

**Commentaarnota inspraak voorontwerpuitwerkingsplan Dirk Dekkerstraat
10 juli 2014**

1 Inleiding

Op maandag 10 maart 2014 is van 17:00 uur tot 20:00 uur in De Boomgaard te Zuidoostbeemster, een inlooppmiddag/-avond gehouden voor direct aanwonenden van het plangebied 'Dirk Dekkerstraat'. In het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I is op het terrein van de voormalige Spelemei aan de Dirk Dekkerstraat de uit te werken bestemming 'Gemengd' van kracht. Dit betekent dat o.a. woningbouw op deze plek mogelijk is. Voordat er woningen kunnen worden gebouwd, moet voor het plangebied een uitwerkingsplan worden vastgesteld. Tijdens de inlooppmiddag/-avond hebben direct aanwonenden van het plangebied kennis kunnen nemen van het voorontwerpuitwerkingsplan 'Dirk Dekkerstraat'. Hierbij zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie kenbaar te maken. Reacties konden tot 24 maart 2014 kenbaar worden gemaakt bij het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Beemster. In dit verslag zijn de ingediende reacties, zowel de reacties die mondeling/schriftelijk op de dag zelf kenbaar zijn gemaakt als de reacties die per brief zijn binnengekomen, per onderdeel kort samengevat en voorzien van beantwoording.

2 Samenvatting reacties met beantwoording

Wijze en procedure van inspraak

Verschillende omwonenden zijn niet geïnformeerd. Ook bewoners van de Pieter Kramerstraat hadden een uitnodiging moeten krijgen. Tevens is aangegeven dat een informatieavond voor heel Zuidoostbeemster zou moeten worden gehouden.

Reactie gemeente:

Ondanks dat hier geen wettelijke plicht voor bestaat, heeft de gemeente besloten om in het kader van het voorontwerpuitwerkingsplan een informatiemiddag/-avond te houden voor direct omwonenden waarbij de mogelijkheid is geboden tot het kenbaar maken van een inspraakreactie. Er is voor gekozen alleen de omwonenden die direct zicht op het plan hebben, uit te nodigen aangezien de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied voor hen (vanuit ruimtelijk perspectief) een directe invloed op hun woonomgeving/woonbeleving betekent. Dit vraagt voor deze bewoners om extra zorgvuldigheid in het kader van de voorbereiding van het uitwerkingsplan.

De tijdspanne waarbinnen men bezwaren kenbaar kan maken, is veel te kort. Dit moet wettelijk minstens 6 weken duren.

Reactie gemeente:

Voor het houden van inspraak op het voorontwerpuitwerkingsplan bestaat geen wettelijke plicht. Op grond van artikel 4 lid 2 van de gemeentelijke inspraakverordening mag de duur van inspraak door het bevoegd orgaan (in dit geval het College van B&W) worden bepaald. Op 23 april 2013 heeft het College besloten om in combinatie met een inlooppmiddag/-avond met betrekking tot het voorontwerpuitwerkingsplan direct aanwonenden de gelegenheid te geven om een inspraakreactie kenbaar te maken. Hieraan is invulling gegeven in de vorm van een inspraaktermijn van 2 weken (10 tot 24 maart 2014)..

Na de inspraakperiode zal het ontwerpuitwerkingsplan worden opgesteld. Na publicatie van dit ontwerpuitwerkingsplan bestaat voor een ieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Hiervoor wordt de wettelijke termijn van 6 weken gehanteerd.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het uitwerkingsplan.

(Woning)bouwprogramma

Het aantal woningen is te hoog

Reactie gemeente:

Het plangebied wordt ingericht voor een woonfunctie in de vorm van maximaal 22 grondgebonden woningen waarvan 16 rijwoningen en 6 twee-onder-één-kap-woningen. Het plan is passend in de omgeving. De goot- en nokhoogtes sluiten aan op de hoogtes van bestaande, omliggende woningen. Ook wat betreft schaal, kapvorm en materialisatie wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing.

Bouw eerst de woningen in De Nieuwe Tuinderij en pas daarna op deze locatie.

Reactie gemeente:

Het gemeentebestuur heeft vanwege synergie gekozen voor verplaatsing van de Spelemei naar de omgeving van het multifunctionele centrum De Boomgaard. Het terrein van de Spelemei aan de Dirk Dekkerstraat is door deze locatie vrijgekomen. Dit terrein is qua locatie zeer geschikt voor woningbouw. Met woningbouw op deze locatie wordt de afname van het aantal woningen in De Nieuwe Tuinderij gecompenseerd.

Er is geen bestemmingsplan en dus kan de gemeente geen bouwvergunningen gaan verstrekken.

