbrug) komen via de Gruttostraat om zo directe aansluiting te hebben met de kern Middelie. Dit bruggetje wordt zorgvuldig vormgegeven zodat de brug past bij de historie en dorpse karakter van Middelie en geen belemmering vormt voor bestaande schaats- en kano-routes.

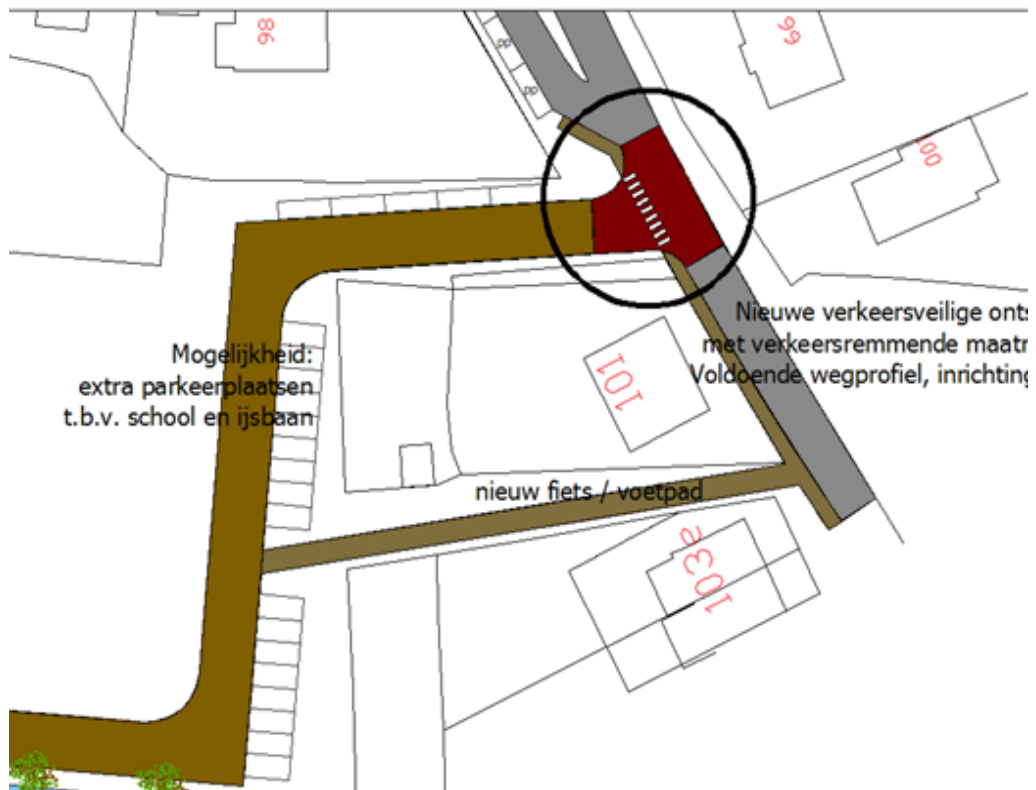
In het voorontwerpplan is een noordelijke ontsluiting opgenomen die aansluit op de weg Middelie. Deze aansluiting kan op een verkeersveilige wijze worden vormgegeven en zorgt voor de minste overlast voor de kern Middelie. De opmerking van de provincie dat deze nieuwe ontsluitingsweg ongelukkig aansluit op het noordelijk deel van het bebouwingslint van Middelie kunnen wij dan ook niet volgen.

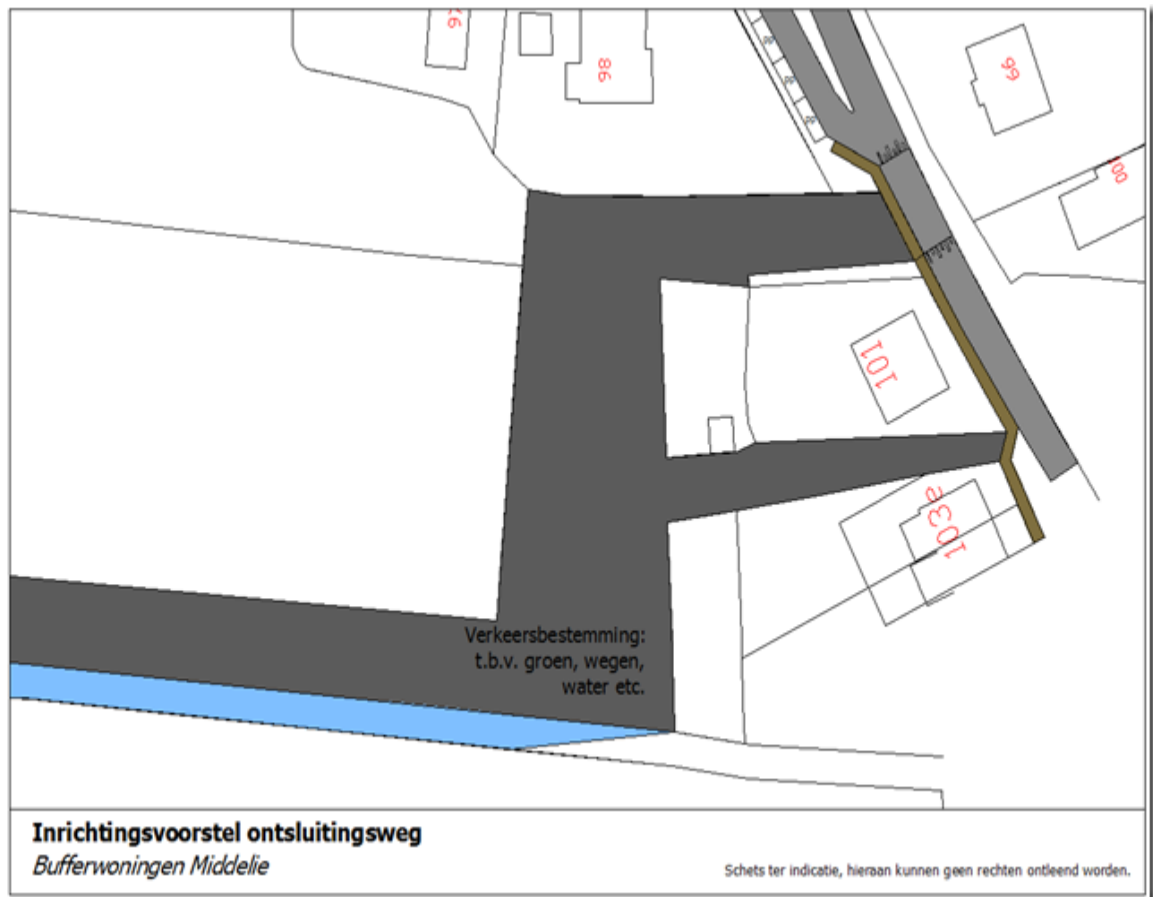
Op grond van de opmerkingen van omwonenden in de inspraakreacties is onderzocht of de wijze van ontsluiting van het plangebied kon worden geoptimaliseerd. In de afgelopen periode is hiervoor een grondtransactie afgerond tussen de ontwikkelaar en de eigenaar van de noordelijk gelegen gronden. Daarmee is aan de noordzijde van het plan ruimte ontstaan voor een betere ontsluiting van het plangebied en kan een betere en daardoor veiligere kruising met c.q. aansluiting op de weg Middelie kan worden gerealiseerd.

Bovendien ontstaat er in deze variant ruimte voor de aanleg van extra parkeerplaatsen ten behoeve van bijvoorbeeld de school of de ijsbaan. De bereikbaarheid van de ijsbaan wordt hiermee verbeterd, terwijl tegelijkertijd het parkeren op/langs de weg Middelie wordt verminderd.

Ofschoon dit buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan valt, kan van een goed ingericht kruispunt tevens een verkeer remmende werking uitgaan. Daarmee levert dit planonderdeel tevens een bijdrage aan het algemeen belang van dit woningbouwplan.

Voorgesteld wordt deze nieuwe ontsluiting in de plantoelichting op te nemen, conform onderstaand plaatje. Hierbij kan een voorbeeld van een mogelijke inrichting worden opgenomen, waarbij expliciet vermeld wordt dat dit een voorlopige schets is en dat de definitieve inrichting nog moet worden uitgewerkt.





Juist door de clustering van woningbouw naast de ijsbaan krijgt de huidige locatie van de ijsbaan een opwaardering in functie en uitstraling. De locatie van de ijsbaan ligt centraal in het dorp en door de nieuwbouw van woningen wordt deze functie als centraal groen speelveld en evenemententerrein juist versterkt. Een centraal gelegen groene ontmoetingsplek voor Middellie met meerdere functies en sociaal veilig. De ontsluiting versterkt juist de mogelijkheden van dit centrale groene hart in het dorp met een betere bereikbaarheid van de ijsbaan.

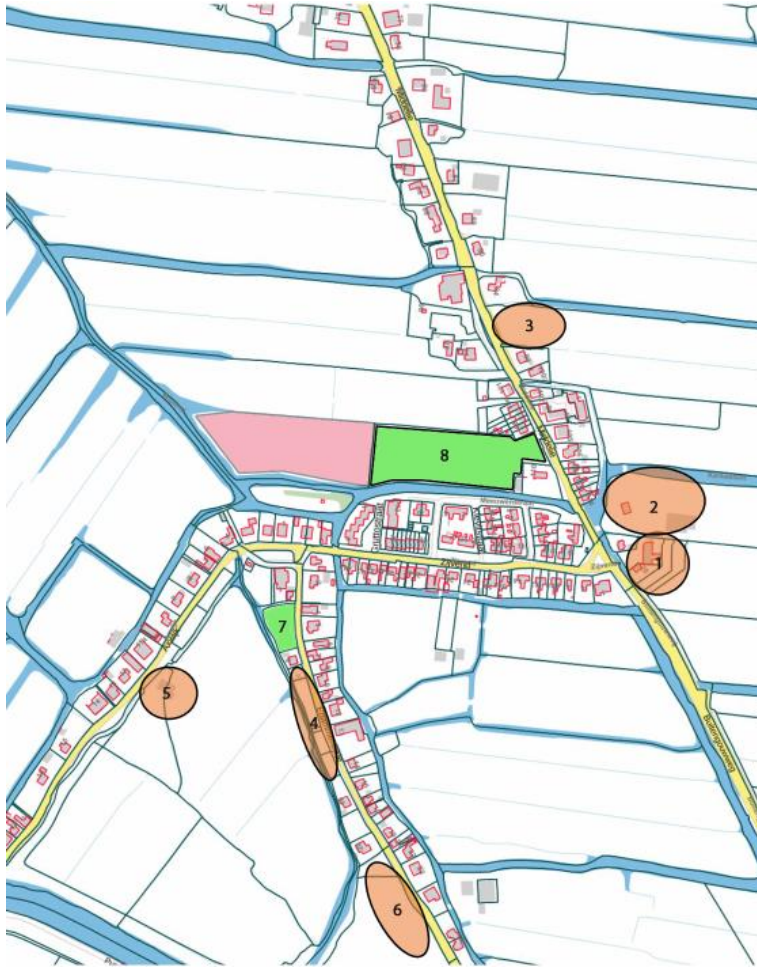
Belangrijkste doel van het bufferwoningenbeleid is bouwen voor de eigen bevolking en het versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp. Behoudt van de voorzieningen in het dorp door goedkopere eengezinswoningen voor starters / jongeren en gezinnen. Dat is één van de belangrijkste redenen geweest voor bouwen in clusters.

