

# Zienswijzennotitie

Ontwerpbestemmingsplan Monnickendam – De Regenboog  
(Bernhardlaan 23)



**Status:** Vastgesteld, gemeenteraad  
**Datum:** 13-12-2018  
**IDN code:** NL.IMRO.0852.BPKMOregenboog016

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Voorwoord .....	3
2. Beantwoording zienswijzen .....	4
3. Ambtshalve wijzigingen .....	11
Bijlage: zienswijze .....	12

# 1. Voorwoord

## Inleiding

Voorliggende notitie behandelt de zienswijze die is ingekomen naar aanleiding van het Ontwerpbestemmingsplan Monnickendam - De Regenboog (Bernhardlaan 23). Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van 41 appartementen in een nieuw te realiseren wooncomplex op het genoemde perceel mogelijk.

## Terinzagelegging

Het Ontwerpbestemmingsplan Monnickendam – De Regenboog (Bernhardlaan 23) heeft met ingang van vrijdag 10 augustus 2018 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende deze termijn de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Het parapluplan kon worden ingezien:

- op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder het planidentificatienummer NL.IMRO.0825.BPKMOregenboog016-on01;
- in het gemeentehuis aan de Pierebaan 3 te Monnickendam, tijdens de openingstijden.

Zienswijzen konden schriftelijk worden ingediend per brief of per e-mail. Tevens kon op afspraak een mondelinge zienswijze worden ingebracht.

In de periode van tervisielegging is één zienswijze binnengekomen.

## Crisis- en herstelwet

In de officiële bekendmaking van het ontwerp is overigens ook aangekondigd dat op het bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit betekent voornamelijk dat bijzondere procedurele bepalingen zullen gelden voor een eventuele beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Leeswijzer

In deze notitie treft u de samenvatting van de ontvangen zienswijze aan, de reactie van de gemeente daarop en de manier waarop eventuele aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan plaatsvindt.

