



NOTA VAN INSPRAAK EN OVERLEG VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "WSV'30 MIDDENTIL"

d.d. 11 juni 2009

Vanaf 2 april 2009 lag het voorontwerp bestemmingsplan "WSV'30 Middentil" voor een periode van 6 weken voor iedereen ter inzage (tot en met 14 mei 2009). Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt begrensd door woonpercelen van de Dorpsstraat (aan de noordzijde), de woonwijk Middentil (westzijde), de ijsbaan (oostzijde) en het landelijk gebied van Wormer (zuidzijde). Het heeft een oppervlakte van circa 7,5 hectare en bevat naast een nieuw sportcomplex circa 92 woningen. Gedurende de inspraakperiode hebben ingezetenen in de gemeente Wormerland en belanghebbenden gereageerd.

In totaal zijn 10 verschillende inspraakreacties ontvangen, waarvan 2 inspraakreacties mede ondertekend door andere belanghebbenden. In onderstaande tabel is het overzicht weergegeven. In deze nota zijn verder de ingekomen inspraakreacties puntsgewijs opgenomen en voorzien van een reactie.

Datum brief	Afzender	Adres	Postcode en plaats	Telefoon
10-5-2009	B.J.C. Rozema / L.E.M. Koelemeijer	Dorpstraat 182	1531 HR WORMER	075-6701137
11-5-2009	N.M. Kruiswijk, R.P. Hoeke	Dorpstraat 184	1531 HR WORMER	06-42011559
8-5-2009	Dhr. M. Koelemeijer	Dorpstraat 188	1531 HS WORMER	075-6423909
4-5-2009	D.J. Dirkmaat / N.H. Dirkmaat-Smit	Roze Ven 26	1531 LX WORMER	075-6421382
4-5-2009	M. Langvèr	Roze Ven 28	1531 LX WORMER	
4-5-2009	Fam. Ter Veen	Roze Ven 30	1531 LX WORMER	
4-5-2009	Jacob & Karin Nielen	Roze Ven 32	1531 LX WORMER	
4-5-2009	D. Postema / C. Klein Schiphorst	Roze Ven 34	1531 LX WORMER	
4-5-2009	Fam. P.J. Vrooland	Roze Ven 36	1531 LX WORMER	
4-5-2009	J. Schoone	Roze Ven 38	1531 LX WORMER	
4-5-2009	Beuckens	Roze Ven 42	1531 LX WORMER	
4-5-2009	J.C. Valk	Roze Ven 44	1531 LX WORMER	
4-5-2009	Fam. Nijman	Roze Ven 48	1531 LX WORMER	
4-5-2009	P.H. Helmerhorst / H. Kleij	Roze Ven 52	1531 LX WORMER	
17-5-2009	Fam. Jongens	Wezenland 206	1531 LT WORMER	075-6421681
17-5-2009	Fam. Hildering	Wezenland 208	1531 LT WORMER	075-6423445
12-5-2009	Cuno en Marja Stronck	Wezenland 212	1531 LT WORMER	075-6421549
11-5-2009	Raymon en Helma Borgman-Pijnacker	Wezenland 214	1531 LT WORMER	
11-5-2009	Mevr. J. Stuurman	Wezenland 228	1531 LV WORMER	075-6420647
13-5-2009	Mevr. A. Ploeger	Wezenland 230	1531 LV WORMER	075-6424625
11-5-2009	Dhr. Jan van Baak	Wezenland 232	1531 LV WORMER	075-6424126

Op pagina 13 en 14 zijn de reactie vanuit het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Nr.	Adres	Zienswijze	Overweging gemeente
1	Dorpstraat 182	1. Bezwaar tegen de aanleg van een voetpad langs het perceel Dorpsstraat 184; 2. Een combinatie van voetgangers en autoverkeer (t.b.v. garages) leidt tot hinder en onveiligheid; 3. Als alternatief wordt voorgesteld een verbinding over het water nabij het ijsverenigingsgebouw.	1. We onderkennen dat de aanleg van het voetpad consequenties heeft voor de naastgelegen woning. Het voetpad zal meer gebruikers aantrekken dan in de huidige situatie met dagelijks alleen enkele auto's/automobilisten die van of naar de achterliggende garages komen. Het voetpad is toch opgenomen in het plan om voor voetgangers een meer rechtstreekse verbinding te maken vanuit het noordelijk gelegen wijkje richting het dorpscentrum; 2. Een combinatie van voetgangers en auto's is op elk woonerf van toepassing. Bij de definitieve inrichting zullen eventueel noodzakelijke verkeersremmende voorzieningen worden opgenomen. Wij delen u mening niet dat dit op voorhand onveilig is of zal leiden tot hinder; 3. Aan de overzijde van de brede watergang, ten oosten van het plangebied, is een recreatief fietspad aangelegd. Vanuit beide nieuwe woonbuurten is het mogelijk om in de toekomst hierop aan te sluiten. Op dit moment is daar geen financiële dekking voor. Om de toegankelijkheid voor voetgangers te bevorderen is gekozen voor het voetpad richting het dorpscentrum.
2	Dorpstraat 184	1. Bezwaar tegen de aanleg van een voetpad langs het perceel Dorpsstraat 184; 2. Het gebruik van het pad leidt nu al tot vermindering van privacy; 3. Een combinatie van voetgangers en autoverkeer (t.b.v. garages) leidt tot hinder en onveiligheid; 4. Mogelijk waardevermindering van de woning, al is het een voetpad, zo dicht langs de woning; 5. Als alternatief wordt voorgesteld een verbinding over het water nabij het ijsverenigingsgebouw.	1. Zie reactie bij 1.1; 2. Dit gegeven is wel meegewogen in de afweging om toch te kiezen voor dit voetpad, waarbij wij van mening zijn dat dit zal leiden tot beperkte inbreuk op de privacy; 3. Zie reactie bij 1.2; 4. Voor de behandeling van planschade is er een verordening vastgesteld (zie gemeentelijke website); 5. Zie reactie bij 1.3;
3	Dorpstraat 188	1. Woningbouw op WSV'30 locatie is in strijd met gemeentelijk structuurplan van 19 november 2002; 2. Bij verlegging van de rode contour werd uitdrukkelijk woningbouw niet als motief aangevoerd; 3. Mogelijk waardevermindering van de woning, door ontnemen van het vrije uitzicht; <i>Vervolg volgende pagina</i>	1. Deze constatering is juist. De bebouwingscontour in het Structuurplan 2002 is destijds gelegd op de grenzen van de toen geldende rode contour. Het toestaan van woningbouw op deze locatie is dan weliswaar in strijd met het gemeentelijk structuurplan, maar passend binnen de actuele rode contour. De gemeenteraad heeft zich niet eerder expliciet uitgesproken over deze afwijking van het structuurplan. Wel is in een aantal beleidsstukken hierop voorgesorteerd. Zo is de rode contour al in het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden om het WSV terrein heen gelegd en is in de woonvisie het WSV terrein nadrukkelijk als ontwikkeling meegenomen. 2. Deze constatering is juist. Het complex van WSV'30 is in haar geheel opgenomen in het bestemmingsplan Wormer Oost en Midden omdat het sportgebeuren tot een zogenaamde komgerelateerde activiteit behoort. Dit betekent dat het gebied onderdeel is gaan uitmaken van de zogenaamde rode contour. Bij het verleggen van de rode contour was privatisering van de sportvelden nog niet aan de orde en was woningbouw op deze locatie nog niet opportuun. Provincie is hier in haar rol van goedkeurend orgaan van bestemmingsplannen mee akkoord gegaan. Het sportcomplex WSV'30 is hierin opgenomen in de bestaande verschijningsvorm met bebouwing. Elke nieuwe extra bouwactiviteit zal alleen met een vrijstellingsprocedure mogelijk gemaakt kunnen worden. Concrete plannen voor het deels bebouwen van het voormalig terrein van tuincentrum Koelmeijer zijn destijds opgenomen als "uit te werken woondoeleinden". 3. Zie reactie bij 2.4. Opgemerkt dient te worden dat het uitzicht uitsluitend aanwezig is vanuit een klein raam op de bovenverdieping. Het uitzicht vanuit woonkamer en tuin wordt belemmerd door een eigen schuur en bestaande opstallen van WSV.