#### Verdichten in het lint

Voor Middellie zijn op hoofdlijnen de mogelijkheden in kaart gebracht voor – zoals de ARO aangaf – bouwen in het lint. Voorstel van de ARO in 2011 was bouwen in kleine clusters in het lint. Om de leefbaarheid van het dorp en de voorzieningen te versterken moet gezocht worden naar (kleine) clusters nabij de kern. Op onderstaande kaart zijn de mogelijkheden in het lint rondom de kern in kaart gebracht.

- Locatie 1 betreft een bestaand autogarage bedrijf met bedrijfswoning;
- Locatie 2 betreft een nieuwbouw (bedrijfs)woning met grote hal op het achterterrein;

- Locatie 3 betreft een weiland gelegen in het bebouwingslint, hierop kan in theorie een klein wooncluster van ca. 5 – 8 woningen;
- Locatie 4 betreft gronden in het lint maar ongeschikt voor woningbouw met een maximale perceeldiepte van ca. 10 – 15 m;
- Locatie 5 betreft een boerenerf midden in het open landschap, een clustering van woningbouw is hier niet gewenst;
- Locatie 6 betreft gronden aansluitend aan het lint, maar niet bouwen aan het lint. Dit betreft dus geen inbreiding in het lint maar uitbreiding;
- Locatie 7 betreft een groen speelveld met trapveldje;
- Locatie 8 betreft de bestaande ijsbaan en evenemententerrein;



*bouwmogelijkheden in het lint*

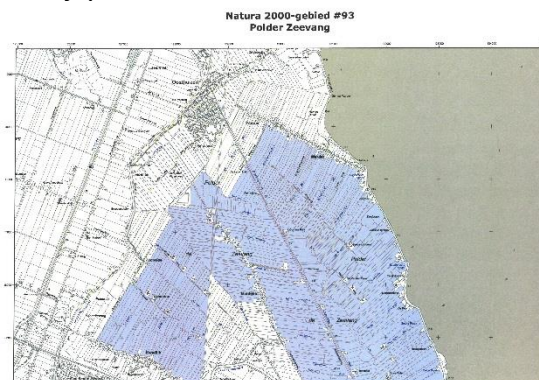
Uit deze analyse kunnen we concluderen dat er binnen het bebouwingslint van Middelie geen tot weinig mogelijkheden zijn voor bouwen in het lint. Locatie 1, 2 en 5 betreffen bestaande woningen en gezonde bedrijven zonder de wens om te stoppen of te verhuizen. Verwerving van deze gronden is niet haalbaar. Locatie 4 is door de perceel afmetingen ongeschikt als woningbouwlocatie. Locatie 6 betreft een uitbreidingslocatie en tast het uitzicht en landschappelijk karakter aan van het landelijk gebied.

Locaties 7 en 8 zijn bestaande groen en speelterreinen waarop woningbouw uitgesloten is.

Locatie 3 is de enige mogelijkheid voor een klein wooncluster. Locatie 3 is echter ook gelegen binnen het weidevogelgebied en daarnaast ook in de Natura 2000, maar hier komen zijn nog op terug in de volgende paragraaf. De gewenste aantallen van ca. 36 woningen, welke blijkt uit de woningbehoefte

en de onderbouwing van de nut en noodzaak (ladder van duurzame verstedelijking) kunnen niet gehaald worden met bouwen in het lint.

In de ontvangen reacties wordt ook verwezen naar alternatieve locaties (bijvoorbeeld de Klemweg). Deze locaties zijn qua huidig gebruik en inrichting weliswaar vergelijkbaar met de planlocatie, maar hieraan zijn andere nadelen verbonden, bijvoorbeeld gelegen in Natura2000 gebied (zie onderstaand kaartje).



De kwaliteiten en voordelen die bouwen in het cluster naast de ijsbaan met zich meebrengt, zoals

- versterking centrale functie ijsbaan als ontmoetingsplek en evenemententerrein,
- betaalbare woningen voor starters en gezinnen,
- versterking kern Middellie,
- versterking leefbaarheid en voorzieningenniveau,

kunnen niet behaald worden op individuele locaties in het lint. Hiermee zou niet worden voldaan aan gemeentelijk beleid.

Deze analyse en conclusie sluit dan ook aan bij de keuze en het besluit van de ARO in 2012 om te kiezen voor bouwen in clusters. Er is daarom ook geen reden om nu hierop terug te komen.

Aan deze ruimtelijke analyse kan de volgende inhoudelijke analyse worden toegevoegd.

- **Strijd met provinciaal beleid**  
De nog bestaande open plekken in het lint hebben meestal dezelfde status als de huidige planlocatie. Ze liggen buiten BBG en zijn aangewezen als weidevogelleefgebied of Natura2000-gebied. Hiermee stuiten deze locaties op dezelfde onderdelen van de PRV als de huidige planlocatie.
- **Ruimtelijke kwaliteit**  
Door het bebouwen van deze open plekken worden de nog bestaande doorzichten naar het achterliggende gebied dichtgezet. Dit gaat ten koste van de bestaande ruimtelijke kwaliteit (bebouwing afgewisseld met openheid) van het lintdorp. Door de ontwikkeling te koppelen aan de bestaande dorpskern wordt dit voorkomen.
- **Grondexploitatie**  
Het is qua grondexploitatie niet haalbaar om met losse woningen of tweekappers in het lint te voldoen aan het uitgangspunt van betaalbare woningen c.q. het doelgroepenbeleid. De verwervingskosten van de locaties zijn te hoog en aantallen woningen te laag om sociale koopwoningen te kunnen realiseren. Het ontwikkelen van dergelijke locaties zou resulteren in woningen in de duurdere sector.

- Bouwen in het tweede lint  
Een oplossing voor dit exploitatieprobleem zou het ontwikkelen van grotere clusters zijn. Hiermee zou echter geweld worden aangedaan aan en van de centrale uitgangspunten van gemeentelijke planologisch beleid. Het is niet toegestaan om te gaan bouwen in een tweede bebouwingslint. Dit beleid is centraal uitgangspunt voor de bouwmogelijkheden in de dorpslinten en als zodanig opgenomen in alle bestemmingsplannen voor de dorpskernen. Enige uitzondering hierop zijn de kleine dorpskerntjes in Beets, Kwadijk en Middellie, waarop met het voorliggende plan wordt aangesloten.
- Ontsluiting achterliggende gronden.  
De open locaties in het lint vormen in bijna alle gevallen ook de toegang tot de achterliggende weilanden. Als deze komen te vervallen ontstaat bereikbaarheidsproblemen van deze gronden. Alternatief is om ook die gronden aan te kopen, maar dan worden deze onttrokken aan de voorraad agrarische produktiegrond en komt het bedrijfsmatig agrarisch beheer te vervallen. Wie gaat deze gronden dan beheren? Particulieren? Daarmee komt ook de status van weidevogelleefgebied verder onder druk te staan, hetgeen in strijd is met provinciaal beleid.

Hiermee is de conclusie is meer dan gerechtvaardigd dat deze optie niet van toepassing is.

De punten die de ARO in 2011 heeft genoemd (zoals de omvang van de clusters, de vele openbare ruimte in de straat, de kleine kavelgrootte – waarbij schuttingen onvermijdelijk zijn – en het mogelijk ontstaan van eenzijdige bouwstromen en typologie door het gelijktijdig ontwikkelen) zijn en worden in dit plan meegenomen en verwerkt.

Omdat het om slechts maximaal 36 woningen gaat is sprake van een relatief kleinschalig cluster in de vorm van een wooneiland met alle kavels direct aan het water.

Via een langzaam verkeersbruggetje, passend bij het karakter en de historie van het dorp wordt aansluiting gezocht met de kern van Middellie. Dit bruggetje wordt op zodanige wijze vorm gegeven, dat de belangen van bereikbaarheid van de ijsbaan worden gerespecteerd.

De kavels hebben relatief diepe tuinen. In de uitwerking van het bestemmingsplan zal een bepaling worden opgenomen dat er geen schuttingen aan de achterzijde geplaatst mogen worden. Dit kan door het opnemen van een bebouwingsvrije zone (inclusief vergunningvrij bouwen) of een andere bestemming langs de randen. Daarnaast hebben de woningen juist allen een prachtig weids uitzicht over het open polderlandschap, dus is de kans gering dat de toekomstige bewoners dit willen dichtzetten.

In de straatjes is geen openbare ruimte aanwezig. De kwaliteit ligt in de woningen en de percelen direct aan het water. Het plan zal niet gelijktijdig ontwikkeld worden maar juist gefaseerd, waarbij de nadruk ligt op diversiteit in architectuur en uitstraling. Er zal dus een gevarieerd beeld ontstaan passend bij het dorpse karakter van Middellie.