## 2. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
1. - 1.	<p>Indiener geeft aan dat in vergelijking met de mogelijkheden volgens het bestemmingsplan er forse veranderingen wat betreft de goot- en bouwhoogte op komst zijn die ingrijpend zijn voor de stedenbouwkundige vormgeving langs de Bernhardlaan en Swaensborch. Indiener is hierbij van mening dat het verdienmodel van de ontwikkelaar en het aantal te realiseren woningen een grotere rol heeft gespeeld dan het bouwvolume en de aanblik in spiegeling met de omgeving en de begrenzing van de vestingwerken van het beschermd stadsgezicht van Monnickendam.</p>	<p>Thans is in het bestemmingsplan voor de maatschappelijke bestemming ter plaatse van school De Regenboog een maximum goot- en bouwhoogte van 7,5 m respectievelijk 11,5 m in het bestaande bouwvlak toegelaten. Het nieuwbouwplan leidt tot een maximale bouwhoogte van 12,5 m plat afgedekt aan de zijde van complex De Werf, tot 15,5 m plat afgedekt aan de zijde van Swaensborch. Gelet op het planvoornemen wordt dit ten opzichte van de thans reeds geldende planologisch-juridische bouwmogelijkheden als acceptabele verhoging gezien. De Stedenbouwkundige Visie Bernhardlaan is daarbij richtinggevend in nieuwe ontwikkelingen in dit gebied. In het SPvE is aangegeven dat nieuwe bebouwing langs de Bernhardlaan conform de Stedenbouwkundige Visie ontwikkeld wordt als een stedenbouwkundige wand die zich naar de oude kern oriënteert. Hiermee kan de noordelijk gelegen rijksmonumentale vesting worden gerespecteerd in samenhang met het behoud van het groene karakter ter plaatse. Uitgangspunten hiertoe, waar het planvoornemen ook aan voldoet, zijn onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een front langs de Bernhardlaan met continuïteit in de gevels;</li> <li>- een hoofdvorm van 4 bouwlagen met accenten van 5 bouwlagen;</li> <li>- parkeren onder en achter de bebouwing;</li> </ul>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
		<p>- de hoofdontsluiting via het achterterrein op de Graaf Willemlaan.</p> <p>Op basis van vorenstaande visie en uitgangspunten is ook het inmiddels bestaande complex De Werf aan de Bernhardlaan tot stand gekomen.</p>	
1. - 2.	<p>Indiener maakt bezwaar tegen artikel 8, onder a, van de regels (algemene afwijkingsregels) omdat er breedvoerig is gediscussieerd over de maximale bouwhoogten van het te realiseren appartementencomplex. Bij vaststelling van het definitieve SPvE zijn de maximale bouwhoogten opgenomen waarbij feitelijk al gebruik is gemaakt van de afwijkingsregels die het bestemmingsplan Buiten de Vesting mogelijk maakten.</p>	<p>Het aangehaalde artikel maakt het mogelijk dat met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 15%. Dit betreft een standaardregeling van de gemeente die in alle ruimtelijke plannen wordt opgenomen. Het gaat niet om een zogeheten rechtensregeling. Aan verkrijging van een dergelijke omgevingsvergunning om af te wijken gelden nadrukkelijk de voorwaarden dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
1. - 3.	<p>Indiener heeft bedenkingen tegen de manier waarop met de verkeersaspecten in relatie tot het nieuwe appartementengebouw wordt omgegaan. Hoewel onderzoek door bureau GoudappelCoffeng is ingesteld, wordt dit als een nogal theoretische verhandeling gezien waarbij beperkt wordt gereageerd op de gevaarstelling langs De Werf en de ontsluiting van complex Swaensborch met betrekking tot kwetsbare verkeersdeelnemers.</p>	<p>Het is gebruikelijk dat er vooraf een theoretisch verkeersonderzoek wordt gedaan naar dergelijke bouwprojecten. De vragen die uit de inspraak rond het SPvE naar voren zijn gekomen, waaronder die van indiener, zijn richtinggevend geweest voor de te onderzoeken aspecten. Gangbare verkeers-theorieën en -berekeningen hebben de basis gevormd voor de te voorspellen verkeerseffecten in de praktijk. Onderbouwd is dat vergeleken met de onderwijsfunctie in het gebied de hoeveelheid verkeer in de toekomstige situatie niet wezenlijk zal</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
		veranderen, maar wel anders verdeeld plaatsvindt over de dag. Daarnaast is vastgesteld wat de te verwachten parkeerbehoefte als gevolg van het planvoornemen zal zijn. Tot slot heeft toetsing van het wegprofiel van De Werf op af te wikkelen verkeersintensiteiten plaatsgevonden, mede gelet op reeds aanwezige functies rondom het plangebied waaronder het woonzorgcomplex en verzorgingshuis Swaensborch. Gelet op de 30 km/uur-verkeersinrichting zijn in de rapportage geen aandachtspunten voor verandering gebleken. Conclusie is dat de inrichting van de straten niet wijzigt, het verkeer wel iets toeneemt maar niet tot een ander verkeersbeeld leidt.	