	Dorpstraat 188 <i>vervolg</i>	4. Het historische lintkarakter van de Dorpsstraat wordt in ernstige mate (verder) aangetast; 5. Verkeersafwikkeling van een nieuwe wijk is via aansluiting op de Dorpsstraat, maar geeft ook via de bestaande wijk Middentil grote verkeersproblemen, met name bij de aansluiting op de Dorpsstraat ter hoogte van Baloe en evenzeer op de Zaandammerstraat ter hoogte van de nieuwbouw van Weremere; 6. De afbraak van het totale bestaande WSV-complex is een onverantwoorde verspilling van gemeenschapsgeld, 7. De situering van eventuele nieuwe velden, aan drie zijden omgeven door woonbebouwing, zal leiden tot veel overlast en daaruit voortvloeiende klachten. Een dergelijke situering is niet toekomstbestendig; 8. Iedere financiële onderbouwing van het plan ontbreekt.	4. De Dorpsstraat is de ruggengraat van het oudere deel van Wormer, een bebouwingslint dat als ontginningspad in het veenlandschap is ontstaan. Aan weerszijden van dit lint breidde de dorpskern zich langzaam uit. Het lint is nog steeds zichtbaar en herkenbaar als historisch element in Wormer en verweeft zich nauwelijks met de aanliggende woonbuurten. De wijk Middentil, gelegen aan de zuidzijde de Dorpsstraat, is zo'n planmatig opgezette woonbuurt. De woonbuurt wordt in noordelijke en westelijke richting ontsloten door de straat Wezenland. Bij de opzet van deze buurt is al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding in oostelijke richting, hetgeen ook zichtbaar is in de huidige verkavelingsstructuur. Een ontsluiting van de wijk naar de Middentil ligt daarom in lijn met het huidige verkavelings- en verkeersstructuur. 5. Als algemene richtlijn voor woonstraten geldt dat een intensiteit tot ongeveer 2.500 motorvoertuigen per etmaal een goed woonklimaat garandeert. Op Wezenland ligt de verkeersintensiteit aanmerkelijk lager. Aan de straten Wezenland en Haremakers liggen 300 adressen, die samen voor ongeveer 1.500 ritten per etmaal zorgen. Deze worden echter verdeeld over verschillende richtingen, zodat de verkeersintensiteit op de straten in Wezenland nergens hoger uitkomt dan ongeveer 1.000 mvt/etm. Voor de nieuwbouwplannen op de WSV-locatie is uitgegaan van 5 ritten per woning. Bij 100 woningen gaat het dus om 500 extra ritten (inclusief verkeer voor bezoekers, post, vuilnisophaal, etc.) op een gemiddelde werkdag. In het weekend is het aantal woninggebonden ritten minder, op zaterdag maximaal 90% van een gemiddelde werkdag tegen maximaal 60% op zondag. Op drukke weekenddagen levert het sportcomplex ongeveer 250 ritten per etmaal op, terwijl de verkeersproductie op werkdagen marginaal is. Dit leidt tot ca. 1250 ritten per werkdag, op straten die nu ongeveer 1000 ritten afwikkelen. Op zaterdag en zondag is dat respectievelijk 1125 en 750, waar nu respectievelijk ongeveer 900 en 600 ritten plaatsvinden. 6. WSV'30 vraagt al jaren aandacht voor de grote problemen waar de vereniging mee te kampen heeft, te weten onvoldoende en in slechte staat verkerende trainingsmogelijkheden en het ontbreken van een fatsoenlijke parkeeraccommodatie. Het sportcomplex ligt in een kuip en 20 tot 30 cm lager dan de Uilsloot. In regenrijke periodes staan er veel plassen op de velden. Veel trainingen en wedstrijden worden daardoor afgelast. Dit is een groot probleem voor de vereniging. Ook de opstallen op het terrein zoals sporthal en kleedkamers zijn verouderd en zijn toe aan verbetering. In de laatste Algemene Ledenvergadering van WSV'30 in 2008 hebben de leden zich nagenoeg unaniem positief uitgelaten over de nieuwbouwplannen. 7. Uitgangspunt voor het ontwerp is het verankeren van het plan in zijn omgeving. De mogelijke 'overlast', van licht en geluid, dient daarbij te worden onderkend en waar mogelijk te worden beperkt. Door de situering van de velden en het hoofdveld is hier in het plan zoveel als mogelijk recht aan gedaan, met oog voor bestaande bebouwing. Er is ook ingezet op het zodanig inrichten van het parkeren voor de sport en de nieuwe woningen, dat de parkeerlast die er nu zowel aan de Dorpsstraat als in Middentil is, terug te brengen. Voor de buurtjeugd liggen er kansen als het gaat om het trapveld (ook kunstgras) en de speelplek die in het plan zijn opgenomen. 8. De bouwgrondexploitatie wordt niet door de gemeente gedaan, WORMERWONEN neemt het plan in ontwikkeling en is ook verantwoordelijk voor de bouwgrondexploitatie. De grond is voor een deel in eigendom van WORMERWONEN en voor het overgrote deel in eigendom van de gemeente en zal voor een overeengekomen bedrag ingebracht worden in de particuliere planexploitatie. De particuliere ontwikkelaar neemt de gebruikelijke exploitatiekosten, waaronder de gecaluleerde plankosten, civiel- en cultuurtechnische kosten, fondsafdrachten en renteverlies, voor haar rekening. Afspraken daarover zijn in een overeenkomst vastgelegd. De financieel economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd.
--	--------------------------------------	---	--

4	Roze Ven 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 42, 44, 48 en 52	1. Het uitgangspunt voor het definitief stedenbouwkundig plan is in het belang van WSV, de nieuw te bouwen woningen en de uitvoering van het werk, maar niet in het belang van de aanliggende bewoners. Argumenten als fasering van het werk, sloot dempen en het comfort/uitzicht van de nieuwe woningen wegen zwaarder dan het uitzicht en comfort van de huidige woningen; 2. Er zijn een aantal opties mogelijk met minder impact voor de bewoners aan de Roze-Ven: - Met velden WSV'30 in spiegelbeeld komt de sporthal niet direct voor woningen (zie figuur 1), - Alleen het sportcomplex (inclusief speelterrein) omdraaien met het hoofdveld (zie figuur 2). <i>Vervolg volgende pagina</i>	1. Uitgangspunt voor het ontwerp is het verankeren van het plan in zijn omgeving. Verder geldt als kader de door de gemeenteraad in 2007 vastgestelde Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (NvU), waarin onder andere het te realiseren woon- en sportprogramma voor dit gebied is vastgelegd. Bij de situering van de velden en het hoofdveld is hier in het plan zoveel als mogelijk recht aan gedaan, met ook oog voor bestaande bebouwing. Dat er door de bouwplannen een deel van het uitzicht van een aantal woningen verdwijnt is duidelijk. Er wordt immers bouwvolume toegevoegd aan de bestaande rand van Wormer. Op basis van de NvU zijn door de Projectgroep meerdere stedenbouwkundige modellen ontwikkeld voor de herontwikkeling van het sportcomplex en het voormalig Koelmeijerterrein. Tussentijds is daarbij overleg gevoerd met een Klankbordgroep die voornamelijk bestond uit een aantal direct omwonenden van de Dorpstraat, het Wezenland en de Roze Ven. Bij de afweging tussen varianten is gekeken naar de mate waarin de nieuwe ruimtelijke opbouw aansluit op de bestaande ruimtelijke structuur van Wormer. Er is gekeken naar aansluiting van de nieuwe wegenstructuur op het bestaande net. Er is gekeken hoe de verkeersstromen verdeeld konden worden en wat dat betekent voor de verkeersintensiteiten in de buurt. Er is gekeken naar de manier waarop het parkeren kan worden geregeld voor het sportcomplex. Verder was het van belang dat er een passend programma zou komen voor de woningbouw, de woningtypologie, de verdeling van de verschillende financieringscategorieën (VON-prijzen), etc. Ook is nadrukkelijk gekeken naar de uitvoerbaarheid, de faseerbaarheid in de modellen. Daarbij speelt ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid een nadrukkelijke rol. Er is een inschatting gemaakt van mogelijke bezwaren van om- en aanwonende, de publieke opinie en eventuele planschadeclaims. De voorkeursvariant is vervolgens uitgewerkt tot voorlopig stedenbouwkundig plan. In de stap naar definitief stedenbouwkundig plan is nog een verbetering doorgevoerd door: - het sportcomplex zo te positioneren dat het faseringsprobleem voor WSV'30 beperkt blijft; - het vrije uitzicht voor bestaande woningen in de omgeving zoveel mogelijk behouden blijft; - dat de speelvoorzieningen voor de buurt bereikbaar blijven; - dat het leefklimaat zo min mogelijk wordt aangetast als gevolg van licht- en geluidsoverlast. In het definitief stedenbouwkundig ontwerp is de trainingshal nog een kwartslag gedraaid, zodat de bestaande woningen tegen de smalle en niet de brede kant van het gebouw kijken. Ook is de tribune geïntegreerd in de kantine en trainingshal, waardoor minder bouwoppervlak noodzakelijk is. De gemeente is van mening dat de herontwikkeling volgens het model Middentil+ een plan is dat recht doet aan het merendeel van de directe belanghebbenden, waarbij onderkend wordt dat in sommige gevallen nadeel ondervonden wordt van de nieuwe ontwikkeling. 2. Het plan spiegelen conform figuur 1 is ons inziens niet haalbaar. Twee velden naast elkaar op de locatie zoals in figuur 1 ingetekend, past niet vanwege de knik die de (te handhaven) watergang maakt in de overgang van de Roze Ven naar het Wezenland. Beide velden zouden dan enkele meters in noordelijke richting moeten opschuiven, waardoor het appartementencomplex zou moeten vervallen. Alleen de trainingshal en het hoofdveld spiegelen is een wat realistischer optie, maar heeft ook een aantal zwaarwegende nadelen. De hal heeft geen centrale functie meer en komt dicht op de woningen (geluidsoverlast en schaduwwerking zullen dan bezwaarlijk worden). Opgemerkt dient te worden dat in alle varianten bestaande bewoners op de nieuwe sporthal zicht zullen hebben. Kort gezegd, kun je het probleem allen verplaatsen, niet wegnemen. De gemaakte keuze in het definitief stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de visie de kantine en trainingshal een centrale positie te geven vanwege bereikbaarheid en milieuhinder.
---	---	---	--