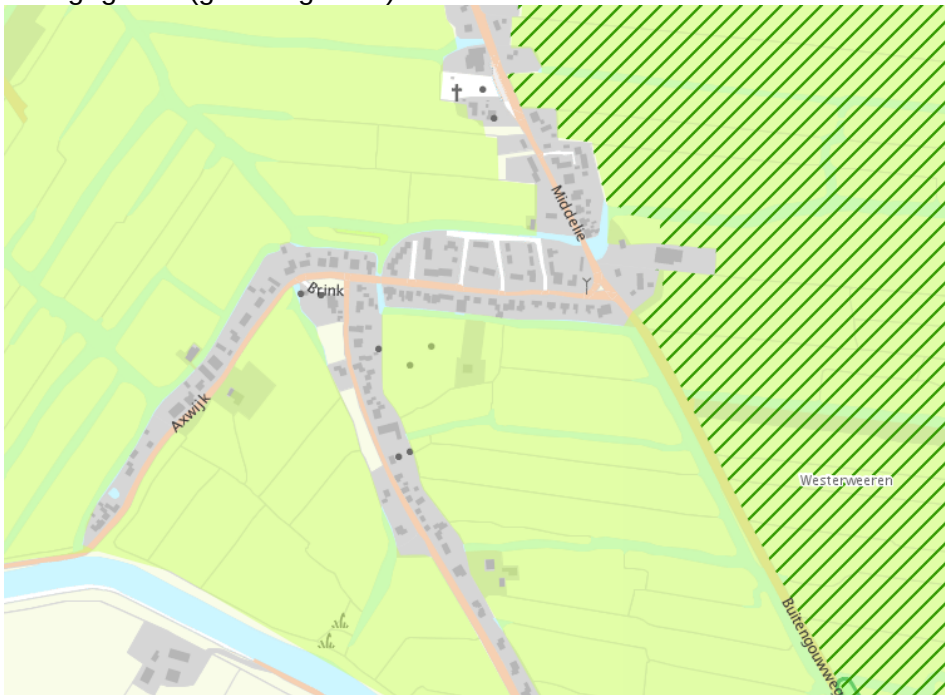
Bouwen in het cluster naast de ijsbaan en tegen de kern van Middellie heeft dus de meeste voordelen en versterkt de leefbaarheid en kwaliteit van het dorp.

### c) Artikel 25: Weidevogelleefgebied

De provincie geeft in haar reactie aan dat het plangebied is gelegen in een gebied dat op basis van de PRV is aangewezen als weidevogelgebied. Ingevolge de PRV is een dergelijke ontwikkeling binnen weidevogelleefgebied niet mogelijk, tenzij wordt voldaan aan de afwijkingsregels. Ingrepen in weidevogelleefgebied zijn alleen mogelijk als blijkt dat er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. Dat is hier volgens de provincie niet het geval.

#### *Gemeentelijke reactie*

Geheel Middelie en de omgeving van Middelie is gelegen binnen het op basis van de PRV aangeduide weidevogelleefgebied. In afbeelding 1 wordt dit weergegeven (groene gebied).



Afbeelding 1: De ligging van Middelie binnen het weidevogelgebied

In lid 1 van artikel 25 (Weidevogelleefgebieden) wordt aangegeven dat onder meer nieuwe bebouwing niet wordt toegestaan binnen weidevogelgebied. Dit provinciaal uitgangspunt, en de huidige reactie van de provincie, zou betekenen dat woningbouw in geheel Middelie (en nagenoeg het hele grondgebied van de voormalige gemeente Zeevang) niet mogelijk is. Woningbouw zou in dat geval enkel worden toegestaan binnen het bestaand bebouwd gebied of binnen bestaande bouwblokken of een uitbreiding daarvan.

In het voorontwerpbestemmingsplan “Bufferwoningenlocatie Middelie 2016” wordt (pagina 13, artikel 25) is reeds uitgebreid ingegaan op het de PRV en het weidevogelleefgebied. Hierin is reeds verwoordt dat wel wordt voldaan aan de afwijkingsregels van artikel 25. Tevens wordt nader ingegaan op de wijze van compensatie.

Ondanks de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan geeft de provincie aan dat volgens haar niet kan worden voldaan aan de afwijkingsregels in artikel 25. Hierbij haalt de provincie artikel 25, lid 3 onder a aan, dit lid luidt: “een ingreep waarvoor geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en waarmee bovendien een groot openbaar belang wordt gediend”.

Deze reactie is op zichzelf gezien bijzonder. De provincie heeft in een eerdere stadium immers aangegeven in te kunnen stemmen met het als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen onderzoek "Ladder voor duurzame verstedelijking". In dit onderzoek wordt aangetoond dat er in de kern Middelie sprake is van een concrete behoefte aan woningen. Tevens wordt in dit onderzoek aangegeven dat er voor het beoogde woningbouwprogramma geen alternatieve locaties aanwezig zijn binnen de woningmarktregio waartoe Middelie behoort. De provincie heeft middels haar e-mail van 23 februari 2016 zelf ook geconcludeerd dat er binnen Middelie geen realistische binnenstedelijke mogelijkheden zijn om 36 woningen in het gewenste landelijk woonmilieu te realiseren. Volledigheidshalve is de betreffende e-mail als bijlage bijgevoegd.

Desalniettemin zal hierna nogmaals nader worden ingegaan op de eerdere genoemde *aanvaardbare alternatieven* en het *groot openbaar belang*.

#### Groot openbaar belang

De voormalige gemeente Zeevang heeft in haar beleid vastgelegd dat vitaliteit van de kernen alsmede het op peil houden van het voorzieningenniveau van die kernen een belangrijk thema is. Voor het bouwen c.q. de versterking van de leefbaarheid van deze kernen is het bouwen voor de lokale behoefte van groot openbaar belang. Dit wordt ondersteund door het feit dat deze woningbouw ook bijdraagt aan de woningbehoefte van de stads- en/of metropoolregio Amsterdam, waar de gemeente deel van uitmaakt.

Dat sprake is van een concrete behoefte blijkt uit de als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen onderzoek "Ladder voor duurzame verstedelijking". Zoals de provincie ook aangeeft in de eerder genoemde e-mail (zie bijlage) is er lokaal en (inter)regionaal behoefte aan het beoogde woningbouwplan.

Dat woningbouw in de rechtspraak ook wordt gezien als een groot openbaar belang blijkt onder andere uit een uitspraak van de Raad van State van 21 januari 2009 (ABRvS, 21 januari 2009, zaaknummer 200802863/1). Hoewel deze uitspraak betrekking heeft op een verleende ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet, wordt hier duidelijk geoordeeld dat woningbouw gezien kan worden als een 'groot openbaar belang'.

Voor de vitaliteit en leefbaarheid in de kern Middelie is woningbouw van groot openbaar belang. Met het vorenstaande en het onderzoek "Ladder voor duurzame verstedelijking" is het 'groot openbaar belang' van woningbouw in de kern Middelie voldoende aangetoond.

#### Andere aanvaardbare alternatieven

Zoals eerder aangegeven heeft de provincie in haar mail van 23 februari 2016 al bevestigd dat er binnen de woningmarktregio van Middelie geen realistische binnenstedelijke mogelijkheden aanwezig zijn voor het woningbouwplan. In de bijlage is volledigheidshalve een nadere analyse van alternatieven binnen Middelie opgenomen. Zoals hieruit ook blijkt zijn er binnen de kern Middelie geen geschikte locaties aanwezig om het woningbouwprogramma te kunnen realiseren. Ook een combinatie van locaties biedt onvoldoende mogelijkheden om te kunnen voorzien in de behoefte binnen de kern Middelie.

#### Afwijkingsmogelijkheid artikel 25

Nu is aangetoond dat er geen aanvaardbare alternatieven aanwezig zijn en wel degelijk sprake is van aan groot openbaar belang kan gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid in artikel 25, lid 3, sub a.

In de toelichting is aangegeven dat lid 3 van artikel 25 gelezen dient te worden in samenhang met lid 4 van artikel 25 en dat initiatiefnemer, op basis van de "Uitvoeringsregeling natuurcompensatie Noord-Holland", in overleg met de provincie een financiële bijdrage ter beschikking zal stellen ter uitvoeren van compensatiemaatregelen. In overleg met de provincie Noord-Holland zal de hoogte van de betreffende financiële bijdrage worden bepaald. Hiertoe dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst gesloten te worden.

#### Weidevogels ter plaatse van het plangebied

Uit navraag bij de eigenaar van de gronden in het plangebied blijkt dat de provincie de beheersovereenkomst en de daarbij behorende vergoeding inzake beheer van de gronden als weidevogelleefgebied heeft stop gezet. De provincie had, aldus de eigenaar van de gronden, zelf de conclusie getrokken dat er geen weidevogels meer aanwezig waren. Hieruit blijkt dat de betreffende gronden uitsluitend beleidsmatige zijn aangemerkt als weidevogelleefgebied, de praktijk laat echter een ander beeld zien.

Op grond van artikel 25, lid 5, van Titel 4 van de PRV kan de begrenzing van weidevogelleefgebied door Gedeputeerde Staten worden aangepast. In het kader van de herziening van de PRV verricht de provincie onderzoek naar de herbegrenzing van weidevogelleefgebied. Dit onderzoek is nog niet afgerond. De gemeente heeft verzocht bij dit onderzoek en de resultaten daarvan te worden betrokken.

Gelet op het vorenstaande wordt derhalve voldaan aan artikel 25 van de PRV. In overleg met de provincie zal de hoogte van de financiële compensatie worden vastgesteld.

#### **Standpunt**

De reactie van de provincie leidt niet tot een essentiële wijziging van het bestemmingsplan. Op de betreffende onderdelen zal de plantoelichting worden aangevuld.

## **2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)**

### **a) Watertoetsprocedure**

In het voortraject is op 17 juli 2015 reeds een digitaal wateradvies aangevraagd (registratienummer 15.39226) bij het HHNK. De inhoud van dit digitale wateradvies ontbreekt nog in de waterparagraaf. Daarnaast is in een reactie van 23 september 2015 aanvullend op het digitale wateradvies nadere info over het plangebied aangeleverd. Het proces en de inhoud staan in paragraaf 5.8 en 8.1 van de toelichting niet helemaal juist en volledig opgenomen. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

### *Gemeentelijke reactie*

De toelichting van het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de vorenstaande reactie aangevuld.

