

## ***Kritische noten en complimenten***

Verslag van de inloop op 12 februari 2020

Op bovenstaande datum is er op de locatie Nekkerweg 67 van 16:00 tot 19:00 de mogelijkheid geboden voor omwonenden en geïnteresseerden kennis te nemen van de plannen voor de ontwikkeling van de Nekkerweg 72 te Zuidoostbeemster. De direct aanwonenden zijn een week van te voren per woonadres uitgenodigd. De gemeente, raadsleden en contactpersoon van de Stichting Nekkerzoom zijn per email uitgenodigd. Op 6 februari heeft een kort interview naar aanleiding van een persbericht met de uitnodiging in het Noord Hollands dagblad gestaan.

De presentatie bestond uit het showen van een maquette, bouwmaterialen en een tiental impressies en bouwtekeningen. Namens de initiatiefnemer waren er twee projectontwikkelaars, de architect, makelaar en aannemer/ eigenaar aanwezig om uitleg en antwoorden op vragen te geven en de opmerkingen te noteren.

Van 16:00 tot 19:00 hebben circa 60 personen de inloop bezocht. Omwonenden, kritische beemsterlingen, pers, raadsleden en potentiële geïnteresseerden hebben zich laten informeren over de plannen en hun mening gegeven. Om de bezoekers in alle vrijheid hun mening te laten geven hebben we dit anoniem gehouden. Een van de bezoekers wenste schriftelijk antwoord op haar vragen te krijgen en dat is de volgende dag gegeven. De antwoorden zijn hieronder vermeld. Op basis van de meest gehoorde opmerkingen zullen hieronder de meest kritische opmerkingen worden genoemd.

Wij hebben gemeend het plan naar aanleiding van de verschillende opmerkingen aan te passen.

Impressie bijeenkomst:



## 1. Parkeren

Men heeft aangegeven zich zorgen te maken of de bewoners wel voor hun woning parkeren en de bezoekers wel op de parkeerplaats. Men vreest overlast van parkerende auto's in de berm van de Nekkerweg. Voorts vreest men dat de bewoners van de woningen de parkeergelegenheid voor de woningen dicht zullen bouwen en de parkeerplaats niet zullen gebruiken.

### *Reactie:*

Het perceel "Beemsterbuiten" zoals wij de ontwikkeling aan de Nekkerweg 72 noemen bestaat uit 17 woningen in 4 schuurbolumes en een publiek toegankelijk park. Voor de individuele woningen zijn in het plan ieder 14 maal 2 en 1 maal 4 parkeerplaatsen aangeduid en op de bezoekersparkeerplaats 7 parkeerplaatsen maakt een totaal van 43 parkeerplaatsen. De gemeente Beemster heeft een bestemmingsplan dat handelt over de parkeernorm: "Parapluplan Parkeernormen Beemster 2018". De gemeente verwijst hierin naar normen van de ASVV. Voor de dure woningen zijn die 2,4 per woning inclusief 0,3 voor bezoekers maakt de verplichting om 41 parkeerplaatsen inclusief 6 algemeen toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, hier wordt aan voldaan. Voor parken zijn er geen normen.

naar aanleiding van de opmerking van de burens is er besloten om 6 extra parkeerplaatsen aan te leggen, parallel aan de toegangsweg onder de bomen. De bewoners van de woningen krijgen de verplichting de parkeerplaatsen voor de woningen in stand te houden en hun auto's voor hun woning te parkeren.

## 2. Heiwerk

Men heeft aangegeven zich zorgen te maken over de mogelijke schade die kan worden veroorzaakt door heiwerkzaamheden.

### *Reactie:*

De keuze voor het heisysteem wordt in nauw overleg met de constructeur en de verzekeraar van de bouwer gedaan. Daarbij speelt de wijze van fundatie van de omliggende opstallen een belangrijke rol. Voor er daadwerkelijk met het heien zal worden aangevangen zullen, wederom op aanwijzing van de verzekeraar, de eigenaren van de woningen worden benaderd voor een inspectie en opname van de huidige situatie om deze voor de heiwerkzaamheden vast te stellen. Mocht er na het heien schade zijn door het heien is de aannemer aansprakelijk voor de schade.

## 3. Toegang Park

Men heeft aangegeven zich zorgen te maken over te ervaren overlast m.b.t. bezoekers van het park.