Roze Ven 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 42, 44, 48 en 52

vervolg



3. Voordeel van figuur 2 is dat het sportcomplex in het verlengde van de Wezenland komt te liggen waardoor er eveneens geen woningen meer recht op het sportcomplex kijken.
- Bijkomstige voordelen zijn:
- Het (openbare) speelveld is bereikbaar zonder dat kinderen de parkeerplaats moeten oversteken;
 - Er is meer zicht en controle op het speelveld vanaf de aanliggende woningen;
 - Het sportcomplex is direct bereikbaar vanaf de openbare weg (laden/lossen);
 - Sportcomplex dient als scheiding, hierdoor zullen ook geen ballen op de weg of in tuinen belanden;
 - Landschappelijk gezien is een gebouw langs de rand wenselijker dan midden in een open vlak.
- Bij een plan volgens figuur 2 zijn in een eerder stadium door de gemeente nadelen genoemd, waarbij de volgende vragen worden gesteld:
- Er geen centrale functie van de sporthal;
- Hoe belangrijk is een centrale hal bij (slechts) 3 velden?*
- De sporthal dicht op de nieuwe woningen staat (geluidoverlast en schaduwwerking);
- Schaduwwerking zal niet optreden met gebouw aan de noordzijde van de nieuwe woningen gesitueerd is?*
- Is geluidsoverlast voor nieuwe woningen belangrijker dan het uitzicht van de bestaande woningen?*
- Met de huidige bouwkundige eisen zal de geluidsoverlast wel meevallen?*
- Het hoofdveld zo gedeeltelijk op een te dempen watergang ligt (zettingsverschil).
- Met voorbelasting kunnen zettingen worden tegengegaan, dit is goed te berekenen?*
4. De klankbordgroep heeft ook al eens een optie ingediend (zie figuur). De parkeerplaats vormt buffer tussen sportcomplex en woningen (beter voor geluid en andere overlast). Voor alle huidige aanwonenden lijkt een betere oplossing mogelijk dan de in het definitief stedenbouwkundig plan gepresenteerde oplossing. Voor de nieuwe woningen lijkt dit ook geen verslechtering.

3. Belangrijk argument voor de indieners van deze zienswijze is het behoud van uitzicht. Het is in 4.1 al eerder verwoord dat er door de bouwplannen een deel van het uitzicht van een aantal woningen verdwijnt. In de nieuwe situatie zoals in het voorontwerp bestemmingsplan weergegeven, veranderd het uitzicht op het polderlandschap. In sommige gevallen verbetert het uitzicht ten opzichte van de huidige situatie, in sommige gevallen verslechtert het uitzicht. Ook voor de alternatieve situatie zoals in de zienswijzen aangegeven geldt dat in de ene situatie meer, in de andere situatie minder overlast aan de orde is. Geconcludeerd kan worden dat de keuze voor de bouwlocatie van het clubgebouw van WSV'30 op basis van bestaand en nieuw uitzicht altijd arbitrair zal zijn, de overige uitgangspunten die aan de gemaakte locatiekeuze ten grondslag liggen, zoals bereikbaarheid, milieuhinder, bezonning, zijn van groter belang.
4. Een aantal genoemde voordelen bij figuur 2 zijn hier juist niet van toepassing. Zo kan het trapveldje en openbare speelterrein in deze variant niet worden bereik zonder toegang tot het sportcomplex van WSV'30 en is het uit het zicht van omwonenden onttrokken. Er is geen centrale ligging van de kantine en kleedkamers, ook is er meer bouwoppervlak nodig doordat de tribune niet kan worden geïntegreerd in het gebouw. Het hoofdveld (met verlichting) is dan direct tegenover de huidige bewoners van het Roze Ven gesitueerd. Er is met betrekking tot het parkeren geen duidelijke afscheiding tussen het zuidelijk woonwijkje en de sport. Door de langgerekte parkeerplaats zal bovendien per saldo meer aan- en afvoerweg gerealiseerd moeten worden, waar meer oppervlak voor nodig is.
- Door het realiseren van een eerste kunstgrasveld kan WSV'30 in deze variant gedurende de aanleg van enkele maanden slechts één veld benutten voor zowel de wedstrijd als trainingen. Specifiek voor dit laatste punt geldt uiteraard dat dit ten opzichte van de uiteindelijke locatie van beide woonwijkjes en het sportcomplex (voor minimaal 50 jaar), minder zwaar mag meewegen in de afweging tussen de verschillende varianten. De gemeente is van mening dat de herontwikkeling volgens het model Midentil+ een plan is dat recht doet aan het merendeel van de directe belanghebbenden, waarbij wel rekening kan worden gehouden met de wensen van de club tenminste twee velden beschikbaar te houden.

5	Wezenland 206 en 208	1. Wij hadden vooral problemen met de weg die voor onze deur komt en zouden graag zien dat dit een 30 km zone wordt met drempels, we wonen hier al jaren met veel plezier zonder doorgaand autoverkeer en we zijn bang voor waardevermindering op onze huizen. 2. Voor de rest snappen wij dat WSV moet worden opgeknapt, alleen jammer dat ze niet alleen gebruik maken van het zogenaamde Koelemeijer terrein (daar staan ook de huurwoningen).	1. Bij de opzet van de huidige wijk Middentil is al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding in oostelijke richting, hetgeen ook zichtbaar is in de huidige verkavelingsstructuur. Een ontsluiting van de nieuwe woningen op het huidige sportcomplex WSV'30 naar het Wezenland ligt daarom in lijn met het huidige verkavelings- en verkeersstructuur. Als algemene richtlijn voor woonstraten geldt dat een intensiteit tot ongeveer 2.500 motorvoertuigen per etmaal een goed woonklimaat garandeert. In de nieuwe situatie zal op de zuidelijke tak van het Wezenland sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woningen en de sport. Het gaat dan om ca. 175 extra ritten (35 woningen x 5 ritten per etmaal) op werkdagen en in het weekend gedurende het voetbalseizoen (dus exclusief (delen van) december, januari, februari, juni, juli en augustus) tussen de 300 en 400. In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan is Wezenland als aangewezen om in de toekomst te worden ingericht als 30 km zone. 2. Het gemeentebestuur heeft gekozen voor een integrale ontwikkeling. Wanneer alleen medewerking zou zijn verleend aan het Koelemeijer terrein, was er geen mogelijkheid onder andere ook iets te doen aan het sportcomplex van WSV'30 en de verkeers- en parkeerproblemen op de Dorpsstraat.
6	Wezenland 212	1. <u>Aantasting woonomgeving</u>; ernstige verslechtering van de woonomgeving als gevolg van het realiseren van een doorgaande weg naar het nieuwe te bouwen plan. Aanwezigheid en geluiden van overvliegende vogels, schapen en koeien zullen gaan verdwijnen; 2. <u>Verkeerssituatie</u>: De aannames die gemaakt zijn over aantal verkeersbewegingen kloppen niet. Het aantal verkeersbewegingen is 770 verkeersbewegingen en geen 500, zoals het verkeersbureau Goudappel Coffeng berekend heeft (nog los van toeschouwers en leden). De straat is hier zeker niet op ingericht. 3. <u>Parkeersituatie</u>; Vraag is of de parkeer gelegenheid wel toereikend zal zijn. Hij zal namelijk ook toegankelijk worden voor de omringende bewoners voor plaatsen van hun auto's en caravans zullen uiteraard ook volgen. Het gevolg kan zijn dat mensen rondjes gaan rijden in de Middentil om vrije parkeerplaatsen te zoeken. 4. <u>Bereikbaarheid hulpdiensten</u>; Als belanghebbende maak ik mij ook grootte zorgen over de bereikbaarheid van de nieuwbouw m.b.t. de hulpdiensten zoals de brandweer, ambulance en politie. Met name in de weekeinden wanneer bezoekers en spelers van WSV'30 voor nog meer verkeersintensiteit zullen gaan zorgen. 5. <u>Overlast bouwverkeer</u>: Ook spreek ik mijn bezorgdheid uit over al het bouwverkeer dat door de Wezenland zal moeten rijden voor de eventuele aanleg van de nieuwe wijk. <i>Vervolg volgende pagina</i>	1. Er is geen reden om aan te nemen dat de aanwezige geluiden van overvliegende vogels, schapen en koeien zullen gaan verdwijnen. Voor de volledigheid dient op gemerkt te worden dat schapen en koeien momenteel niet lopen op het sportcomplex WSV'30, hiermee zal bedoeld worden op de zuidelijk van het plangebied gelegen weilanden. De bestaande watergangen tussen het Wezenland en het plangebied blijven gehandhaafd en zullen ook worden verbreed, inclusief groene taluds als "buffer" tussen de bestaande en de nieuwe wijk. 2. Niet duidelijk is waar sprake is van het niet juist vermelden van de verkeersbewegingen. De aannames van het verkeerskundig bureau zijn terug te vinden in de twee bijlagen bij het voorontwerp bestemmingsplan. Ook is daarbij gerekend met toeschouwers en leden. Zie verder: "Aanvulling op rapport "Ontsluiting sportcomplex WSV'30" d.d. 20 september 2007". 3. Het parkeren voor de bewoners van de nieuwe buurten en hun bezoekers vindt plaats in het openbaar gebied en afhankelijk van het woningtype op eigen erf. Voor de nieuwe sportvoorzieningen wordt een eigen parkeerplaats gerealiseerd. De berekende parkeerbehoefte in het plan bedraagt voor de woningen ca. 158 parkeerplaatsen en voor de sportaccommodaties ca. 101 parkeerplaatsen. Dit op basis van de in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden genoemde parkeernormen en rekening houdend met ongelijktijdigheid. In totaal zijn er 258,7 parkeerplaatsen nodig. Deze zijn in het plan opgenomen, waarbij 35 op eigen erf. 4. De verkeersstructuur van Middentil, via het Wezenland, wordt in de nieuwe wijk doorgezet. De woningen in het noordelijke buurtje, direct achter de Dorpsstraat, zijn te bereiken via de noordelijke tak van Wezenland. Het nieuwe sportcomplex van WSV'30 en de woningen in het zuidelijk deel van het plangebied zijn te bereiken via de zuidelijke tak van het Wezenland. Bij de inrichting van het openbaar gebied en het wegprofiel in de wijk is rekening gehouden met boogstralen en draaicirkels om de doorgang van hulpdiensten mogelijk te maken. Ook is onderzocht op welke locaties brandkranen moeten worden aangelegd om daarmee het maximaal mogelijke te doen om (in dit geval de brandweer) van dienst te kunnen zijn. 5. Het is juist dat er bij de aanleg van het nieuwe sportcomplex en de bouw van de woningen overlast zal zijn als gevolg van bouwverkeer. Het is in ieders belang om deze overlast zoveel mogelijk te beperken. De gemeente zal de ontwikkelaar/aannemer vragen vóóraf een bouwlogistiek plan in te dienen dat door het College van burgemeester en wethouders moet worden goedgekeurd en dat ook richting omwonenden gecommuniceerd zal worden. Bekend is bijvoorbeeld dat een mindervalide persoon grenzend aan het plangebied woont, diegene zal te allen tijd uiteraard de woningen veilig moeten kunnen bereiken en verlaten.