#### **b) Waterparagraaf**

In het bestemmingsplan staan de waterbelangen in hoofdstuk 5.8 'De waterparagraaf' aangegeven. Het HHNK heeft verzocht om de volgende aanvullingen voor de waterparagraaf:

- Het beleidskader dient te worden geactualiseerd door het Waterbeheerplan 2010-2015 te vervangen door de Watervisie. Verder dienen de Kader Richtlijn Water en de Keur nog als beleidsdocumenten te worden opgenomen;
- Voor de verdere uitwerking van het plan dient als uitgangspunt een waterpeil van NAP-2,33 meter worden aangehouden in de omringende waterlopen. Aangezien er in de stukken gesproken wordt over kanoroutes en schaatsroutes gaat het hoogheemraadschap ervan uit dat deze toegangsdammen ook doorvaarbaar zullen worden (voor onderhoudsvoertuigen voor slootonderhoud).
- Voor dit plangebied geldt een compensatiepercentage van 15%. Mocht er bestaand water binnen het plangebied worden gedempt dan dient dit 1 op 1 te worden gecompenseerd.
- De verharding binnen zo'n woningbouwplan wordt geacht schoon te zijn en het hemelwater kan door middel van een gescheiden stelsel rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd. Het huishoudelijk afvalwater dient op de gemeentelijke riolering aangesloten te worden en zal vervolgens lozen op het rioolgemaal Middelie van het HHNK nabij het plangebied.
- De ontsluiting van het nieuwe plangebied vindt plaats op gemeentelijke wegen binnen de bebouwde kom van Middelie. Het hoogheemraadschap heeft in het verlengde van deze gemeentelijke wegen diverse wegen in het buitengebied in beheer. Hoewel de hoeveelheid nieuwe woningen gering is staat er nu in het voorliggende bestemmingsplan niets opgenomen over de eventuele gevolgen voor het bestaande wegennet. Het hoogheemraadschap vertrouwt erop dat de gemeente dit aspect bij de verdere uitwerking nog nader in beeld brengt.
- Doordat binnen het plangebied bestaand water aanwezig is en de exacte invulling van het plangebied nog een uitwerking is, wordt binnen de planregels van Artikel 'Wonen- Uit te werken', 'Verkeer' en 'Verkeer-Onverhard' terecht overal ook water mogelijk gemaakt.

#### *Gemeentelijke reactie*

De toelichting wordt het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de voorenstaande reactie aangevuld. Het HHNK wordt bij de verdere planuitwerking betrokken.

Wat betreft de ontsluiting van het plangebied worden door de gekozen opzet de bestaande schaats- en kanoroutes gerespecteerd en gehandhaafd door de waterloop aan de zuidzijde van het plangebied. Hier wordt een voetgangers/fietsbrug gerealiseerd van voldoende hoogte.

#### **Standpunt**

De reactie van het HHNK leidt tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan. De regels en de verbeelding wijzigen niet als gevolg van deze reactie.

### III Inspraakreacties

In het navolgende deel worden de ontvangen inspraakreacties kort beschreven en van een gemeentelijk commentaar voorzien. Daarna wordt een voorlopig standpunt ingenomen. Indien aan de orde wordt verwezen naar andere reacties, die op hetzelfde aspect ingaan.

#### 1. Mevr. E. Riemersma en mevr. A. Tielkemeijer (Gruttostraat 5 resp. 9)

##### *Inhoudelijk*

In de reactie kunnen de volgende aspecten worden onderscheiden:

- a. Het bouwplan staat buiten het lint, behoud het lint;
- b. Het plangebied ligt in een weidevogelgebied en er leven beschermde diersoorten;
- c. Het plangebied grenst aan Natura 2000;
- d. Dit gebied dient behouden te blijven voor recreatieve doeleinden;
- e. Infrastructuur is en blijft onvoldoende voor bestaand en nieuw verkeer;
- f. Er is geen openbaar vervoer voor forensen;
- g. Behoeftte aan nog meer huizen in kleine dorpen is niet aangetoond;
- h. Middelie is geen overloopgebied van Amsterdam en Purmerend;
- i. Naast de waardevermindering van woningen zal schade aan woningen ontstaan door zwaar verkeer en daardoor claims door omwoners en uit naburige dorpen en steden;
- j. Er zijn weinig voorzieningen en nieuwbouw zorgt niet voor het behoud van de leefbaarheid in het dorp;
- k. Woningbouw moet in de aangewezen uitbreidingsgebieden en niet in dit kostbare groen;

##### *Gemeentelijke reactie*

###### *Ad. a*

Er is specifiek gekozen voor bouwen in clusters in plaats van in het lint. Kleinen locaties in het lint kunnen alleen tegen hoge verwervingskosten worden verkregen. Vanuit financieel oogpunt (grondexploitatie) is het niet haalbaar om hier voor de doelgroepen uit het gemeentelijk beleid (in het bijzonder starters en jonge gezinnen) te bouwen. Meestal wordt op dit soort locaties in het duurdere segment gebouwd. Het is met de bouw van losse woningen of zeer kleine clusters van woningen (2 à 3 woningen) niet mogelijk in de behoefte te voorzien. Er is een analyse gemaakt van eventuele bouw mogelijkheden in het lint. Voor Middelie kan geconcludeerd worden dat er weinig tot geen bouw mogelijkheden zijn in het lint. De gewenste aantallen zoals opgenomen in het woningbehoefte onderzoek en de Ladder van Duurzame Verstedelijking inzake Nut en Noodzaak kunnen niet behaald worden met locaties in het lint.

Belangrijk uitgangspunt van gemeentelijk beleid is het bouwen voor het dorp en de eigen bevolking met goedkopere woningen voor starters en gezinnen. Deze doelstelling kan alleen behaald worden als er gebouwd kan worden in grotere aantallen. Hiermee wordt de bestaande kern van Middelie versterkt, blijft het lint onaangetast en krijgt de bestaande ijsbaan een opwaardering als centraal groene ontmoetingsplek voor spelen en evenementen in het dorp.

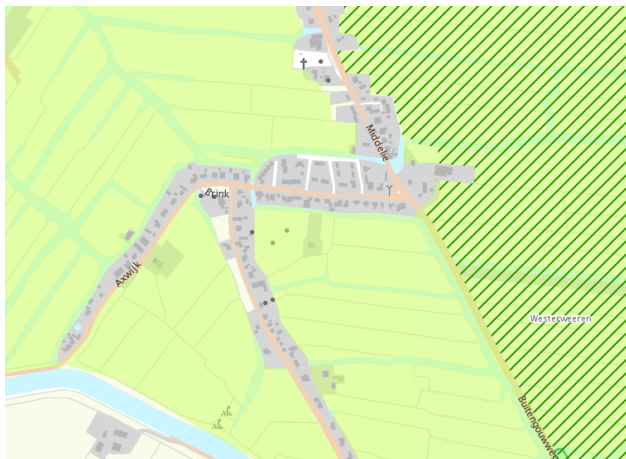
###### *Ad b.*

Voor zover in de reactie is bedoeld op het weidevogelleefgebied verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub c. Voor het plangebied is een Quickscan Natuurwaardenonderzoek (onderdeel van de bijlagen

bij het bestemmingsplan) uitgevoerd en hieruit blijkt dat er binnen het plangebied geen soorten voorkomen die op basis van de Flora- en Faunawet beschermd zijn.

Ad c.

Zoals blijkt uit onderstaande uitsnede is het plangebied niet gelegen in of grenzend aan een Natura 2000 gebied. Het Natura 2000 gebied Polder Zevang ligt aan de oostzijde van het dorp (het gearceerde deel op de afbeelding) en op die locaties is bouwen in het lint daardoor nog lastiger. Deze stelling is derhalve onjuist.



Ad d.

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch grasland en heeft geen wezenlijke natuur- of recreatieve functie. Het bestaande ijsbaanterrein, de watergangen en de eventuele kanoroutes blijven behouden en worden niet aangetast. Door deze kleinschalige woningbouw ontwikkeling wordt de recreatieve functie juist versterkt. Er komen wandelroutes langs de ijsbaan, door het plangebied en richting de kern. Bij de ontwikkeling van de ontsluiting voor langzaam verkeer wordt rekening gehouden met de aanwezige kano- en schaatsroutes. De voorgenomen ontwikkeling doet daarom niets af aan de bestaande natuurgebieden of recreatieve mogelijkheden.

Ad e.

De bestaande situatie en de toekomstige plannen voldoen aan de normen en hebben geen negatieve invloed heeft op de verkeersbewegingen en afwikkeling binnen het dorp en naar buiten. De concrete uitvoering van de aansluiting van de ontsluitingsweg op de weg Middelie zal zorgvuldig worden bekeken, waarbij verkeersveiligheid een grote rol speelt. Voor dit aspect wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub c en naar par. IV, sub c.

Ad f.

Belangrijk doel is bouwen voor de eigen bevolking met goedkopere woningen voor starters en gezinnen. De nieuwe plannen zijn niet specifiek gericht op forensen. Ofschoon niet optimaal maakt de buurtbus deel uit van het openbaar vervoer netwerk en kan gebruik worden gemaakt van de openbaar vervoer lijnen van de N247. Voor het overige is het een vaststaand feit, dat men in dit gebied voor een groot deel afhankelijk is van de auto als vervoermiddel, dit geldt ook voor de huidige inwoners.

Ad g.

De als bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen onderzoeken: 'Marktverkenning woningbehoefte Middel' en 'Ladder voor duurzame verstedelijking' tonen aan dat er in Middelie sprake is van een actuele woningbehoefte. De huidige woningvraag naar woningen in Middelie overstijgt het minimale woningaanbod ruimschoots. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij u graag naar de eerder genoemde onderzoeken.

Ad h.

Middelie wordt door ons ook absoluut niet gezien als een overloopgebied voor Amsterdam en Purmerend. Zoals ook blijkt uit het onderzoek 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zijn deze steden ook niet betrokken bij het bepalen van de woningmarktregio en de daarbinnen aanwezige woningbehoefte. Zoals eerder aangegeven is het gemeentelijk beleidsuitgangspunt het bouwen voor de lokale woningbehoefte. Dat daarnaast ook gebouwd wordt voor de regionale behoefte is logisch aangezien de gemeente deel uitmaakt van regionale samenwerkingsverbanden (Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Waterland, de Stadsregio Amsterdam en de Metropoolregio Amsterdam).

Ad i.