1. - 4.	Door indiener wordt aangegeven dat veel bevoorradend of afvoerend vrachtverkeer achteruit rijdt via een route met enige bochten naar Swaensborch. Dit leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties waarvan indiener veronderstelt dat dit tijdens de bouwperiode alleen maar zal verslechteren (en ook daarna door toename van het autoverkeer bij ingebruikname van het appartementencomplex).	Voor de bouwwerkzaamheden zal de ontwikkelaar/bouwer een bouwveiligheidsplan moeten opstellen waarin de aan- en afvoerroutes worden aangegeven, inclusief de tijdelijke benodigde bebording, zoals waarschuwborden, waarmee de weggebruiker op het aanwezige werkverkeer wordt geattendeerd. Dit is voldoende om de veiligheid in de openbare ruimte gedurende de bouwperiode te waarborgen. Het bouwveiligheidsplan wordt hier door de gemeente ook op getoetst. Daarnaast is in het verkeersonderzoek geconcludeerd dat het zicht van en naar de parkeervoorzieningen goed is. Door het brede trottoir bij de garage van De Werf heeft het uitrijdend verkeer zicht op verkeer op de straat, en andersom. Datzelfde geldt voor de ingang van het parkeerterrein.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1. - 5.	Indiener geeft aan dat voetgangers veelal gebruik maken van de rijweg vanwege het deels ontbreken van voetpaden of door voetpaden van	Zoals bekend is dit een 30 km/uur-gebied waar voetgangers ook over de openbare weg mogen lopen. Indien er een trottoir beschikbaar is, mogen	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
	onvoldoende breedte. Naar mening van indiener voldoet dit gedeelte van het aangeduide 30 km/uur-gebied dan ook niet aan de daarvoor gestelde principes van Duurzaam Veilig.	voetgangers ook over het trottoir lopen. Het trottoir aan de kant van de kern is 90-100 cm breed en voldoet. Dit is bevestigd in het verkeersonderzoek door GoudappelCoffeng. Wel zit er een smal gedeelte in die na de bouwwerkzaamheden bij wegreconstructie verbeterd kan worden.	
1. - 6.	Indiener stelt dat de fotoimpressies ter toelichting van het ontwerpbestemmingsplan door gebruik van fototechniek een erg vertekend beeld ten opzichte van de werkelijkheid geven.	In de toelichting op het bestemmingsplan is divers openbaar fotomateriaal opgenomen van Google Streetview. Hiermee is niet meer of minder geprobeerd dan een voor de lezer zo duidelijk mogelijk weergave van de huidige situatie in en rondom het plangebied te tonen.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1. - 7.	Het is indiener opgevallen dat de begrenzing op de verbeelding (bouwvlak 5 woonlagen / zuidelijkste gedeelte) over de rijweg heen is geprojecteerd.	Dit is een juiste constatering. Het plangebied is ingetekend op basis van het kadastrale perceel dat de huidige maatschappelijke bestemming van het in onbruik geraakte schoolgebouw begrensd. Een beperkt deel van de bestaande rijweg ligt op dit kadastrale perceel, waardoor de begrenzing van het plangebied ook voor een beperkt deel over de rijweg ligt. Het is echter geenszins de bedoeling dat de weg verder versmald wordt.  Omdat het bouwvlak tot op de bestemmingsgrens is gelegd, wordt die naar aanleiding van deze zienswijze van indiener enigszins teruggedoed. De ter plaatse van de rijweg toe te wijzen nieuwe woonbestemming leidt verder niet tot problemen; in artikel 3.1, onder c, van de regels is namelijk vastgelegd dat wegen en paden ondergeschikt aan de woonbestemming mogelijk zijn.	Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:  Het bouwvlak op de verbeelding wordt aan de zuidkant enigszins terug naar het noorden gelegd, zodat er geen planologisch-juridische mogelijkheid ontstaat om een strook van de bestaande rijweg (Swaensborch) te bebouwen.
1. - 8.	Op de verbeelding is middels een aanduiding opgenomen dat op het platte dak van de vierde woonlaag een dakterras mogelijk is van maximaal 150 m <sup>2</sup> . Indiener maakt hier bezwaar tegen	De indiener van de zienswijze heeft overleg gevoerd met de ontwikkelaar wat betreft het punt van het dakterras. Dit overleg vond plaats op vrijdag 19-10-2018.	Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.  De op de verbeelding gehanteerde "specifieke