Wezenland 212 <i>Vervolg</i>	6. <u>Extra ontsluiting</u>: In de eerdere plannen is hier al een opmerking over gemaakt en was er toegezegd dat er een extra ontsluitingsweg zou worden gerealiseerd, waarover ook al het bouwverkeer zal gaan plaats vinden. Dit zou dus niet door de Wezenland gaan, wegens teveel belasting van de straat en de omgeving. 7. <u>Toekomstige uitbreiding</u>: In de stukken wordt melding gemaakt van het feit dat na realisatie van het onderhavig plan nog 100 woningen in de planning staan in het groene gebied, welk verkeer ook door de smalle straten van de wijk Middentil moet. 8. <u>Ondeskundigheid adviseur</u>: Er is geen vertrouwen in de deskundigheid van het bureau Goudappel Coffeng door de eerder gemaakte fouten en hun slechte optreden tijdens de presentatie van het verkeer- en vervoerplan. Hoe kan men stellen dat de smalle straten van Middentil 2500 autobewegingen per dag aan kunnen? 9. <u>Luchtvervuiling</u>: In de smalle straten geeft de uitstoot van fijnstof gezondheidsrisico's voor de omwonenden. Meer verkeer levert meer uitstoot van fijnstof. TNO heeft een onderzoek gepubliceerd (Dagblad Zaanstreek van 15 april jl.), dat aantoont dat het beleid m.b.t. fijnstof faalt. Het beleid richt zich niet op ultrastof. 10. <u>Afname verkeersveiligheid</u>: Bij woningaankoop is bewust gekeken naar o.a. de verkeerssituatie i.r.t. eventueel opgroeiende kinderen. Het wonen aan een doodlopende straat en het oversteken naar de speeltuin in het andere dichtbij gelegen wijkje was dan ook geen probleem. Er was ons verteld dat dit doodlopend zou blijven (m.u.v. hulpdiensten). 11. <u>Strijdig met rijksbeleid</u>: Het onderhavige plan gaat geheel in tegen Rijksbeleid. Dit beleid is gericht op grootschalige groengebieden en daarin de dagrecreatie te versterken. Provincies moeten die gebieden vrijwaren voor verstedelijking. Gemeente Wormerland ligt in de Rijksbufferzone. 12. <u>Migratie saldo 0</u>: Gemeente Wormerland heeft onderzocht hoe groot de eigen woningbehoefte is en vastgesteld is dat 440 woningen tot 2020 nodig zijn voor de natuurlijke bevolkingsaanwas. De politiek van Wormerland wil zich echter ook bouwen voor de regio en gaat daarmee in tegen het Rijksbeleid. <i>Vervolg volgende pagina</i>	6. De 100 woningen op het WSV-terrein kunnen via de Dorpsstraat en via Wezenland ontsloten worden. De voorkeur gaat uit naar ontsluiting via Wezenland. De verkeersintensiteiten in Middentil en Torensloot blijven op het niveau van een woonstraat. Een extra aansluiting op de Dorpsstraat is minder geschikt uit oogpunt van veiligheid en bereikbaarheid. Een eventuele nieuwe randweg tussen de Dorpsstraat ter hoogte van de Mariastraat enerzijds en de Rigastraat (nabij de Spijtsstraat) anderzijds is niet te rechtvaardigen. Zo'n nieuwe verbinding trekt weinig verkeer, afgezien van het verkeer van de woningen die direct op deze randweg aangesloten zouden kunnen worden. De lage verkeersintensiteit (minder dan 2.000 mvt/etm) rechtvaardigt de aanleg van een (royale) ontsluitingsweg niet: het is een ingrijpende maatregelen en de aansluiting op de Dorpsstraat is moeilijk te realiseren. Bovendien kan zo'n royale weg ook extra sluipverkeer door Wormer aantrekken. Als daarentegen gekozen wordt voor een meer bescheiden profiel (als een woon- of buurtstraat), dan is het effect van een randweg nog kleiner. In dat geval moet de randweg puur als ontsluiting voor de nieuwe woningen gezien worden en niet als extra doorgaande verbinding in de verkeersstructuur van Wormer. 7. Niet duidelijk is waar sprake is waar in de stukken melding wordt gemaakt van 100 extra woningen, grenzend aan het plangebied, met de opmerking dat ook deze over het Wezenland ontsloten moeten worden. Plannen voor uitbreiding van 100 extra woningen zijn bij de gemeente op dit moment niet bekend. 8. Wij hebben als gemeente geen reden te twifelen aan de deskundigheid van het verkeerskundig bureau dat is ingeschakeld bij deze ontwikkeling. Het spijt ons oprecht als u tijdens de presentatie, die overigens los staat van deze bestemmingsplanprocedure, hier een ander beeld bij heeft. De 2500 autobewegingen zijn een algemene richtlijn voor woonstraten die een goed woonklimaat garanderen. Op Wezenland ligt de verkeersintensiteit aanmerkelijk lager. 9. Berekeningen voor het onderzoek luchtkwaliteit hebben plaatsgevonden voor 2007, 2010 autonome ontwikkeling, 2010 inclusief planrealisatie, 2015 autonome ontwikkeling en 2015 inclusief planrealisatie. In geen van deze situaties is er sprake van overschrijding van de normen. Er is ten aanzien van het Besluit luchtkwaliteit dan ook geen knelpunt voor de bestemming. 10. Bij aankoop van uw woning had u op basis van het bestemmingsplan inderdaad niet kunnen opmaken dat de beoogde ontwikkeling zou plaatsvinden. Bij de opzet van de huidige wijk Middentil is wel al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding in oostelijke richting, hetgeen ook zichtbaar is in de huidige verkavelings- en verkeerstructuur. In de nieuwe situatie zal het aantal verkeersbewegingen toenemen, dit hoeft niet direct te leiden tot een meer verkeersonveiligere situatie. Bij de inrichting van de weg en de transformatie naar een 30 km zone zal hier nadrukkelijk aandacht voor zijn. 11. Het is juist dat het plangebied zich bevindt in de Rijksbufferzone. De locatie WSV'30 bevindt zich binnen de "rode contour" die door de Provincie wordt bewaakt. Rijk en Provincie hebben afspraken gemaakt over die gebieden waar sprake is van een overlap. Deze afspraken worden vastgelegd in een convenant. Vanuit de Provincie heeft de gemeente toestemming voor deze ontwikkeling 12. Zie reactie bij 3.1.
--	--	--