Een planschaderisicoanalyse is reeds uitgevoerd. Als belanghebbenden van mening zijn dat er sprake is van planschade – hetgeen overigens pas aan de orde is nadat het globale bestemmingsplan én het (de) uitwerkingsplan(nen) onherroepelijk zijn geworden – kan een verzoek om tegemoetkoming van planschade worden gevraagd. Claims zullen worden beoordeeld conform de daarvoor geldende gemeentelijke verordening.

Zoals bij alle nieuwbouwplannen zal getracht worden schade door zwaar werkverkeer te voorkomen door strikte afspraken te maken over de te volgen route, snelheid, begeleiding door verkeersregelaars, geen transport gedurende tijden dat kinderen van en naar school gaan etc. Dit is bijvoorbeeld ook gebeurd bij de werkzaamheden met betrekking tot Waterrijk in Oosthuizen en dit heeft zeer goed gewerkt. Die afspraken worden gemaakt voor het gehele traject tot aan de provinciale weg N247.

Ad j.

Het is correct dat behoud van voorzieningen en leefbaarheid niet alleen wordt bereikt door nieuwbouw. Maar nieuwbouw kan wel een bijdrage leveren om de aanwezige voorzieningen en het sterke verenigingsleven te behouden en te versterken. Indien zelfs de aanwezige voorzieningen en verenigingen verdwijnen, komt dit de leefbaarheid van het dorp zeker niet ten goede.

Ad k.

Naast de reeds aangewezen uitbreidingsgebieden in voormalig Zeevang (Waterrijk) is er nog steeds een lokale woningbehoefte aan woningen met een landelijk en dorps karakter. Dit woonmilieu kan niet bereikt worden door invulling van inbreidingslocaties. De gemeenteraad heeft in de Structuurvisie aangegeven dat daarvoor woningbouw in de kernen noodzakelijk is.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Op onderdelen zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld en/of verduidelijkt.

2. **Mevr. E. Posthuma**
3. **Mevr. M.H.B. Veld (Gruttostraat 2)**
4. **Fam. Theunissen (Zijvend 3)**

Deze drie reacties zijn niet als formele inspraakreacties ontvangen, maar als bijlage bij reactie 1. Voor de reactie hierop wordt dan ook verwezen naar Inspraakreactie 1.

## **5. Actiecomité Middelie (220 handtekeningen)**

### *Inhoudelijk*

Het Actiecomité bestaat volgens de brief uit 10 personen. Een aantal daarvan heeft ook op persoonlijke titel een reactie ingediend. Bij de reactie is een lijst met ruim 200 handtekeningen gevoegd. Deze personen zijn volgens het comité fel tegen het betreffende bouwplan. Formeel is sprake van één inspraakreactie.

In de reactie wordt een aantal aspecten genoemd:

- a. Het plan betekent een grote aantasting van natuur, cultuur en landschapsidentiteit.
- b. Het comité is voor het in stand houden van de lintbebouwing en van mening dat het bouwvlak te groot is in omvang en hoeveelheden. Daarnaast merkt men op dat het plan niet voldoet aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie conform artikel 15 van de PRV.
- c. Leefbaarheid, nut en noodzaak  
Nut en Noodzaak is in tegenstelling tot wat in de toelichting wordt gezegd nooit aangetoond. De leefbaarheid wordt juist aangetast door dit bouwplan. Er moet gebouwd worden in het lint. Een plan zal recht moeten doen aan het bufferwoningenbeleid. De in het plan opgenomen woningen zijn te duur.
- d. Inspreker is van mening dat er geen bebouwing nodig is omdat er voldoende woningbouwlocaties in de regio aanwezig zijn.
- e. Bestaande infrastructuur is onvoldoende, toegangs- en uitvalswegen van Middelie zijn smal en ongeschikt voor zwaar en frequent bouwverkeer. De ontsluitingsweg naar het plangebied is niet toereikend.
- f. Er is, behoudens een kleine buurtbus, geen openbaar vervoer aanwezig. Dit is ongeschikt voor forensen van school- en woon/werkverkeer.
- g. Als het 'bevorderen van de vitaliteit' als voordeel gezien moet worden, dan kan dat naar mening van inspreker enkel door betaalbare woningbouw binnen de lintbebouwing.
- h. De ijsbaan zal nog moeilijker bevroren door de woningbouw. Verder merkt inspreker op dat er in het gebied kano- en schaatstochten starten.
- i. Er zal waardevermindering van woningen optreden en schade aan woningen ontstaan.
- j. Tot slot: twee citaten uit de Structuurvisie 2040. Deze hebben betrekking op enerzijds de rol van Oosthuizen als voorzieningencentrum en anderzijds de rol van de andere kernen.

### *Gemeentelijke reactie*

- a. Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie in hoofdstuk II, onder 1 en naar onze reactie in dit hoofdstuk onder 1, sub b. en d.
- b. Er is specifiek gekozen voor bouwen in clusters in plaats van in het lint. Deze keuze is gemaakt omdat er binnen Middelie redelijkerwijs te weinig locaties in het lint aanwezig zijn om de woningbehoefte te kunnen faciliteren. Daar komt bij dat de verwervingskosten voor locaties binnen het lint

fors hoger zijn dan de verwervingskosten voor de gronden in het plangebied. Het verwerven van locaties binnen het lint betekent, gelet op hoge verwervingskosten, ook dat gebouwd dient te worden voor een ander en duurder segment. Een belangrijk gemeentelijk beleidsuitgangspunt is het bouwen voor de eigen bevolking en het versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp. Conform ons beleid kan dit bereikt worden door de bouw van eengezinswoningen voor starters/ jongeren en gezinnen. Vanuit financieel oogpunt is het gelet op de verwervingskosten niet haalbaar om met losse woningen of kleine clusters van woningen in het lint te voldoen aan dit uitgangspunt.

Ten aanzien van de hoeveelheden woningen merken wij op dat diverse onderzoeken aantonen dat sprake is van een actuele woningbehoefte. Graag verwijzen wij u hiervoor naar de als bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen onderzoeken: 'Marktverkenning woningbehoefte Middel' en 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Tot slot merkt inspreker in dit onderdeel van zijn reactie op dat het plan in strijd is met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie omdat volgens inspreker sprake is van het verdwijnen van de karakteristiek van het lint en een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit. In de toelichting van het bestemmingsplan en in de bijlage 'Memo verantwoording landschappelijke inpassing (artikel 15 PRV)' is uitgebreid ingegaan op artikel 15 van de PRV en daarmee de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Uit de plantoelichting en de voornoemde bijlage volgt dat wordt voldaan aan artikel 15 van de PRV.

- c. Wij verwijzen hiervoor naar inspraakreactie 1, onder g, h, j en k en de gemeentelijke reactie in hoofdstuk II, onder 1.  
Het plan is gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde BKP Zeevang en het daarin uitgewerkte bufferwoningenbeleid en voldoet daaraan.
- d. Wij verwijzen hiervoor naar inspraakreactie 1, onder k.
- e. De ontsluitingsweg zal voldoen aan de daaraan gestelde eisen vanuit de verkeerswetgeving. Voor de verdere reactie inzake de ontsluiting verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie in hoofdstuk II, onder 1, op pagina 5.
- f. Wat betreft dit onderdeel van de reactie bedoeld indiener zeer waarschijnlijk de onderbouwing zoals opgenomen bij trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Trede 3 van de ladder luidt: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is.

Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of in de nabije toekomst wordt ontsloten. Indien hierbij de schaal waarop Middelle functioneert in acht wordt genomen dat kan niet anders geconcludeerd worden dan dat sprake is van een locatie die multimodaal ontsloten wordt. Het feit dat het openbaar vervoer bestaat uit een buurtbus doet hier niets aan af. Ook zonder deze vorm van vervoer zou, gezien het feit dat de inwoners van Middelle overwegend gebruik maken van de auto en fiets, sprake zijn van een multimodaal ontsloten locatie.

Wat betreft de reactie ten aanzien van de forensen verwijzen wij u graag naar hoofdstuk III, onder 1, sub h.

- g. Hiervoor verwijzen wij naar onze reactie onder a.
- h. Niet wordt ingezien waarom de ijsbaan nog moeilijker zou bevrozen door de woningbouw. De woningbouw wordt gerealiseerd. De woningbouw wordt gerealiseerd buiten de contouren van de ijsbaan. Daarnaast zijn de isolatie-eisen voor woningen tegenwoordig dermate streng, dat van (aanzienlijke) warmte uitstraling geen sprake is. Ten aanzien van de schaats- en kanotochten verwijzen wij u naar de reactie in hoofdstuk III, onder 1, sub d.
- i. Wij verwijzen hiervoor naar de reactie onder hoofdstuk III, onder 1, sub i.
- j. De citaten uit de Structuurvisie vormen geen argumenten tegen de voorliggende plannen. Dat Oosthuizen is aangewezen als centrale voorzieningskern wil niet zeggen dat basisvoorzieningen (bijvoorbeeld een school) in andere kernen niet nodig zijn of niet gehandhaafd moeten worden. De raad heeft nadrukkelijk gesteld dat behoud en versterking van vitaliteit uitgangspunt van beleid is en dat woningbouw in de kernen gewenst is.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Op onderdelen zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld en/of verduidelijkt.

### **6. Fam. Osborne (Middelie 103)**

#### *Inhoudelijk*

- Aantasting woongenot door situering ontsluiting van het plan.
- Er ontstaat hierdoor een zeer gevaarlijke situatie.
- De reeds bestaande overlast van ouders die kinderen naar school brengen en halen zal verergeren.
- Grote mate van waardeverlies van de woningen van omwonenden die zal worden geclaimd.
- Er zijn alternatieve woningbouwlocaties voor handen in de gemeente.
- Locatie Klemweg is veel geschikter.
- Vraag naar betaalbare huurwoningen is volgens CBS groter dan die van koopwoningen.
- Als de bouw doorgaat in één keer bouwen
- De landelijk gelegen ijsbaan komt in een woonwijk te liggen.

#### *Gemeentelijke reactie*

Voor het aspect van de ontsluiting wordt naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, verwezen alsmede naar hoofdstuk IV onder c.

Bestaande parkeerproblemen vallen buiten de invloed van dit plan. De nieuwe ontsluitingsvariant biedt ruimte voor de eventuele aanleg van extra parkeerplaatsen, die een bijdrage zouden kunnen leveren aan de oplossing van dit probleem.

Voor het aspect van waardevermindering van woningen wordt verwezen naar de reactie onder hoofdstuk III, onder 1, sub i.