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
	vanwege de uitstraling van een dergelijke voorziening en het sterk verminderen van de privacy in relatie tot het geldende bestemmingsplan. Omwille van deze bedenkingen wordt verzocht de aanduiding te laten vervallen.		bouwaanduiding – dakterras” wordt verkleind. De oppervlakte van 150 m <sup>2</sup> blijft gehandhaafd, maar deze zal niet over het gehele dakvlak gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt de privacy van de indiener van de zienswijze beter gewaarborgd.
1. - 9.	Vanwege de ingrijpende bouwactiviteiten met ontgravingen, heiwerkzaamheden en grondwater-onttrekking uit indiener - gelet op de korte afstand tussen zorgcomplex Swaensborch en het geplande appartementencomplex - zorgen met betrekking tot het kunnen handhaven van de bestaande waardevolle groenvoorzieningen. Omwille van de vitaliteit van deze bomen zijn stringente afspraken nodig.	De bomen zijn onderdeel van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur, zoals verwoord in de Groenvisie 2016. Hiermee is een beschermingsregeling voor de bomen van kracht. Het gaat om beeldbepalende bomen waar voor het kappen van de bomen vergunning nodig is. Hiermee is bevestigd dat het om belangrijke bomen gaat en dat het uitgangspunt in de planontwikkeling is dat ze blijven staan en er niets mee gebeurt. Dit is besproken met de ontwikkelaar. Op naleving van dit uitgangspunt door de bouwer wordt door de gemeente toegezien.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1. - 10.	Voor het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek ingesteld. Omdat het bouwplan gasloos wordt gerealiseerd, verzoekt indiener om aan te geven of hierdoor, en in welke mate, geluidstoename vanwege het gebouw naar de omgeving toe valt te verwachten en of dat mogelijk gereduceerd moet worden om dit binnen een aanvaardbaar niveau te brengen zodat er onverhoopt geen hinder en/of overlast zal ontstaan voor de aangrenzende bewoners.	Het voor het bestemmingsplan ingesteld akoestisch onderzoek heeft toegezien op de geluidhinder die met wegverkeerslawaai gepaard gaat (en dat is het geval). Uit oogpunt van de Wet geluidhinder gelden hier voor de planlocatie in combinatie met het planvoornemen voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing namelijk wettelijke verplichtingen voor. Anders ligt dat bij onderzoek naar geluid afkomstig van nieuwbouwwoningen.  Met de gewijzigde Gaswet is per 1 juli 2018 nieuwbouw zonder gasaansluiting de norm geworden. Dit houdt in dat nieuwbouw op andere manieren in de energiebehoefte wordt voorzien dan voorheen. Het is aan de ontwikkelaar / bouwer	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
		<p>om hier geschikte oplossingen voor aan te dragen. In de uitwerking van het concrete bouwvoornemen zal daar verdere duidelijkheid over ontstaan. Deze oplossingen worden op dat moment bij de aanvraag om omgevingsvergunning getoetst op tal van aspecten, waaronder mogelijke hindersituaties van technische installaties op en in het gebouw in relatie tot de wettelijke voorschriften voor geluid naar de omgeving.</p> <p>Overigens kan in geval van bepaalde omstandigheden (technische onmogelijkheden of wettelijke voorschriften ten aanzien van lucht en geluid) en bij een zwaarwegend publiek belang worden afgeweken van de norm om aardgasvrij te bouwen. Het is dus geen uitgemaakte zaak dat het bouwplan gasloos wordt gerealiseerd.</p>	
1. - 11.	<p>Indiener vraagt in relatie tot voorzieningen op het dak aandacht voor de genoemde mogelijkheid van duurzame bouw door middel van het aanbrengen van zonnecollectoren en ecoafdekking waarbij het van belang is dat bij de keuze op welke plek te plaatsen rekening wordt gehouden met de directe omgeving.</p>	<p>Duurzaamheid van nieuwbouw wordt bevorderd door duurzame voorzieningen in het ontwerp te integreren, zoals zonnecollectoren en de toepassing van groene daken voor het vertraagd afvoeren van regenwater en de bijdrage aan het beperken van binnenstedelijke hittestress. Bij de definitieve aanvraag om omgevingsvergunning wordt het bouwvoornemen, met daarbij mogelijkerwijs dergelijke ingepaste voorzieningen, getoetst op eventuele hindersituaties voor de omgeving. Ook dit vindt dus niet in het kader van de bestemmingsplanprocedure plaats.</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
1. - 12.	<p>Indiener verneemt graag van de resultaten van het nog te verrichten geluidhinderonderzoek, mede in het licht van de in de naaste toekomst te verwachten andere verkeersaantrekkende ontwikkelingen in de gemeente (Galgeriet).</p>	<p>In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaai vanwege het planvoornemen uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 31-05-2018 is als bijlage 4 [Akoestisch onderzoek] bij de toelichting</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
		<p>van het bestemmingsplan opgenomen. De onderzoeksresultaten zijn in het kort weergegeven in de geluidsparagraaf (§4.7) van de bestemmingsplantoelichting. Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van verkeersgegevens op grond van tellingen die eerder zijn gehanteerd ten behoeve van het verderop gelegen plangebied OBS De Gouwzee en appartementen, alwaar sloop en nieuwbouw van de school en 30 appartementen op het programma heeft gestaan. Doorgerekend naar de toekomst is van verkeersgroei uitgegaan, waar autonome ontwikkelingen onderdeel van uitmaken. Als etmaalintensiteit is daarom een verwachte verkeersstroom van 12.650 motorvoertuigen per etmaal in 2030 gehanteerd. In het kader van ontwikkelingen elders in de gemeente, zoals Galgeriet, vinden afzonderlijk de noodzakelijke op die specifieke projecten gerichte onderzoeken plaats en is voor voorliggend plan verder niet relevant.</p>	