Wezenland 212 <i>Vervolg</i>	13. <u>Aantal woningen</u>: In het stedelijke gebied van de gemeente kunnen 939 woningen worden gebouwd. Dit aantal is 2x zoveel dan nodig is voor de eigen behoefte en boven het aantal van het convenant met Provincie om tot 2014 600 woningen te bouwen. De bouwkavels langs de Zaan behoren tot stedelijke gebied en dienen voorrang te krijgen boven het nemen van open veenweidegebied; 14. <u>Sociale bouw</u>: Uit onderzoek blijkt dat er behoefte is aan bouw voor starters, dus sociale bouw; 15. <u>Rapport bureau RIGO</u>: Volgens migratie saldo 0 zijn in werkelijkheid maar 111.600 woningen nodig voor de regio (i.p.v. de gewenste 150.000). Wormerland kan met het aantal van 939 woningen ruimschoots voldoen aan de werkelijke behoefte tot 2030, de 62 dure woningen in het open veenweidegebied zijn beslist niet noodzakelijk. 16. <u>Natura 2000</u>: Het plangebied behoort tot de Europese Natura 2000 gebieden. Dat stukken binnen deze gebieden toch buiten de bescherming worden gehouden, kan uitsluitend tenzij er zwaar economisch belang in het geding is. Dat is hier niet het geval en het plangebied is ten onrechte bestemd voor woningbouw. 17. <u>Aanwezigheid rugstreeppad</u>: Waarom kon de noodschool van Weremere niet op deze locatie en hoe is dan nu te verklaren dat wel een woonwijk gebouwd kan worden inclusief een parkeerterrein? 18. <u>Foerageergebied</u>: Honderden weide- en watervogels kozen deze plek als foerageergebied, o.a. de bedreigde grutto. Jaarlijks liggen er vele smienten in de Uilsloot. Weg rust voor deze vogels, ook maar weer een ander gebied zoeken. 19. <u>Sprake van slecht bestuur</u>: Er is jaren slecht financieel beleid gevoerd. In 2004 is besloten de tekorten op te lossen door gemeente grond duur te verkopen voor woningbouw. Ook is verzuimd goed onderhoud te plegen aan de sportvelden. Bovendien kan het niet de bedoeling zijn één sportvereniging te stellen boven de andere; 20. <u>Het beleid van WSV'30 heeft gefaald</u>: Men heeft niet voldoende onderhoud gepleegd. Kapitaalvernietiging zal gaan plaats vinden, het goede stenen clubhuis, annex kleedkamers en sportzaal zijn absoluut niet rijp voor de sloop. <i>Vervolg volgende pagina</i>	13. Zie reactie bij 3.1, daarbij opgemerkt dat de bouwkavels langs de Zaan op dit moment voor het overgrote deel nog bestemming bedrijventerrein heeft. 14. Op 1 juli 2008 is de gemeentelijke woonvisie door de raad vastgesteld. Als bouwsteen is hiervoor de door RIGO Research en Advies vervaardigde woningmarktverkenning voor Wormerland gebruikt. Vastgesteld is dat er voor met name de starters onvoldoende woningen vrijkomen of aangeboden worden. In de visie is daarom als een belangrijke ambitie opgenomen dat er in de komende jaren meer kansen moet worden geboden voor de starters op de woningmarkt. Concreet kan dit door bevordering van de doorstroming en door meer goedkope woningen (zowel koop als huur) voor deze groep te bouwen. Bovendien door het invoeren van het instrument van de gemeentelijke starterslening. 15. In Wormerland is het aandeel starterswoningen, zijnde koopwoningen rond de € 200.000 best goed vertegenwoordigd. De doorstroming van starters die na een aantal jaar een volgende stap in hun wooncarrière willen maken (en daarmee ruimte maken voor nieuwe starters), blijft op dit moment vaak uit vanwege het te beperkte aanbod in middendure en duurdere woningen. Om die reden is er juist in het woonprogramma op de WSV'30 locatie voor gekozen om het aandeel in deze segmenten te vergroten. De gemeente onderschrijft de stelling dat er behoefte is aan starterswoningen, maar zijn het niet eens met de stelling dat je die nieuw moet bouwen. 16. Er is onderzoek verricht in het kader van de relevante wetgeving op gebied van flora en fauna. Hieruit zijn onder andere een aantal aanbevelingen gedaan die betrekking hebben op bouwwerkzaamheden die door het College van burgemeester en wethouders zullen worden overgenomen in de bouwvergunning richting de ontwikkelaar. Daar waar nodig, zullen gebieden voor beschermde diersoorten gecompenseerd moeten worden. 17. Bij de locatiekeuze voor de bouw van een noodschool in 2005 is inderdaad ook de WSV-locatie genoemd. Er is destijds ook ecologisch onderzoek verricht op het WSV terrein, waarbij de inschatting is gemaakt dat het ministerie van LNV geen medewerking zou verlenen aan een ontheffing van de Flora en Faunaweg, als gevolg van het feit dat er alternatieve locaties voor handen zijn (i.c. Spijtsstraat en Dorpscentrum). 18. Het plangebied voor de herontwikkeling van het sportcomplex WSV'30 maakt geen onderdeel uit van het veenweidegebied. De provincie is zelf ook niet van mening dat dit bestemmingsplan in strijd is met het provinciaal beleid en heeft ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling. 19. Wij delen deze mening niet, er is geen sprake van het wegwerken van tekorten door gemeentelijke grond te verkopen. Dit blijkt alleen al uit het feit dat de gemeente geen actief grondbeleid voert en de jaarrekening van de gemeente al jaren op rij geen tekorten laat zien. Het is zeker niet zo dat WSV'30 in deze boven de andere verenigingen wordt gesteld. Deze ontwikkeling maakt het juist voor andere verenigingen ook mogelijk om een goede startsituatie te verkrijgen voordat wordt overgegaan op privatisering van de sportvelden binnen de gemeente. 20. Wij delen deze mening niet. De vereniging is financieel gezond, en wil vooral ook gezond blijven. Het plan is erop gericht om als vereniging in de toekomst niet ten onder te gaan aan onderhoud. Voor een club van een omvang van wat WSV'30 nu en straks heeft, is het niet nodig 75.000 m2 aan complex te hebben, met grotendeels van hout opgetrokken opstallen. Het complex is niet goed gebouwd van steen, maar van hout, en ook nog gedeeltelijk niet onderheid. Het onderhoud dat nu nog met moeite volbracht kan worden, zal straks niet meer lukken. Thans gebruikt WSV'30 al een groot deel van het complex niet meer (honkbalveld). Door de aanleg van het nieuwe complex ontstaat een op maat gesneden onderkomen voor WSV'30, waardoor een basis gelegd wordt voor een goede en stabiele toekomst. Het is een noodzaak thans bij te sturen in een onderhoudsarm complex.
--	--	--