Voor het aspect van alternatieve woningbouwlocaties wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor wat betreft het woningbouwprogramma wordt verwezen naar hoofdstuk IV, onder b.

Het beoogde aantal woningen zal niet in één keer worden gerealiseerd. De inrichting van de openbare ruimte zal zodra dit mogelijk is worden opgepakt, maar dit hangt af van de voortgang van het project. De ontsluitingsweg zal als toegangsweg moeten fungeren en in eerste instantie als bouwweg worden aangelegd.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Op onderdelen zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld en/of verduidelijkt.

### **7. Fam. De Vries (Middelie 117)**

#### *Inhoudelijk*

- a. Woningen van omwonenden zullen waardeverlies lijden
- b. Ontsluiting naar de beoogde bebouwing zal een probleem opleveren
- c. Daarnaast wordt geklaagd over te hard rijden in Middelie en wordt gevraagd hier iets aan te doen.

#### *Gemeentelijke reactie*

- a. Verwezen wordt naar inspraakreactie 1, onder i.
- b. Verwezen wordt naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.
- c. Dit is een aspect dat buiten de reikwijdte van dit plan valt.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Op onderdelen zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld en/of verduidelijkt.

### **8. Mevr. J.C. Brink en dhr. C.M. Mooijer (Zijvend 46)**

#### *Inhoudelijk*

- De locatie is niet goed te ontsluiten
- Toename verkeer door ontbreken van goed openbaar vervoer
- De toegangswegen zijn niet ingericht op (langdurig) zwaar bouwverkeer
- Woningen worden niet gebouwd voor lokale bewoners
- Het bestemmingsplan is onzorgvuldig voorbereid.
- Er zal planschade ontstaan aan woningen

#### *Gemeentelijke reactie*

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect bouwen voor lokale bevolking wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder g.

Voor het aspect planschade wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder i.

Het bestemmingsplan is voorbereid op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze en bevat alle relevante en noodzakelijke onderzoeken.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Op onderdelen zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld en/of verduidelijkt.

## **9. Mevr. M. Bouman (Axwijk 13)**

### *Inhoudelijk*

Inspreker verwijst naar de passage dat de agrarische bestemming van het plangebied in het huidige bestemmingsplan bebouwing niet mogelijk maakt. Dit betekent dat het verwijzen naar niet bebouwbare bestemmingen van andere locaties kan worden verworpen.

Gaat verder in op de onderdelen van de Ladder duurzame verstedelijking, roltrapfunctie in de regio etc.

Geeft als laatste aan dat nieuwbouw in Middelle zinvol kan zijn, maar niet op deze manier.

Vervolgens wordt een advies gegeven:

- Heroverweging van de behoefte aan woningbouw
- Heroverweging van de locatie (incl. alternatieve locaties) en de ontsluiting: draai de bouwlocatie en de ijsbaan om.

### *Gemeentelijke reactie*

De eerste opmerking wordt niet begrepen. Met deze passage in de tekst van de plantoelichting wordt aangegeven welke bestemming de planlocatie in het nu geldende bestemmingsplan heeft.

De suggestie om de ijsbaan en de bouwlocatie om te wisselen is bekeken. Hier zitten echter veel nadelen aan, onder andere de bereikbaarheid en de veel lagere ligging ten opzichte van het plangebied. Door dat laatste zouden aanzienlijk meer transportbewegingen plaats moeten vinden om de benodigde hoeveelheid zand e.d. aan te voeren.

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect bouwen voor lokale bevolking wordt verwezen naar inspraak-reactie 1, onder g.

### *Standpunt*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Op onderdelen zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld en/of verduidelijkt.

## **10. Dhr. C.D. de Groodt (Middelle 101)**

### *Inhoudelijk*

Deze reactie is gelijk aan de reactie onder nr. 6

### *Gemeentelijke reactie*

Verwezen wordt naar reactie nr. 6

### *Standpunt*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Op onderdelen zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld en/of verduidelijkt.

## **11. Dhr. H. Attema (Middelle 42a)**

Inspreker geeft aan dat naar zijn mening bouwen noodzakelijk is. Veel inwoners willen geen uitbreiding vanwege het NIMBY-principe.

Hij is niet overtuigd van de noodzaak om in één keer alle woningen te bouwen en pleit voor een gefaseerde uitvoering.

Pleit voor het uitkopen van één van de bewoners van de brink om daar de beoogde langzaam verkeer route aan te leggen.

Is niet op voorhand van mening dat de beoogde ontsluiting ter hoogte van Middelie 100 niet kan. Een gedetailleerde schets is wenselijk, waarbij rekening moet worden gehouden met parkeerruimte voor schaatser en bezoekers van de wijk. Pleit voor een aankleding met wilgen om een prachtige entree te creëren.

Het voorgelegde plan schiet tekort in ruimtelijke kwaliteit. De gemeente moet eisen stellen aan diversiteit. Stoort zich aan de beoogde verdichting met twee woningblokken.

#### *Gemeentelijke reactie*

De reactie komt er in hoofdzaak op neer dat inspreker zich kan vinden in het plan. De opmerkingen inzake al dan niet gewenste gefaseerde uitvoering en de inrichting van – delen van – het plangebied zijn op dit moment nog niet relevant. Dat komt aan de orde bij de verdere planuitwerking en is daarnaast afhankelijk van de voortgang van het plan. De ruimtelijke kwaliteit van het plan is uitgebreid aan de orde geweest en beoordeelt bij de vaststelling van het BKP Zeevang en de toetsing daarvan door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de provincie.

De locatie van de langzaam-verkeer ontsluiting sluit prima aan op de bestaande infrastructuur in de kern Middelie. Er bestaat geen aanleiding deze op een andere locatie te realiseren.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Een deel van de benoemde aspecten komt aan de orde bij een uitwerkingsplan. Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5 en naar punt c in paragraaf IV.

## **12. Fam. Schaper (Middelie 84)**

#### *Inhoudelijk*

Inspreker gaat in op diverse onderdelen van de plantoelichting, zoals Nut&Noodzaak, woningbouwonderzoek, Flora en Fauna, aantasting van de lintstructuur. Gaat verder in op de gevolgen voor de eigen woonsituatie met als gevolg waardevermindering en negatieve gevolgen voor woonplezier. Men wil in aanmerking komen voor vergoedingen inclusief eventuele bezwaarschriftprocedures. Geeft alternatieve locaties aan (Klemweg, Buitengouwweg) voor woningbouw.

#### *Gemeentelijke reactie*

Voor het aspect Flora & Fauna wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie in hoofdstuk II, onder 1 en naar onze reactie in dit hoofdstuk onder 1, sub b. en d. Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect bouwen voor lokale bevolking wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder g.

Voor het aspect planschade wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder i. Vergoedingen voor eventuele procedures worden door de rechter bepaald tijdens die procedures.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Op onderdelen zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld en/of verduidelijkt.

### **13. Dhr. J.C. Jonker (Middelie 103)**

#### *Inhoudelijk*

Inspreker gaat in op de ontsluiting (te gevaarlijk, te smal) en vindt 12 starterswoningen te weinig.

#### *Gemeentelijke reactie*

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect bouwprogramma wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder g.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de vooroverlegreactie van de provincie en naar punt c in paragraaf IV.

### **14. Fam. Houtman (Middelie 105)**

#### *Inhoudelijk*

Het plan past niet in de Nota Waterland Wonen uit 2006. Het is een onaanvaardbaar grootschalig project woningen in een groen veenweidegebied. Dit draagt niet bij aan vitaliteit van de dorpskern. De identiteit van Middelie komt in gevaar door het realiseren van clusterbebouwing. De gewenste woningbouw in Middelie is veel kleinschaliger. Oosthuizen is aangewezen om in de grotere behoefte aan woningen te voorzien.

#### *Gemeentelijke reactie*

Voor deze aspecten wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de vooroverlegreactie van de provincie en naar punt c in paragraaf IV.

### **15. Fam. Uilenburg-Kuster (Middelie 109)**

#### *Inhoudelijk*

Inspreker gaat in op zaken als aantasting karakteristiek bestaand lint, alternatieve locaties, flora en fauna, toename verkeersbewegingen.

#### *Gemeentelijke reactie*

Voor het aspect Flora & Fauna wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie in hoofdstuk II, onder 1 en naar onze reactie in dit hoofdstuk onder 1, sub b. en d. Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting karakteristiek lint) wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b en hoofdstuk IV onder c.

### *Standpunt*

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de vooroverlegreactie van de provincie en naar punt c in paragraaf IV.

## **16. Dhr. W. Derks (Meeuwenstraat 12)**

### *Inhoudelijk*

- Het plan is op een discutabele manier tot stand gekomen, het is een slecht plan en slechts gericht op geld verdienen door een ontwikkelaar.
- De ontwikkelaar heeft te vroeg met de gemeente Edam-Volendam gesproken.
- Het is planologisch gezien een slecht plan.
- Het plan benadeelt de leefbaarheid van een aantal Middeliërs negatief.
- Het is economisch gezien een slecht plan. In de regio is zelfs geen behoefte.
- Het plan is niet duurzaam.
- Het plan is niet in lijn met beleid van de provincie.
- De projectontwikkelaar heeft de procedure (Ladder duurzame verstedelijking) verkeerd geïnterpreteerd.
- Geeft aan tegen het plan te zijn en geeft alternatieven.
- Is verkeerd geïnformeerd door de gemeente Zeevang en heeft daardoor een investering gedaan die hij anders niet gedaan zou hebben. Als het plan doorgaat zal de gemeente aansprakelijk worden gesteld. Hij verwacht ook een waardevermindering van zijn woning.
- Vraagt om alternatieve oplossingen.

### *Gemeentelijke reactie*

De betrokken ontwikkelaar heeft altijd met de voormalige gemeente Zeevang over dit plan gesproken. Hij heeft deze grondpositie gehad vanaf het moment dat de provincie het LA4Sale-rapport Waterlands Wonen heeft gepubliceerd en vervolgens de daarop gebaseerde Streekplanuitwerking Waterlands Wonen heeft vastgesteld. Dit is in alle transparantie gebeurd.