### 3. Ambtshalve wijzigingen

In de fase van ontwerpbestemmingsplan naar vast te stellen bestemmingsplan zijn de volgende aanpassingen uitgevoerd:

<b>Paragraaf</b>	<b>Aanpassing</b>	<b>Aanleiding</b>
<b>Toelichting 4.2</b>	Toevoegen Aeriusberekening, met korte toelichting en de berekening in de bijlage (3).	De berekening is uitgevoerd op verzoek van de Omgevingsdienst.
<b>Toelichting 4.11</b>	Tekstuele aanpassing m.b.t. de vormvrije mer-beoordeling.	De eerdere tekst zorgde voor verwarring.
<b>Toelichting 6.2</b>	Tekstuele aanpassing en toevoegen van zienswijzenotitie als bijlage (8).	Voortgang van de procedure.
<b>Regels Lid 1.1</b>	Toevoeging 'bestemmingsplan'.	Het woord ontbrak abusievelijk.
<b>Regels 6.1</b>	Aanpassing toegestane hoogte van hekwerk bij een dakterras.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze.
<b>Verbeelding</b>	De verbeelding is op enkele punten aangepast; de locatie van het dakterras is verkleind en het bouwvlak is op detailniveau aangepast.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

# Bijlage: zienswijze

19 SEP 2018

INGEKOMEN

Aan

De Raad van de gemeente van Waterland

te

Monnickendam

Monnickendam, 19 september 2018

Onderwerp:

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Regenboog (Bernhardlaan 23)

Geachte leden van de Raad,

In aansluiting op eerdere correspondentie met u of uw fracties reageer ik hierbij door middel van een zienswijze op het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan De Regenboog, dat moet voorzien in de realisering van een appartementencomplex met ondergrondse parkeervoorziening op het terrein, waarop nu basisschool “De Verwondering” tijdelijk is gehuisvest. Onze woning met terras is gelegen op de hoogste verdieping in de meest noordwestelijke hoek van appartementencomplex “De Werf” en heeft daardoor uitzicht op het aanwezige – veel lager gelegen – gebouw van de basisschool en in de toekomst het voorgenomen appartementencomplex.