	Wezenland 212 <i>vervolg</i>	21. <u>Subsidie</u>: Het is geenszins de doelstelling van de Nationale Landschappen fietspaden te subsidiëren in stedelijk gebied. We kunnen dus weer spreken van onbehoorlijk bestuur. 22. <u>Algemeen Belang</u>: Met het onderhavige plan krijgen uitsluitend rijke mensen zicht op dit gebied, daar de rand dicht gemaakt zal worden met zeer dure woningbouw. De kiezers hebben hier niet voor gekozen. 23. <u>Slotconclusie</u>: Het plan dient zich te beperken tot de ontwikkeling van het gebied Koelemeijer, zonder gestapelde bouw en alleen voor sociale starters, eengezinswoningen voor jonge samenwonenden en jonggehuwden.	21. Wij delen u opvatting niet dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur. 22. Wij nemen u opvatting voor kennisgeving aan. 23. Het College van burgemeester en wethouders streven een integrale ontwikkeling na van het gehele plangebied. Dit is ook door de gemeenteraad opgenomen in de Nota van Uitgangspunten die eind 2007 is vastgesteld. Doelstelling is om vanuit de grondopbrengst de herstructurering van de sportvelden te financieren. Alleen sociale woningbouw levert onvoldoende grondopbrengst om daarmee de huidige parkeerdruk op de Dorpstraat, de slechte kwaliteit van de sportvelden en de doorstroming op de woningmarkt in Wormer aan te pakken.
7	Wezenland 214	1. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met voorgaande zienswijze (Wezenland 212). Als aanvulling wordt in de slotconclusie nog gemeld dat woningen voor ouderen achterwege kunnen blijven daar er 75 appartementen voor deze groep worden gebouwd in de Kokerstraat / Prins van Oranjestraat.	1. Mede onder verwijzing naar de op 1 juli 2008 vastgestelde gemeentelijke woonvisie is het beleid erop gericht om bepaalde accenten op het gebied van wonen aan te brengen. Onder meer door in te spelen op de wensen van vitale ouderen en te voldoen aan de groeiende vraag naar wonen en zorg. Voor de laatste categorie zijn de te bouwen nieuwe aanleunwoningen bij zorgcentrum Torenerf uitermate geschikt. Voor de vitale ouderen is een vrije woonkeuze van groot belang. Het moet mogelijk gemaakt worden dat mensen die op zoek zijn naar meer kwaliteit en/of comfort nog een stap in hun wooncarrière kunnen maken. De gemeente wenst meer variatie in woningaanbod, ook te bevordering van de doorstroming.
8	Wezenland 228	1. <u>Aantasting woonomgeving</u>; Mijn woonplezier word weggenomen door het wegnemen van mooi en vrij uitzicht, verder geeft het plan onrust in de buurt door veel meer mensen, auto's, (bouw)verkeer, etc.; 2. <u>Verkeersoverlast</u>; Het plan geeft een grote toename van de verkeersdrukte in straten die daar absoluut niet geschikt voor zijn. Dit geeft naast onrust ook een slecht gevolg voor het milieu, fijnstof. 3. <u>Parkeeroverlast</u>; WSV leden/bezoekers die in de buurt parkeerplek gaan zoeken; 4. <u>Verdwijnen van natuurwaarden</u>: Een deel van de mooie en unieke natuur zal verdwijnen. Tijdens de bouw zullen de dieren, vogels, eenden, padden, etc. een ander heenkomen zoeken en misschien ook wel niet terug komen. Juist hier neemt de vogelpopulatie van de grutto toe, terwijl elders deze dreigt uit te sterven; <i>Vervolg volgende pagina</i>	1. Het is niet juist door te stellen dat het vrije uitzicht compleet verloren gaat. Er valt niet aan te ontkomen dat door de bouwplannen een deel van het uitzicht verdwijnt. Door het realiseren van het sportcomplex en de woningen is het voor direct omwonenden onvermijdelijk dat er toename is van drukte. Dit is gelet op het algemeen belang voor de gemeenschap geen argument om het plan daarmee verder niet te realiseren. De gemeente is zich zeer bewust van het nadeel dat de groep direct omwonenden ondervindt van deze ontwikkeling. 2. Het nieuwe sportcomplex van WSV'30 en de woningen in het zuidelijk deel van het plangebied zijn te bereiken via de zuidelijke tak van het Wezenland. Bij de opzet van de huidige wijk Middentil is al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding in oostelijke richting, hetgeen ook zichtbaar is in de huidige verkavelings- en verkeersstructuur. In de nieuwe situatie zal op de zuidelijke tak van het Wezenland sprake zijn van een toename van verkeersbewegingen. Het gaat dan om ca. 175 extra ritten (35 woningen x 5 ritten per etmaal) op werkdagen en in het weekend gedurende het voetbalseizoen (dus exclusief (delen van) december, januari, februari, juni, juli en augustus) tussen de 300 en 400. Het totaal blijft dan ruim onder de algemene richtlijn voor woonstraten waarbij wordt verondersteld dat een goed woonklimaat is garandeert. 3. Voor de nieuwe sportvoorzieningen wordt een eigen parkeerplaats gerealiseerd. De berekende parkeerbehoefte in het plan bedraagt voor de woningen ca. 158 parkeerplaatsen en voor de sportaccommodaties ca. 101 parkeerplaatsen. Dit op basis van de in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden genoemde parkeernormen en rekening houdend met ongelijktijdigheid. In totaal zijn er 258,7 parkeerplaatsen nodig, deze zijn in het plan opgenomen. 4. Er is onderzoek verricht in het kader van de relevante wetgeving op gebied van flora en fauna. Hieruit zijn onder andere een aantal aanbevelingen gedaan die betrekking hebben op bouwwerkzaamheden die door het College van burgemeester en wethouders zullen worden overgenomen in de bouwvergunning richting de ontwikkelaar. Daar waar nodig, zullen gebieden voor beschermde diersoorten gecompenseerd moeten worden.

	Wezenland 228 <i>vervolg</i>	5. <u>Waardevermindering woning</u> : Financieel zal het grote gevolgen hebben met de waarde van de woning. Nu is sprake van een unieke en mooie locatie, als er huizenbouw komt dan zal de waarde flink dalen!	5. Zie reactie bij 1.4
9	Wezenland 230	1. De klankbordgroep is weliswaar bij sessie aanwezig geweest, maar tot de conclusie gekomen dat het eenrichtingsverkeer betrof. De "informele inspraak" is niet geconcretiseerd en heeft niet geleid tot wijziging van proces of plan. 2. In het oorspronkelijke plan werd gesproken over 20 woningen, nu betreft het 80-100 woningen? Het WSV-terrein wordt los en zonder samenhang met andere ontwikkelingen binnen de gemeente ontwikkeld en algehele visie ontbreekt totaal. 3. Minister Cramer van VROM heeft in het NHD van 14 april 2008 aangegeven dat zij niet wil dat er woningen worden gebouwd op uitleglocaties in de Rijksbufferzone. Volgens Cramer moeten die gemeenten op zoek naar andere locaties. 4. De grootschalige woningbouw op deze locatie zou een grote ramp betekenen voor het natuurgebied het "Wormer- en Jisperveld". Die natuur, die je inwoners zo waarderen, begint de gemeente daar nu ook al aan te knabbelen?" 5. Enige tijd geleden is er een ambitieus project gelanceerd door gemeente Wormerland "Wormer- en Jisperwater". Samen naar schoner water. Gaan de betrokken partijen hier niet aan voorbij? 6. Het veld is een broedgebied voor o.a. de weidevogels. De Provincie stelt 1,8 miljoen euro beschikbaar voor het leefklimaat van de weidevogels voor maatregelen die de vogels ten goede komen en hoopt zo de terugloop van het aantal vogels te kunnen stoppen. Bizar dat de gemeente Wormerland door woningbouw in landelijk gebied hier dwars tegenin gaat. 7. Wat dacht u van de geluids- en lichtoverlast voor de omwonenden en dieren? In eerste instantie werd gesproken over verlichting op 1 veld en nu wordt er gesproken over verlichting op 2 of 3 velden. Buiten de overlast voor de omwonenden, betekent het ook voor de voorkomende diersoorten in dit gebied een aanslag. <i>Vervolg volgende pagina</i>	1. De klankbordgroep is ingesteld om tussentijds de gezamenlijke plannen van de gemeente, ontwikkelaar en WSV'30 te consulteren. In de klankbordgroep is telkens ook inzicht gegeven in het proces dat moest worden doorlopen en de afwegingen die daarbij spelen. Van begin af aan is duidelijk gemaakt dat de klankbordgroep niet "meebeslist" in de plannen. Duidelijk is dat individuele leden van de klankbordgroep op voorhand niet gelukkig waren met welk bouwplan dan ook en nooit tot een gezamenlijk standpunt zouden kunnen komen. Verschuivingen binnen het plan zullen voor de één voordelig uitpakken, maar zich direct nadelig vertalen voor een ander. 2. De algehele visie op woningbouwontwikkeling is verwoord in de gemeentelijke Woonvisie 2007-2020 welke in 2008 is vastgesteld. De locatie WSV'30 is daarin ook genoemd. De 20 woningen waar op wordt gedoeld, hebben betrekking gehad op alleen de locatie van het voormalig tuincentrum Koelemeijer, de 80-100 woningen zijn door de gemeenteraad eind 2007 vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het sportcomplex WSV'30 inclusief het voormalig tuincentrum Koelemeijer. 3. De gewenste ontwikkeling op het sportcomplex WSV'30 ligt binnen de rode contour. De Provincie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling. Daar waar een overlap is tussen de rode contour en de Rijksbufferzone zijn door Provincie en rijk afspraken gemaakt welke in een convenant worden vastgelegd. 4. Het sportcomplex WSV'30 maakt geen onderdeel uit van het natuurgebied "Wormer- en Jisperwater", maar van bestaand stedelijk gebied. 5. Het project "Samen naar schoner water" is een samenwerking van 7 publieke partijen, waaronder de gemeente. De voorgenomen nieuwe ontwikkeling op het sportcomplex WSV'30 heeft geen relatie met dit project. 6. Het sportcomplex WSV'30 maakt geen onderdeel uit van het natuurgebied "Wormer- en Jisperwater", maar van bestaand stedelijk gebied. De Provincie en Rijk zijn akkoord met de voorgenomen ontwikkeling op het sportcomplex WSV'30 op dit onderdeel. 7. In de huidige situatie zijn de velden van WSV'30 ook verlicht. In de nieuwe situatie conform de door de gemeenteraad eind 2007 vastgestelde Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden zullen 2 velden worden verlicht. Bij de situering van de velden is rekening gehouden met mogelijk licht- en geluidsoverlast, door de verlichte velden zo ver mogelijk van de bestaande woningen te realiseren. Dit geldt ook voor de locatie van de kantine, die zo ver mogelijk van de bestaande woningen wordt gesitueerd.