De voormalige gemeente Zeevang is sinds 2007 bezig geweest met planvorming voor de categorie bufferwoningen. Dit heeft op 17 december 2013 geleid tot vaststelling van het BKP Zeevang. Dat in 2015 geen plannen bekend waren is dus onjuist en is van zijde van de gemeente nooit op die manier gezegd.

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting karakteristiek lint) wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b en hoofdstuk IV onder c.

Voor het aspect bouwprogramma wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder g.

Voor het aspect van alternatieve woningbouwlocaties wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect Nut&Noodzaak verwijzen wij naar inspraakreactie 1, onder g, h, j en k en de gemeentelijke reactie in hoofdstuk II, onder 1.

Voor het aspect planschade wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder i.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de vooroverlegreactie van de provincie en naar punt c in paragraaf IV.

### **17. Fam. Van Dort (Meeuwenstraat 10)**

#### *Inhoudelijk*

In de inleiding geven zij hun motivatie weer om 42 jaar geleden in Middellie te gaan wonen.

Het plan is niet ingegeven door een planmatige aanpak van de gemeentelijke overheid maar door een wisseling van eigenaren en afspraken buiten de gemeentelijke overheid om.

De locatie is op zijn zachts gezegd zeer ongelukkig, gaat ten koste van weideveengronden en het open polderlandschap.

Verkeerssituatie. Er is één zeer smalle toegangsweg. De uitrit komt op een plaats waar een verhoogde verkeersdruk onwenselijk is, in de directe omgeving zijn de o.b.s., de begraafplaats en de huisartsenpraktijk gevestigd. Er is nu al sprake van verhoogde verkeersdruk door de nieuwbouw in Oosthuizen. Dit is niet gewenst voor een lintbebouwing.

Waarom nieuwbouw in Middellie? In Oosthuizen worden 200 woningen ontwikkeld, in Middellie is geen O.V. en geen winkels en bedrijven.

De waarde van de woning zal dalen en dat is zeer onwenselijk. Als het plan doorgaat zal planschade worden geclaimd.

#### *Gemeentelijke reactie*

Ofschoon begrip valt op te brengen voor de argumenten die destijds hebben geleid tot de keuze om in Middellie te komen wonen, kan de toenmalige situatie niets als eindplaatje worden beschouwd. Ook het woonbuurtje (Meeuwenstraat, Gruttostraat etc.) in Middellie waar reclamanten wonen is immers ooit als nieuwbouwwijkje gerealiseerd.

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting open polderlandschap en veenweidegronden) wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b en hoofdstuk IV onder c.

Voor het aspect van alternatieve woningbouwlocaties wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect Nut&Noodzaak verwijzen wij naar inspraakreactie 1, onder g, h, j en k en de gemeentelijke reactie in hoofdstuk II, onder 1.

Voor het aspect planschade wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder i.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de vooroverlegreactie van de provincie en naar punt c in paragraaf IV.

### **18. Mevr. Louis en dhr. Bot (Axwijk 11)**

#### *Inhoudelijk*

Inspreker geeft aan dat het landschap onaangetast moet blijven. Men is vanuit de stad in Middellie komen wonen vanwege ruimte en rust. Het bebouwen van

dit landschap staat haaks op de wens tot behoud van (eventueel beschermd) natuurschoon.

Heeft bezwaar tegen de hoeveelheid woningen, zou een toename van minimaal 20% van de bevolking. Stelt voor een kleiner aantal woningen te realiseren, bijvoorbeeld tussen Middellie 21 en 29, waardoor het lintkarakter behouden blijft.

Als laatste geeft men aan zich zorgen te maken over de expansiedrift van dhr. Havik bv. nabij Middellie 40. Men vraagt de zorg voor natuurschoon zwaarder te laten wegen dan louter economische belangen.

#### *Gemeentelijke reactie*

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting open polderlandschap en veenweidegronden) wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect van alternatieve woningbouwlocaties wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect planschade wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder i.

De opmerking over de locatie nabij Middellie 40 dhr. Havik nemen wij voor kennisgeving aan, dit valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Indien men hierop wil reageren, kan dat in het kader van het nieuwe bestemmingsplan Dorpskernen 2016.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de vooroverlegreactie van de provincie en naar punt c in paragraaf IV.

### **19. Mevr. I. de Boer (Meeuwenstraat 4)**

#### *Inhoudelijk*

Geeft aan dat het landschap onaangetast moet blijven. Er mag geen weg komen en de ijsbaan en landerijen mogen hun karakter niet verliezen.

#### *Gemeentelijke reactie*

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting open polderlandschap en veenweidegronden) wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de vooroverlegreactie van de provincie en naar punt c in paragraaf IV.

### **20. Dhr. D. Molenaar (Axwijk 2)**

#### *Inhoudelijk*

Is geen voorstander van het plan vanwege de aantasting van het mooie, weidse polderlandschap en de beperking van vrij uitzicht en de vrees voor minder privacy.

#### *Commentaar*

Deze reactie heeft vooral betrekking op de keuze voor de locatie en het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting open polderlandschap en veenweidegronden). Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b.

#### *Standpunt*

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### **21. Dhr. T. van Rossum (Zijvend 45)**

#### *Inhoudelijk*

Inspreker is geen voorstander van het plan vanwege de aantasting van het mooie, weidse polderlandschap en de beperking van vrij uitzicht en de vrees voor minder privacy. De ontwikkeling gaat ten koste van landschappelijke en natuurwaarden, is in strijd met provinciaal beleid

#### *Commentaar*

Deze reactie heeft vooral betrekking op de keuze voor de locatie en het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting open polderlandschap en veenweidegronden). Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b.

#### *Standpunt*

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### **22. Mevr. M. van der Helm (Meeuwenstraat 6)**

#### *Inhoudelijk*

Inspreker geeft aan dat het struikelpunt in het bijzonder de ontsluiting van het plan is en de daarvoor geplande toegangsweg. Rondom de school is het al erg druk en er wordt voor een grote opstopping gevreesd. De nieuwe weg loopt ook dwars door een voetpad. De weg ligt naast de speeltuin en de ijsbaan, die een goede speelplek voor de kinderen zijn.

Als er woningen gebouwd moeten worden, moeten dit betaalbare woningen zijn. Er zijn voor woningbouwlocaties 2 opties, te weten langs de Buitengouwweg en de Klemweg.

#### *Commentaar*

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect van alternatieve woningbouwlocaties wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub b.

#### *Standpunt*

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de vooroverlegreactie van de provincie en naar punt c in paragraaf IV.

### **23. Fa. Osborne, namens een aantal anderen (corr.adres Middellie 103)**

#### *Inhoudelijk*

Insprekers belichten een tiental aspecten: de ontsluiting van het plan en gevolgen daarvan, waardeverlies van woningen, aantasting van woongenot, ontbreken van Nut&Noodzaak voor het plan, alternatieve locaties, aantasting van

de ijsbaan, aantasting landschappelijke waarden (o.a. Natura2000) en flora en fauna, eis om de bouw in één keer te voltooien. Daarnaast wordt de angst uitgesproken dat naastgelegen gronden ook zullen worden bebouwd.

#### *Commentaar*

De naastgelegen gronden vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan en tevens buiten het beleidskader voor bufferwoningen zoals de gemeenteraad dit bij de vaststelling van het BKP Zeevang heeft vastgesteld. Deze angst is derhalve onterecht.

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting open polderlandschap en veenweidegronden) wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect van alternatieve woningbouwlocaties wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect planschade wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder i.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de vooroverlegreactie van de provincie.

### **24. Dhr. J.A.H. Ruiter (Zijvend 47)**

#### *Inhoudelijk*

Inspreker geeft aan dat de nieuwbouwlocatie vrij uitzicht ontnemt en vreest voor minder privacy. De ontsluiting is niet realistisch en wenselijk. De nieuwbouwlocatie doet afbreuk aan typische dorpskenmerken zoals landelijk gelegen ijsbaan. Er is sprake van een dure locatie dus weinig sociale bouw.

#### *Commentaar*

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting open polderlandschap en veenweidegronden) wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect van alternatieve woningbouwlocaties wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect planschade wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder i.

Juist de locatie en de voorgenomen clustering van woningen zorgt ervoor dat een groot deel (minimaal 30%) in de goedkope(re) sector wordt gebouwd. Op individuele plekken in het dorpslint is dit niet mogelijk. Het woningbouwprogramma wordt op dit punt aangepast (zie paragraaf IV, sub b).

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de vooroverlegreactie van de provincie.

### **25. Fam. Blokland-Groot (Middelie 97)**

#### *Inhoudelijk*

Insprekers gaan in op een aantal aspecten: plan is in strijd met provinciaal beleid, aantasting van natuur, cultuur en landschapsidentiteit, overlast ontsluiting

tingsweg, bestaande infrastructuur niet toereikend, schade aan woningen door transport, overlast tijdens de bouw, Nut&Noodzaak ontbreekt, Middellie is geen overloopgebied, planschade, toekomstige ontwikkeling naastgelegen gronden, alternatieve locaties onvoldoende onderzocht.

#### *Commentaar*

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting open polderlandschap en veenweidegronden) wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect van alternatieve woningbouwlocaties wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect planschade wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder i.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de vooroverlegreactie van de provincie.

### **26. Dhr. J. van Zalinge (Middellie 103e)**

#### *Inhoudelijk*

Als er gebouwd moet worden is dit de meest geschikte plek, nadeel is dat er een stuk landelijkheid wordt opgeofferd. De geplande ontsluiting is niet geschikt.

Middellie heeft geen extra woningbouw nodig. Door vertrek en overlijden komen er veel woningen vrij voor mensen die landelijk willen wonen. Er is weinig belangstelling om in de eigen woonplaats te (blijven) wonen. Probleem is dat er te weinig goedkopere woningen in Middellie zijn. 14 woningen van de 36 zijn goedkope(re) woningen, dit aantal lost het probleem niet op.

Beter zou zij om te koop komende/staande woningen door de gemeente te laten kopen en daar rijtjeswoningen te bouwen.

Op de locatie aan het Zeevangsdijkje waar 5 woningen kunnen worden gebouwd, zouden beter 7 betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd. De locatie achter de ijsbaan kan in reserve worden gehouden.

Vraagt het plan te heroverwegen, landbouwgrond is in de toekomst hard nodig om de wereldbevolking te voeden.