Ter ondersteuning van mijn zienswijze verwijs ik naar de argumentatie in mijn schriftelijke inbreng in het kader van de vaststelling van het SPVE, opgenomen in mijn brief van 27 juli 2017 en mijn inbreng aan de gemeenteraad in het kader van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan “Monnickendam De Regenboog” (email, gedateerd 20 juni 2018, aan de griffier van de gemeenteraad). [Zie bijlagen]

### **Stedenbouwkundige vormgeving**

In vergelijking met de mogelijkheden volgens het bestemmingsplan op het moment dat wij ons in september 2008 vestigden in complex “De Werf” doen zich forse veranderingen voor wat betreft de goot- en bouwhoogte, die ingrijpend zijn voor de stedenbouwkundige vormgeving langs de Bernhardlaan en Swaensborch, waarbij ik herhaal dat naar mijn mening het verdienmodel van de ontwikkelaar en het aantal woningen een grotere rol heeft gespeeld dan het bouwvolume en de aanblik in spiegeling met de omgeving en de begrenzing van de vestingwerken van het beschermde stadsgezicht van Monnickendam.

Verder heb ik bezwaar tegen artikel 8, onder a, van de regels (Algemene afwijkingsregels) en wel om de volgende redenen. Er is breedvoerig gediscussieerd over de maximale bouwhoogten van het te realiseren appartementencomplex.

Bij het vaststellen van het definitieve SPVE zijn de maximale bouwhoogten opgenomen, daarbij is feitelijk al gebruik gemaakt van de afwijkingsregels, die het bestemmingsplan Buiten de Vesting mogelijk maakten.

### **Verkeersafwikkeling**

Verder heb ik bedenkingen tegen de wijze waarop door een aantal vertegenwoordigers bij de bespreking in uw raad is gereageerd op de verkeersaspecten in relatie tot het te realiseren appartementengebouw. De door mij afgegeven signalen worden m.i. onvoldoende opgepakt. Hoewel een ondersteunend onderzoek naar de verkeersaspecten door het bureau Goudappel en Coffeng is ingesteld, heeft dat onderzoek een nogal theoretische uitstraling en geeft weer dat op te magere wijze wordt gereageerd op de gevaarstelling die zich langs De Werf en de ontsluiting van complex Swaensborch voordoet tussen de zeer kwetsbare groep hoogbejaarde bewoners, die slecht ter been of rollator-of scootmobiel gebonden zijn en andere verkeersgebruikers, algemene verkeersgebruikers waarvan het aantal door de realisering van het appartementengebouw toeneemt. Veel bevoorradend of afvoerend vrachtverkeer rijdt **achteruit** via een route met enige bochten naar Swaensborch met alle risico's van dien. Over deze situaties zijn door mij reeds diverse praktijksituaties die schrijnend zijn op foto aangeleverd. De nu al geregeld zeer gevaarlijke verkeerssituaties zullen tijdens de bouwperiode en daarna (meer auto's als gevolg van ingebruikname van het appartementencomplex) alleen maar verslechteren. Dat vraagt nu al echt om actie.

Het voetgangersverkeer maakt veelal gebruik van de rijweg vanwege het deels ontbreken van voetpaden of voetpaden van onvoldoende breedte. Uw medewerker die zich toelegt op verkeerszaken is voldoende op de hoogte en beschikt over het nodige materiaal. Naar mijn mening voldoet dit gedeelte van het aangeduide 30 km-gebied niet aan de daarvoor gestelde criteria volgens duurzaam veilig. Ik verwijs hierbij naar de tweede bullit bij de vijf principes van Duurzaam Veilig (voorkomen conflicten tussen lichte verkeersdeelnemers en zwaar verkeer).

Overigens geven de foto impressies ter toelichting van het ontwerpbestemmingsplan door gebruik van fototechniek een erg vertekend beeld ten opzichte van de werkelijkheid.

Verder is mij opgevallen dat op de verbeelding (bouwvlak 5 woonlagen/ zuidelijkste gedeelte) de begrenzing over de rijweg heen is geprojecteerd. Ik heb de indruk dat dit waarschijnlijk niet de bedoeling is, omdat daardoor de wegbreedte wordt versmald.

Hierover verneem ik graag verduidelijking.