	Wezenland 230 <i>Vervolg</i>	8. De infrastructuur in de wijk Middentil is op dit soort grootschalige plannen niet ingericht. Het zal veel overlast betekenen voor de wijk. De toegangsweg via Middentil is veel te krap, er zal een enorme toename van geluid, fijnstof en stank ontstaan. 9. Het parkeren zal voor overlast zorgen in de omliggende woonwijk. Het parkeren is nu al een groot probleem, daar de norm per huishouden voor parkeren in 1985 nogal krap gesteld was. 10. Wij zijn tegen een openbaar gebied voor de buurt i.v.m. te verwachten overlast van hangjongeren en zwerfafval/overlast op omliggende weilanden. 11. Een deel van grondopbrengst wordt ingezet voor de privatisering van overige sportvelden in de gemeente, terwijl alleen de omwonenden van het WSV-complex worden opgezaaid met huizen, overlast, schade etc. 12. De geplande huizenbouw lijkt in tegenspraak met het in de streekplanherziening beschreven provinciaal beleid en daaruit vertaalde doelen als: - open houden veen weide landschap - behoud van het veenweidegebied - behoud en ontwikkeling ecologische gebieden; - Het behoud van het cultuurhistorische karakter 13. In 2006 werd in de media gemeld dat boven een nieuw kunstgrasveld giftige gassen en stofdeeltjes werden aangetroffen. Inmiddels lijkt dit te zijn weerlegd door het RVIM. Doet de gemeente hier nog nader onderzoek? 14. Er wordt gesproken over een win-win-situatie voor de direct omwonenden. Ons vrije uitzicht tot aan Purmerend, kan nooit geëvenaard worden en op die condities met bijbehorend prijskaartje hebben wij vroeger wel ons huis gekocht. 15. Zonder enig overleg is ooit het stuk grond bij ons voor de deur (ter hoogte van Wezenland 232-218) overgegaan van een boer naar de gemeente. 16. Gemeente heeft bij het verzoek aan de Provincie om de rode contour te verleggen om dit veld de bewoners niet aangeschreven om deze ingrijpende maatregel aan te kondigen. Gevolg daarvan is dat bewoners nu met plannen worden geconfronteerd die voor hun zullen opleveren. <i>Vervolg volgende pagina</i>	8. De verkeersintensiteiten in Middentil en Torensloot zullen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling toenemen, maar blijven op het niveau van een woonstraat. Berekeningen voor het onderzoek luchtkwaliteit hebben plaatsgevonden voor 2007, 2010 autonome ontwikkeling, 2010 inclusief planrealisatie, 2015 autonome ontwikkeling en 2015 inclusief planrealisatie. In geen van deze situaties is er sprake van overschrijding. Er is ten aanzien van het Besluit luchtkwaliteit dan ook geen knelpunt voor de bestemming. 9. De berekende parkeerbehoefte in het plan bedraagt voor de woningen ca. 158 parkeerplaatsen en voor de sportaccommodaties ca. 101 parkeerplaatsen. Dit op basis van de in de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden genoemde parkeernormen en rekening houdend met ongelijkzijdigheid. In totaal zijn er 258,7 parkeerplaatsen nodig, deze zijn in het plan opgenomen. 10. De hangjongeren problematiek is een landelijk voorkomend fenomeen. Door het kwalitatief opwaarderen van de omgeving, en met het bieden van mogelijkheden tot sport en spel kan dit teruggedrongen worden. Daarnaast zal de sociale controle toenemen door het WSV complex compacter te maken en te omringen met woningen. 11. Het is juist dat een deel van de grondopbrengst bestemd wordt voor de privatisering van de sportverenigingen in de gemeente. Dit bijdrage vanuit de ontwikkeling is echter een deel van het totaal benodigde kapitaal voor de privatisering. Op dit moment wordt nog onderzocht welke aanvullende maatregelen of ruimtelijke ingrepen nodig zijn op en rond de andere sportcomplexen binnen de gemeente. 12. Het plangebied voor de herontwikkeling van het sportcomplex WSV'30 maakt geen onderdeel uit van het veenweidegebied. De provincie zelf is niet van mening dat dit bestemmingsplan in strijd is met het provinciaal beleid en heeft ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling. 13. In een persbericht van het RIVM in 2006 is inderdaad duidelijk gemaakt dat het spelen op voetbalkunstgrasvelden geen risico vormt voor de gezondheid. Het RIVM heeft in samenwerking met Duitse HGM luchtmetingen gedaan op vier kunstgrasvelden in Arnhem. De luchtmonsters zijn niet alleen geanalyseerd door het laboratorium van het RIVM, maar ook door het laboratorium van HGM. De gemeente ziet naar aanleiding van deze onderzoeksresultaten geen aanleiding zelf nog nader onderzoek uit te voeren. De gemeente Wormerland staat hier niet alleen in. 14. In de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden in 2007 is inderdaad sprake geweest van de term win-win. In navolgende documenten en presentaties is (ook door de verantwoordelijk wethouder) deze term niet meer gebruikt. De gemeente beseft terdege dat in beginsel individuele bewoners op voorhand niet gelukkig zijn met welk bouwplan dan ook. 15. Het staat de gemeente vrij grond aan te kopen, zonder daarover overleg te voeren met omwonenden. 16. De gemeente heeft aan de wettelijke plicht voldaan. Op 29 juni 2005 heeft er een kennisgeving in de Zaankanter gestaan en op 6 juli 2005 is er een informatieavond geweest in Purmerend over deze streekplanuitwerking. De Streekplanuitwerking Waterlands Wonen, inclusief de aanpassing van de rode contour om het sportcomplex, is vervolgens in 2006 vastgesteld door Gedeputeerde en Provinciale Staten van de Provincie Noord-Holland.
--	--	--	--

	Wezenland 230 <i>vervolg</i>	17. De klankbordgroep heeft alternatieve locaties geopperd voor woningbouw (o.a. op de E-locatie, waar reeds woningbouw was voorzien). Gemeente heeft dit niet nader onderzocht. 18. Afgelopen maanden zijn saneringswerkzaamheden uitgevoerd op een klein deel van het veld i.v.m. de aanwezigheid van een verfmolen in het verleden. Een aanvullend bodemonderzoek voor de rest van het veld wordt gemist bij omgevingsonderzoeken.	17. Alternatieve locaties zijn door de gemeente onderzocht, echter om financiële en/of planologische redenen afgefallen. 18. De saneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd in opdracht van het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier en vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Aanvullend veldonderzoek dient nog te worden uitgevoerd voorafgaand aan de start van de werkzaamheden.
10	Wezenland 232	1. Voor het Nationaal Landschap Laag Holland geldt migratiesaldo nul. Dus alleen bouwen voor de groei van de eigen woningbehoefte en niet meer. Bijzonderheid is dat het stukje waarop de woningbouw gepland staat daar juist buiten valt. Alles binnen de rode contour van Wormer valt buiten het Nationaal Landschap Laag Holland. 2. Wormerland ligt tevens binnen de Rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend. Ook hiervoor geldt dat er in principe geen verdere verstedelijking mag plaatsvinden. 3. Het Structuurplan voor Wormerland is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 november 2002 (10 jaar geldig). Hierin wordt afgesproken dat er geen woongebieden meer zullen worden gerealiseerd buiten de op kaart aangegeven bebouwingscontouren. De rode contour was nog niet verlegd over het sportcomplex WSV'30. 4. Op blz. 31 wordt verwezen naar een verkennend bodemonderzoek. Op blz. 32 wordt verwezen naar een rapport van Grontmij, kenmerk 227324-307168. Is dit nu hetzelfde onderzoek? 5. Op blz. 32 wordt verwezen naar een aanvullend bodemonderzoek om na te gaan of er sprake is van kwikverontreiniging ter hoogte van een voormalige verfmolen. Ik zou willen weten waar men zoal gemeten heeft en wat aangetroffen is. 6. Welke van de onderstaande aanbevelingen zullen worden overgenomen: - geen heiwerkzaamheden in het broedseizoen - verbreding van watergangen in de wintermaanden - compenserende maatregelen i.v.m. weidevogels - aanvraag ontheffing/compenserende maatregelen i.v.m. voorkomen vleermuizen en rugstreeppad - plaatsen van paddenschermen etc.	1. Uit de Woonvisie blijkt dat de gemeente kiest voor een groter nieuwbouwprogramma dan benodigd om te voorzien in de lokale woningbehoefte. Een uitbreiding van de woningvoorraad met per saldo circa 570 woningen tot 2020 is nodig om in te spelen op de lokale woningbehoefte. De gemeente kiest ervoor om meer te bouwen dan alleen voor de eigen behoefte. De huidige plancapaciteit voor de periode 2007-2020 komt uit op de nieuwbouw van circa 1000 tot 1200 woningen. Dit zorgt voor ontspanning op de woningmarkt, maakt vernieuwing van bestaande woningen mogelijk en biedt ruimte voor het aantrekken van jonge huishoudens uit de regio. De prognose laat namelijk een sterke toename van oudere huishoudens zien. Deze trend kan niet worden gekeerd, maar de inzet is om ook de jonge huishoudens die in Wormerland willen of komen wonen meer kansen op de woningmarkt te bieden. De gemeente wil groeien maar met behoud van het landelijk karakter. Het streven is gericht op een gevarieerd aanbod, zowel in woningtype als in woonmilieu. De gemeente wil meer variatie in woningaanbod om inwoners de kans te geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. 2. Het is juist dat het plangebied zich bevindt in de Rijksbufferzone. De locatie WSV'30 bevindt zich binnen de "rode contour" die door de Provincie wordt bewaakt. Rijk en Provincie hebben afspraken gemaakt over die gebieden waar sprake is van een overlap. Deze afspraken worden vastgelegd in een convenant. Vanuit de Provincie heeft de gemeente toestemming voor deze ontwikkeling. 3. Zie eerdere reactie onder punt 3.1 en 3.2; 4. Ja, het gaat hier om hetzelfde onderzoek van Grontmij, in de toelichting van het Ontwerp bestemmingsplan wordt de datum op pag. 32 aangepast. 5. Het aanvullende onderzoek wordt als extra bijlage toegevoegd op de gemeentelijke website bij het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan. 6. In feite is in een aantal gevallen sprake van een wettelijke verplichting. Bij het aanvragen van de bouwvergunning zal worden aangegeven welke aanbeveling worden overgenomen.