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan Zuidoostbeemster I is deze locatie opgenomen met de uit te werken bestemming Gemengd (GD-U). Op gronden met deze bestemming is het volgende mogelijk: Wonen, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening met de daarbij behorende tuinen en erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, groen- en speelvoorzieningen, paden en open terreinen en bouwwerken. Voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend, dient er een vastgesteld uitwerkingsplan te zijn. Het opgestelde uitwerkingsplan zoals dat op de inloopmiddag/-avond is gepresenteerd en voor inspraak is voorgelegd, voorziet hierin en zal na de terinzagelegging ter vaststelling worden aangeboden aan het college.

Het woningbouwplan leidt tot een waardevermindering van omliggende woningen.

Reactie gemeente:

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

De woningen dienen zo goedkoop mogelijk te worden ontwikkeld om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte van jongeren.

Reactie gemeente:

De rijwoningen worden ontwikkeld in een lage prijsklasse. Voor ingezetenen van de gemeente Beemster, biedt de gemeente de mogelijkheid voor het aangaan van een starterslening.

Graag aandacht voor de kwaliteit van schuttingen.

Reactie gemeente:

Op de locaties waar erfafscheidingen van achtertuinten grenzen aan het openbaar gebied, zal de uitvoering van de erfafscheidingen worden meegenomen in de planontwikkeling. Concreet betekent dit dat de erfafscheidingen van een groenblijvende hederahaag worden voorzien.

De reacties met betrekking tot het thema '(Woning)bouwprogramma' geven geen aanleiding tot aanpassingen in het uitwerkingsplan.

Verkeer en parkeren

Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Er is nu al een parkeerprobleem in de buurt. Er is een voorstel gedaan om extra parkeerplaatsen te maken achter de woningen aan de Zuiderweg.

Reactie gemeente:

Volgens de gehanteerde parkeernorm dienen er in het plangebied ten behoeve van de 22 op te richten woningen 29,2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden aangelegd. In het ten tijde van de inspraak gepresenteerde plan waren 25 parkeerplaatsen in het plangebied van het uitwerkingsplan opgenomen. Daarnaast worden in de verkeersbestemming grenzend aan het plangebied nog minimaal 6 parkeerplaatsen aangelegd. In het gepresenteerde plan worden dan ook al meer parkeerplaatsen aangelegd dan volgens de gehanteerde norm nodig is voor de nieuwbouwwoningen. Desondanks is besloten dat er extra parkeerplaatsen worden aangelegd in de achterstraat achter de woningen aan de Zuiderweg. Deze parkeerplaatsen worden tussen de straat en de nieuw te bouwen woningen aangelegd. Deze 6 extra parkeerplaatsen zullen bijdragen aan een verlaging van de huidige parkeerdruk in de omgeving van het plangebied.

De huidige straat achter de woningen aan de Zuiderweg zou wellicht verlengd kunnen worden tot achter nrs. 76 en 78. Op deze manier kunnen zij makkelijker via de achterzijde hun woning bereiken. De twee-onder-één-kap woningen dienen hiertoe iets te worden opgeschoven.

Reactie gemeente:

Het gemeentebestuur begrijpt de ingediende inspraakreactie. In de bestemming 'wonen' en 'tuin' is de aanleg van een pad achter de nrs 76 en 78 mogelijk. Geconstateerd is echter wel dat er ter plaatse gebouwd is op grond van de gemeente. Nader overleg over de mogelijke aanleg van een achterpad zal met de betrokkenen worden gevoerd. Wel is er voor gekozen om de situering van de twee-onder-één-kapwoningen zodanig te veranderen, dat er bij planontwikkeling ruimte bestaat voor een eventueel pad.

Om de veiligheid te garanderen, is de wens om de huidige straat achter de woningen aan de Zuiderweg uitsluitend voor bewoners van deze woningen bereikbaar te maken. Hiertoe kan aan het einde van de straat ter plaatse van de nieuwe straat een paal geplaatst worden.

Reactie gemeente:

In verband met calamiteiten heeft het de voorkeur dat de straat waaraan de woningen worden gerealiseerd, niet wordt afgesloten maar van twee zijden bereikbaar blijft. We kunnen wel aan de reactie tegemoet komen door éénrichtingsverkeer in te stellen op de bestaande straat achter de woningen aan de Zuiderweg. Het instellen van éénrichtingsverkeer is in het kader van ruimtegebruik tevens gewenst/noodzakelijk vanwege het aanleggen van extra parkeerplaatsen, zoals eerder aangegeven.

Bij de inrichting wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van hulpdiensten.

Het voorstel is om het trottoir dat is ingetekend aan de overzijde van de straat achter de woningen aan de Zuiderweg, te verplaatsen naar de andere kant van de straat. Op deze wijze grenzen de bestaande tuinen aan dit trottoir.

Reactie gemeente;

Het gemeentebestuur is van mening dat dit voorstel de verkeersveiligheid ten goede komt. Het ontwerp zal op dit onderdeel worden aangepast.