### **Dakterras**

In het ontwerpbestemmingsplan is in de verbeelding een duiding opgenomen dat op het platte dak van de vierde woonlaag een dakterras mogelijk is van maximaal 150 m<sup>2</sup>. Vanwege de uitstraling van een dergelijke voorziening en het sterk verminderen van onze privacy in relatie tot het geldende bestemmingplan hebben wij hier bedenkingen tegen en dringen wij er bij u op aan deze duiding te laten vervallen.

## **Windsingel met platanen**

Hoewel het in de bedoeling ligt de bestaande waardevolle groenvoorzieningen (met een zevental majestueuze platanen en andere karaktervolle bomen) tussen zorgcomplex Swaensborch en het geplande appartementencomplex te handhaven heb ik daarover veel zorg vanwege de ingrijpende bouwactiviteiten met ontgravingen, heiwerkzaamheden en grondwateronttrekking die, gezien de korte afstand, de vitaliteit van de bomen niet ten goede zullen komen. Om uw bedoelingen uit te laten komen zullen daar heel stringente afspraken over moeten worden gemaakt. Anders betekent het, zoals ik eerder al eens heb opgemerkt “gebouw groot, bomen dood”.

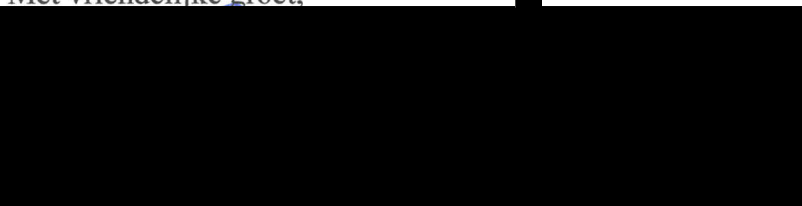
## **Geluid van buiten naar binnen/van binnen naar buiten**

In relatie tot dit ontwerpbestemmingsplan is ook een akoestisch onderzoek ingesteld, betreffende geluidstoename van buiten naar binnen. Vanwege het feit dat gasloos wordt gebouwd wil ik vragen bij dit plan aan te geven of hierdoor en in welke mate geluidstoename van binnen naar buiten is te verwachten en of dit mogelijk nog gereduceerd moet worden om dit binnen een aanvaardbaar niveau te brengen, zodat onverhoopt geen hinder en of overlast zal ontstaan voor de aangrenzende bewoners.

## **Vragen**

- In relatie tot voorzieningen op het dak vraag ik nog aandacht voor de door u genoemde mogelijkheid van duurzame bouw door middel van het aanbrengen van zonnecollectoren en ecoafdekking. Hierbij is van belang dat bij locatiekeuze daarvan rekening wordt gehouden met de directe omgeving.
- Van de resultaten van het nog te verrichten geluidhinderonderzoek, mede in het licht van de in de naaste toekomst te verwachten andere verkeer aantrekkende ontwikkelingen in onze gemeente (Galgeriet), verneem ik graag.

Met vriendelijke groet,



19 SEP 2018

INGEKOMEN

Aan

Het College van Burgemeester en wethouders van  
Waterland, t.a.v. [REDACTED]

te Monnickendam

Monnickendam, 27 juli 2017

Geacht college,

Hartelijk dank voor uw vroegtijdige informatie over het voorlopige Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) betreffende een te realiseren appartementencomplex op het terrein waarop nu tijdelijk basisschool "De Verwondering" (door u aangeduid als locatie van de voormalige Regenboog school) gevestigd is. Wij hebben met belangstelling van de notitie kennisgenomen en gebruik gemaakt van de mogelijkheid van vraag- en antwoord-/informatiewisseling op 11 juli jl.

Hierbij geven wij een eerste reactie.