### *Reactie:*

Het park is primair van en voor de bewoners. Het is geen openbaar gebied maar wordt slechts onder voorwaarden open gesteld voor het publiek. Het "Arboretum" aan de Nekkerweg heeft een soortgelijke status en wordt incidenteel bezocht. Er is voor gekozen om duidelijke toegangsregels te stellen, zie als bijlage een voorstel.

#### Toegangsregels BeemsterBuiten.

U bent als gast welkom op het BeemsterBuiten, dit park is eigendom van haar bewoners, de VVE Beemsterbuiten. De VVE beheert het park en is volgens onderstaande regels opengesteld voor publiek.

1. Toegang uitsluitend toegestaan tussen zonsopkomst en zonsondergang. Bij de entree kunnen aangepaste toegangstijden zijn aangegeven.
2. Als u BeemsterBuiten bezoekt maakt u uitsluitend gebruik van de voetpaden en de gazons
3. Laat de begroeiing met rust (dus geen bloemen, fruit, planten of paddenstoelen plukken. Voor het plukken van appels en peren gelden aparte afspraken).
4. Picknicken, buitensporten en zonnebaden toegestaan.
5. Gebruik geen drones, radiografisch bestuurbare vliegtuigjes, helikopters, boten, auto's en dergelijke of versterkte muziek.
6. Gooi uw afval in de afvalbak of neem het mee terug naar huis.
7. Parkeer uw auto op het parkeerterrein en uw fiets op de fietsparkeecplek en zorg hierbij dat u geen overlast verzorgd.
8. Veroorzaak geen overlast voor uw medebezoekers. Indien de VVE, haar beheerder of een van de bewoners van mening is dat u overlast bezorgt is ze bevoegd u hier op aan te spreken en eventueel per direct de toegang te ontfeggen.
9. Honden zijn slechts toegestaan als u de hondenpoep opruimt.

#### 5. Precedent werking

Men heeft aangegeven te vrezen voor precedent werking omdat mogelijk kassencomplexen kunnen worden omgebouwd naar woonwijken.

##### *Reactie:*

De locatie Nekkerweg 72 heeft een bedrijfsbestemming. Dit is net als de bestemming wonen in de ruimtelijke ordening aangemerkt als stedelijk gebied. Agrarische bestemmingen als kassen, loodsen en schuren worden niet aangemerkt als verstedelijking. Transformeren naar woningbouw vanuit een verstedelijkt gebied, denk hierbij aan kantoren en industriegebouwen en -gebieden is iets heel anders dan transformeren naar woningbouw vanuit niet verstedelijkt gebied als agrarische bestemmingen. Precedent werking kan niet aan de orde zijn omdat het iets totaal anders is.

Zie: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0023798/2017-07-01> Artikel 1.1.1 H en I

#### 6. Uiterlijk van de gebouwen

De hoogte van de gebouwen wordt als te fors ervaren. De relatie met het kleine stolpje is volgens enkele bewoners te groot. De kleur van de gebouwen wordt als te donker ervaren.

##### *Reactie:*

Naar aanleiding van deze opmerkingen zijn de kleuren van de gebouwen aangepast naar lichtere kleuren. De woningen zijn voorts een meter in hoogte gezakt..

## 7. Noordelijke blok (D) en privacy

Er zijn zorgen geuit over de privacy van de bewoners aan de Zuiderweg en de mogelijke bewoners van blok D. Er wordt een verschuiving voorgesteld.

*Reactie:*

De leefruimte van de woningen is op het zuiden en niet op het noorden gericht. Het blok is in Oostelijke richting opgeschoven.

## 8. Bewoners Nekkerweg 78

Het moet niet zo zijn dat de bezoekers / gebruikers van het parkje in onze tuin komen. Onze tuin is geen onderdeel van het parkje.

*Reactie:*

De inrichtingstekening is aangepast en het pad is ingekort getekend zodat dat niet meer doorloopt tot aan de erfgrans.

## 9. Geen bebouwing achter lint

voor wat betreft de precedentwerking heeft men opgemerkt dat men de lintbebouwing in stand wil houden in het buitengebied, omdat anders het hek van de dam is. Dus niet alleen precedent werking voor het bebouwen van kaslocaties, maar ook om te voorkomen dat op andere locaties bouwen op het achtererf wordt toegestaan.

*Reactie:*

De opzet van BeemsterBuiten is een typisch Beemster erf. Een stulp als hoofdgebouw met daarachter en omheen schuren. In deze schuren zit echter geen vee of dient het als opslag maar woningen. Ons inziens is deze opzet juist een moderne vertaling van de geliefde structuur.