De huidige parkeerplaatsen aan de Dirk Dekkerstraat mogen niet opgeofferd worden als de straat wordt verbreed.

Reactie gemeente:

Bestaande parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied blijven gehandhaafd. In verband met de geplande herinrichting van de Dirk Dekkerstraat worden 6 parkeerplaatsen ten westen van de straat aangelegd. In de eindsituatie, na herinrichting, komt minimaal dit aantal parkeerplaatsen terug.

De Dirk Dekkerstraat wordt gebruikt als sluiproute waardoor verkeersoverlast ontstaat. Bij het opnieuw inrichten van de Dirk Dekkerstraat dient voldoende aandacht te zijn voor snelheid en het scheiden van fietsers.

Reactie gemeente:

De herinrichting van de Dirk Dekkerstraat staat los van de bouwplannen op de voormalige Spelemeilocation en bevindt zich dan ook buiten het plangebied van het uitwerkingsplan. Over deze herinrichting zal t.z.t. separaat door de gemeente Beemster met alle aanwonenden worden gecommuniceerd.

De reacties met betrekking tot het thema 'Verkeer en parkeren' geven aanleiding tot aanpassingen in het uitwerkingsplan. Als gevolg van het opnemen van extra parkeerplaatsen in het stedenbouwkundig ontwerp en het voornemen om een pad te realiseren achter de woningen Zuiderweg 76 en 78, wordt de verbeelding van het uitwerkingsplan aangepast. Daarnaast wordt naar aanleiding van deze reacties het stedenbouwkundig ontwerp zodanig gewijzigd dat op de straat achter de woningen aan de Zuiderweg, éénrichtingsverkeer wordt ingesteld en het trottoir aan de zijde van de woningen komt te liggen. Deze aanpassingen leiden niet tot wijzigingen in het uitwerkingsplan.

Speelterrein en groen

Voordat er gebouwd wordt, dient er een alternatieve speelvoorziening voor kleine kinderen te worden aangelegd.

Reactie gemeente:

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is bekeken waar, aanvullend op het speelterrein in De Nieuwe Tuinderij, een speelvoorziening voor kleine kinderen kan worden aangelegd. Het voornemen is om de groenstrook ten noorden van het plangebied, tussen de Zuiderhof en de Dirk Dekkerstraat, hiervoor in te richten. De aanwezige onderbeplanting zal hiervoor worden verwijderd.

Als gevolg van de voorgenomen woningbouw blijft te weinig groen over voor buurtactiviteiten en het opzetten van tenten

Reactie gemeente:

Het huidige genoemde en in de praktijk ontstane (mede)gebruik is nooit onderdeel geweest van het gemeentelijk beleid voor dit plangebied. Zowel de oude bestemming als de nieuwe bestemming voorziet niet in dit gebruik. Als gevolg van de voorgenomen woningbouw wordt dit gebruik ook in de praktijk niet meer mogelijk. Zoals hierboven aangegeven, kan wel worden voorzien in een nieuwe speelvoorziening voor kleine kinderen in de buurt.

De reacties met betrekking tot het thema 'Speelterrein en groen' geven aanleiding tot een aanpassing in de toelichting van het uitwerkingsplan. In de toelichting wordt de volgende tekst opgenomen: "Om de verplaatsing van de Spelemei enigszins te compenseren wordt een speelvoorziening aangelegd op de groenstrook ten noorden van het plangebied, tussen de Zuiderhof en de Dirk Dekkerstraat. Deze gronden liggen buiten de plangrens van dit uitwerkingsplan."

Uitvoering

In verband met de fundering van woningen aan de Dirk Dekkerstraat en Zuiderweg dienen de palen niet geheid maar geboord te worden

Reactie gemeente:

Met de aannemer zullen afspraken worden gemaakt over de funderingsmethode met als doel om schade aan omliggende woningen te voorkomen. Voor het bouwrisico verplicht de gemeente de aannemer een CAR (Construction All Risk) verzekering af te sluiten. Bij schade vergoedt de verzekering de schade, ook bij een faillissement. Onderdeel hiervan is een gedegen vooropname van de huidige staat van de omliggende woningen, zodat eventuele schade eenvoudig te verhalen is op de aannemer. Dergelijke metingen staan echter los van het uitwerkingsplan.

Hoe rijdt het bouwverkeer?

Reactie gemeente:

Het bouwverkeer kan niet anders dan via de Zuiderweg en de Dirk Dekkerstraat rijden. Omdat in het verleden de woning op de hoek van de Zuiderweg en de Dirk Dekkerstraat is aangekocht om de straat te kunnen herinrichten, kan het bouwverkeer nu van deze ruimte gebruik maken. Met de aannemer zullen afspraken worden gemaakt over de snelheid waarmee gereden mag worden.

De reacties met betrekking tot het thema 'Uitvoering' geven geen aanleiding tot aanpassingen in het uitwerkingsplan.