#### *Commentaar*

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting open polderlandschap en veenweidegronden) wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect van alternatieve woningbouwlocaties wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect planschade wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder i.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de vooroverlegreactie van de provincie.

## 27. Fam. Bouwman-Souwer (Axwijk 3)

### *Inhoudelijk*

Insprekers gaan in op drie aspecten:

- Zorgvuldig ruimtegebruik  
Ingegaan wordt op provinciaal beleid en de wijzigingen daarin, de PRV en het Streekplan Noord-Holland Zuid en de Ladder Duurzame Verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat het plan op tal van punten niet voldoet aan beleid en regelgeving.
- Zorgvuldigheid bestemmingsplan  
Het bestemmingsplan kent een drietal zwakke punten: de ontsluiting, de dichtheid van bebouwing en de aanwezigheid van een hoogspanningskabel onder het gebied.
- Belangenconflict  
Onderzoeken zijn uitgevoerd in opdracht van Inveniam. Deze heeft een belang bij de ontwikkeling, waardoor vraagtekens gezet kunnen worden bij de onafhankelijkheid hiervan

### *Commentaar*

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting open polderlandschap en veenweidegronden) wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Dat diverse onderzoeken uitgevoerd zijn in opdracht van Inveniam is logisch. In de anterieure exploitatie overeenkomst die door de gemeente met Inveniam is gesloten, is onder meer overeengekomen dat de ontwikkelaar opdrachtgever is voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde onderzoeken. De aangeleverde stukken (zowel de onderzoeksrapporten als het bestemmingsplan) zijn vervolgens door de gemeente beoordeeld, waarbij geconcludeerd is dat deze enerzijds volgens de daarvoor geldende normen, eisen en voorschriften zijn uitgevoerd en anderzijds dat de resultaten geen belemmering voor het plan vormen.

### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor wat betreft de ontsluiting wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op de vooroverlegreactie van de provincie.

## 28. IJsclub De Ondersteuning

### *Inhoudelijk*

De insprekers gaan in op een groot aantal aspecten:

- Men is niet vooraf geïnformeerd over en betrokken bij het plan;
- Realisatie van de voorgenomen brug naar de Gruttostraat is in strijd met het raadsbesluit tot vaststellen BKP en een bedreiging voor de ijsbaan
- Wenst een onbebouwde strook tussen ijsbaan en woningbouw zonder hoog opgaande begroeiing tot uitbreiding naar een 400m natuurijsbaan in de toekomst.
- Vrije toegang van ijsbaan naar overige watergangen, bruggetje verstoord ijsvorming
- Richtlijnen opnemen inzake aanleg steigers, afmeren boten, aanbrengen beschoeiing e.d.
- Aantasting uitzicht evenementen

- Bebouwing hindert ijsvorming
- Aantasting bodem ijsbaan door aanleg weg en woningbouw
- Vrees voor windverstuiving en bouwafval tijdens de winterperiode

#### *Commentaar*

Inderdaad is men niet individueel benaderd over de plannen. Men heeft er echter in gesprekken en overleggen met de gemeente kennis van genomen en heeft bij de vaststelling van het BKP Zeevang door de raad zijn inbreng gehad. Daarmee is het beleidskader door de raad vastgesteld. Dit plan is een uitwerking van de concrete raadsopdracht inzake bufferwoningen.

Het plangebied betreft niet het ijsbaanterrein. De opmerking daarover is niet duidelijk. Indien mogelijk zal dit nog duidelijker worden gemaakt.

De beoogde brug voor langzaam verkeer naar de Gruttostraat wordt zodanig vorm gegeven dat deze de schaats- en kanoroutes niet hindert. Hierbij wordt voldaan aan de hoogtematen zoals die op tal van plaatsen in de Zeevang zijn toegepast en die zijn afgestemd met diverse ijsverenigingen. Dit zal het gebruik van de schaatsroute niet te beïnvloeden.

Een 25 meter bufferzone is niet haalbaar. Hoe dit bijdraagt aan eventuele toekomstwensen voor uitbreiding van de ijsbaan is niet duidelijk.

In het bestemmingsplan zal aanvullend een regeling worden opgenomen, waarmee de aanleg van steigers wordt verboden, evenals het afmeren van boten.

Tijdens de bouw zal met het voorkomen van verstuiving rekening worden gehouden. In de anterieure exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar zijn afspraken vastgelegd over het voorkomen van afval en overlast daardoor.

Of de werkzaamheden met betrekking tot het bouw- en woonrijpmaken invloed heeft op de bodem van het ijsbaanterrein wordt nader onderzocht. Indien dit gevaar bestaat zal worden bekeken hoe dit kan worden voorkomen.

#### **Standpunt**

In het bestemmingsplan zal een regeling worden opgenomen ter voorkoming van de aanleg van steigers, evenals het afmeren van boten.

De brug zal zodanig vorm worden gegeven dat deze de schaats- en kanoroutes niet beïnvloedt. Ook dit wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.

Voor het overige geven de opmerkingen geen aanleiding het plan aan te passen.

## **29. Stichting Behoud Waterland**

#### *Inhoudelijk*

De Stichting gaat kort in op een aantal aspecten van het plan:

- Nut&Noodzaak is niet aangetoond, bufferwoningencontingent pas aanspreken wanneer binnenstedelijke opgave is gerealiseerd.
- Planopzet niet passen bij bebouwingskarakter en opzet lintdorp.
- Ligging weidevogelgebied
- Plan draagt niet bij aan vergroting leefbaarheid

#### *Commentaar*

Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting open polderlandschap en veenweidegronden) wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect van alternatieve woningbouwlocaties wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub b.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### **30. Fam. De Wit (Middelie 103b)**

#### *Inhoudelijk*

Insprekers gaan in op een aantal aspecten van het plan:

- Overlast tijdens de bouw en van bouwverkeer
- Uitzicht wordt belemmerd
- Er wordt vermogensschade geleden
- De ligging van de toegangsweg zorgt voor gevaarlijke situaties
- Woningbouw alleen voegt niets toe aan leefbaarheid
- Men is hier gaan wonen voor de rust en het uitzicht

#### *Commentaar*

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting open polderlandschap en veenweidegronden) wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect van alternatieve woningbouwlocaties wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect planschade wordt verwezen naar inspraakreactie 1, onder i.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor wat betreft de ontsluiting, hierop zal in de plantoelichting nader worden ingegaan.

### **31. Mevr. E. Moenis-van Zaanen (Middelie 108)**

#### *Inhoudelijk*

- Woningbouw alleen voegt niets toe aan leefbaarheid, door verkeerstoename kan die zelfs afnemen.
- Vitaliteit wordt niet groter, door deze woningbouw zullen er geen voorzieningen bijkomen
- Het oorspronkelijke karakter van het lint wordt aangetast.

#### *Commentaar*

Voor de aspecten inzake verkeer en ontsluiting wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, pag. 5.

Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit (aantasting open polderlandschap en veenweidegronden) wordt verwezen naar hoofdstuk II, onder 1, sub b.

Voor het aspect van alternatieve woningbouwlocaties wordt verwezen naar de reactie in hoofdstuk II, onder 1, sub b.

#### **Standpunt**

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

### **32. C.A. Hennephof-Kwadijk (Middelie 110)**

#### *Inhoudelijk*

In de reactie wordt ingegaan op de aspecten leefbaarheid van de kernen, vitaliteit van het platteland en identiteit van Waterland.

Naar mening van de indiener worden deze doelstellingen niet bereikt.

#### *Inhoudelijk*

- Woningbouw alleen voegt niets toe aan leefbaarheid, door verkeerstoename kan die zelfs afnemen.
- Vitaliteit wordt niet groter, door deze woningbouw zullen er geen voorzieningen bijkomen
- Het oorspronkelijke karakter van het lint wordt aangetast. Er zal een toename van verkeersbewegingen plaats vinden met alle gevolgen van dien.

#### *Commentaar*

Voor de reactie hierop wordt naar reactie nr. 32 verwezen.

#### *Standpunt*

De inspraakreactie vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

#### IV AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ten gevolge van overleg en ambtelijke opmerkingen worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

a. Bestemming Wonen:

Binnen deze bestemmingsomschrijving (artikel 5.1) wordt 'water' toegevoegd, hiervoor dienen dan ook regels te worden opgenomen, onder meer in verband met de (doorvaar)hoogte van de fiets- en voetgangersbrug.

In de bouwregels (artikel 5.3.4) wordt het volgende met betrekking tot water opgenomen:

'De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter, gemeten ten opzichte van de aangrenzende oever, met dien verstande dat uitsluitend bij recreatieve routes de onderdoorgang van bruggen ten opzichte van het waterpeil niet minder mag bedragen dan 1,5 meter'.

Hiermee wordt aangesloten bij de regelingen in andere bestemmingsplannen. De daarin opgenomen genoemde minimale onderdoorganghoogte van 1,5 meter is afgestemd met ijsverenigingen.

**Standpunt**

**Deze regeling opnemen in de planregels.**

b. Woningbouwprogramma

In de planregels (artikel 5.2.1.a) is het maximale aantal woningen opgenomen en daaraan gekoppeld een woningbouwprogramma. Hierin is vastgelegd dat er maximaal 14 aaneen gebouwde woningen, maximaal 12 tweekappers en maximaal 10 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd.

Dit wordt als te rigide beschouwd. Wens van zowel gemeente als ontwikkelende partij is hier meer flexibiliteit in aan te brengen. Dit kan in de vorm van het opnemen van maximale/minimale percentages in plaats van absolute aantallen. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om bijvoorbeeld meer goedkope woningen te bouwen als daar vraag naar is. Voorkomen moet worden dat er alleen duurdere woningen worden gebouwd. Er zullen dus minimale percentages worden genoemd voor de goedkopere categorieën, terwijl er wel maxima worden genoemd voor de duurdere categorie.

Voorgesteld wordt de volgende regeling op te nemen:

- Minimaal 30% sociaal met VON prijzen vanaf 190.000,-.
- Minimaal 40% middensegment (hoekwoningen en tweekappers).
- Maximaal 30% vrijstaande woningen.

Dit wordt zowel in de plantoelichting als in de planregels verwerkt, waardoor een borging naar het (de) uitwerkingsplan(nen) wordt geregeld.

**Standpunt:**

**Deze regeling opnemen in de plantoelichting en -regels**