REACTIES VOOROVERLEG ex artikel 3.1.1 Bro over het voorontwerp bestemmingsplan "WSV '30 Middentil"

Nr.	Adres	Opmerkingen	Reactie gemeente
1	Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland Postbus 205 2000 AE Haarlem	In het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de archeologie in paragraaf 3.7. Wij kunnen ons vinden in de conclusies die in onderdeel 3.7 getrokken worden wat betreft de archeologische waarden. Met deze tekst wordt procedureel voldaan aan de vereisten om de archeologie te betrekken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Wel dient in de regels bij het bestemmingsplan vermeld te worden wanneer er archeologisch vervolgonderzoek dient plaats te vinden. Het begrip "archeologisch onderzoek" dient verklaard te worden in de begrippenlijst.	Bij de uitvoering van het bouwrijp maken en de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met de aanbevelingen uit het archeologisch rapport. Deze randvoorwaarde voor de herontwikkeling wordt per overeenkomst geregeld, zodat de archeologische belangen privaatrechtelijk worden gewaarborgd. Een regeling in het bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk.
2	N.V. Nederlandse Gasunie Postbus 19 9700 MA Groningen	Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% legaliteitsgrens van onze dichts bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Waarvan akte, dit leidt niet tot wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan WSV'30 Middentil.
3	Kamer van Koophandel A'dam Postbus 2852 1000 CW Amsterdam	Het voorontwerp bestemmingsplan WSV'30 Middentil geeft ons geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.	Waarvan akte.
4	Stadsregio Amsterdam Postbus 626 1000 AP Amsterdam	Het voorontwerp bestemmingsplan WSV'30 Middentil geeft ons geen aanleiding om hierop te reageren. Wel is de Stadsregio Amsterdam blij dat u ons bij het planproces betreft en hopen dat u dit in de toekomst blijft doen.	Waarvan akte.
5	Provincie Noord-Holland Postbus 3007 2100 DA Haarlem	Gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is onze beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland Noord, het Overgangsdokument, het geldende streekplanbeleid en de provinciale verordeningen. Wij hebben in onze reactie de opmerkingen verwerkt van alle sectoren van de provincie die bij het plan betrokken zijn. Het nieuwe bestemmingsplan "WSV'30 Middentil" voorzien in de herontwikkeling van de huidige sportvelden van de verenging WSV'30 in Wormer en de bouw van ca. 92 woningen. Het voorontwerpbestemmingsplan "WSV'30 Middentil" geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het nieuwe bestemmingsplan valt helemaal binnen de uitgangspunten van "Waterlands Wonen".	Waarvan akte.
6	VROM-Inspectie, Dir. Uitvoering Regio afdeling Noord-West Postbus 1006 2001 BA Haarlem	Het voorontwerp bestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen: 1. In de Toelichting onder beschrijving van de huidige situatie de tekst af te stemmen met § 3.8; <i>Vervolg volgende pagina</i>	De opgevoerde punten zijn op de volgende manier verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan WSV'30 Middentil: 1. In paragraaf 3.8 is onder het kopje "Situatie plangebied" een aanvullende tekst opgenomen met een nadere toelichting op het keuze voor de ontsluiting.

	VROM-Inspectie, Dir. Uitvoering Regio afdeling Noord-West <i>Vervolg</i>	2. In de Toelichting onder het hoofdstuk Beleid ontbreekt een beschrijving van het Europees beleid. Voor de aandachtsvelden van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is de Kaderrichtlijn Water van belang. Deze kaderrichtlijn moet onderdeel zijn van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. In dit verband verwijs ik u naar het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van deze richtlijn is geactualiseerd. 3. In 2007 is bij de herziening van het streekplan Noord-Holland Zuid de ligging van de rode contour gewijzigd. Dat geldt niet voor de grens van de rijksbufferzone. Rijk en provincie zullen in het kader van de pilot Waterlands Wonen een convenant sluiten, waarin onder andere de voorwaarden en de bebouwingslocaties zullen worden bepaald. Op dit moment is de door u gewenste woningbouw formeel in strijd met het rijksbufferzonebeleid, tenzij tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan het bedoelde convenant wordt gesloten. 4. In de beschrijving van het rijksbeleid ontbreken nog de Vierde Nota Waterhuishouding en de Nota Mobiliteit. Het beleid, dat in de eerste nota is opgenomen, heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft. De Nota Mobiliteit bevat met betrekking tot verkeer, vervoer en verkeersveiligheid in de hoofdstukken 6 Veiligheid en 7 Leefomgeving ook beleid voor de decentrale overheden en is daarom in dit kader van belang. 5. In de Toelichting bevat paragraaf 3.5.1 "Wettelijk kader en beleid" alleen het beleidskader. Naar mijn mening verdient het aanbeveling het beleid samen te brengen in § 3.2 Beleid. De Europese Kaderrichtlijn Water en het rijksbeleid met betrekking tot water heb ik in die paragraaf samengevat, waardoor een integraal beleidskader ontstaat. Deze paragraaf kan dan volledig voor de technische beschrijving van de waterhuishouding worden gebruikt. Ik adviseer u dit geactualiseerde bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen van ruimtelijke plannen. 6. In de Toelichting zou de paragraaf Waterhuishoudingplan WSV'30-terrein -bestaande en toekomstige situatie de inhoud van het waterhuishoudingplan samengevat technisch inhoudelijk moeten beschrijven. Het waterhuishoudingplan en het advies van het hoogheemraadschap zou als bijlage onderdeel van het plan moeten zijn. Ik adviseer u deze paragraaf aan te passen.	2. Het Europees beleid is doorvertaald in rijksbeleid. Rijksbeleid is doorvertaald in Provinciaal beleid. Het beleid van hogere overheden is doorvertaald in het beleid van de waterbeheerder. In het kader van de watertoets vindt overleg plaats met de waterbeheerder zodat waterbelangen in het ontwikkelingsproces mee worden genomen. Volledigheidshalve zal een beschrijving van het Europese beleid worden opgenomen in de beleidsparagraaf van de toelichting. 3. De gemeente gaat er vanuit dat het convenant voor vaststelling van het bestemmingsplan gesloten wordt. 4. De beleidsparagraaf van de toelichting wordt aangevuld met de 4^e Nota Waterhuishouding en de Nota Mobiliteit. 5. Het verplaatsen van tekstdelen in een beleidsparagraaf van een toelichting van een bestemmingsplan heeft geen juridische gevolgen voor het plan. De tekst zal evenwel aangepast worden. 6. Het waterhuishoudkundig plan WSV is een bijlage bij het bestemmingsplan zodat een ieder kan lezen wat het plan inhoudt.
--	--	---	---