Vanuit onze woning en vanaf ons terras in appartementencomplex De Werf hebben wij uitzicht in westelijke richting op de Regenbooglocatie. Wij onderkennen dat niemand recht op uitzicht heeft, maar dat een zorgvuldige weging van belangen een rol speelt bij het maken van een aantal keuzen in relatie tot het project Bernhardlaan 23. Nergens schrijven naar onze mening beleidsnotities of andere stukken op deze locatie een bouwplan van een dergelijke omvang, aantal woningen en invulling van het bouwvlak voor, integendeel. In feite is het een keuze die gemaakt moet worden om bij de vraag om 41 woningen te realiseren wel of niet af te wijken van de bebouwingmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan Monnickendam Buiten de Vesting mogelijk maakt. Immers ook onder de werking van het geldende bestemmingsplan kan duurzaam worden gebouwd, echter niet tot een aantal van 41 woningen!

Eerst willen wij kenbaar maken dat wij begrip hebben voor het feit dat niet alleen wij, maar ook anderen goed willen wonen en dat daarvoor ontwikkelingen kunnen worden voorbereid en moeten kunnen worden gerealiseerd. De vraag is en blijft bij deze bouw- en daarmee verband houdende ontwikkelingen hoe, in welke mate, in welke samenhang in een relatie met betrokkenen met verschillende belangen, een afweging plaats vindt. Wij onderkennen overigens dat er sprake is van verbetering met voorkeursmodel 3, ten opzichte van het eerdere ontwerp, waarvan wij kennis kregen in 2013.

Nog maar betrekkelijk recent (medio februari 2013) is het bestemmingsplan Monnickendam Buiten de Vesting van kracht geworden, waarin voor de beoogde bouwlocatie de bestemming "maatschappelijk" is gehandhaafd met een maximale goothoogte van 7,5 m en maximale bouwhoogte van 11,5 m voor de bouwcontouren die op de bestemmingsplankaart zijn aangegeven. Voor beide maten is in de regels een afwijkingspercentage (verhoging) van 15%



opgenomen. Dit bestemmingsplan biedt ruimte om woonvoorzieningen en ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren, echter tot een geringere omvang dan 41 woningen.

In voorkeursmodel 3 is bij 4 bouwlagen sprake van een bouwhoogte van 12,4 m en bij 5 lagen van 15,5 m. Beide zijn verhogingen ten opzichte van de reguliere maatvoering in het geldende bestemmingsplan, die ruimtelijke impact zullen hebben op omgeving en beleving.

Zoals bekend geeft een bestemmingsplan niet alleen **recht** dat volgens de gestelde regels zaken kunnen worden gerealiseerd, maar ook **bescherming aan overheid, burgers en bedrijven** dat zaken zich volgens die regels kunnen ontwikkelen. Voor de onderhavige locatie had meer voor de hand gelegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan (2012) op mogelijke ontwikkelingen te anticiperen in plaats van de geldende bestemming te consolideren en daarop qua bestemming “maatschappelijk” nog verfijningen aan te brengen. Ook al is ons bekend dat vastgestelde bestemmingsplannen kunnen worden herzien en dat dit kan leiden tot een andere wijze van regulering van bestemmingen en bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan. Immers de strijdigheid met het toenmalige bestemmingsplan voor woon- en voorzieningencomplex De Werf is ook opgeheven met een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, tweede lid van de WRO.

Echter in de ruimtelijke ordening is een vaststaand gegeven dat naarmate de inbreuk op de bestaande planologische situatie ingrijpender is, zware eisen dienen te worden gesteld aan de ruimtelijke aspecten van het project. Het kan en het mag naar onze mening echter niet zo zijn dat het bouwen van 41 appartementen met bijbehorende voorzieningen/ ondergronds parkeren/ verbeterd bouwen uit een oogpunt van duurzaamheid – hoe zeer wij dat laatste op zichzelf toejuichen - ten koste gaat van de kwaliteit van de ruimtelijke inpassing. Het bouwen van meer volume mag niet dienen om de ontwikkelaar tegemoet te komen in zijn verdienmodel.

### **Voorkeursmodel 3**

Niettegenstaande onze inbreng in deze reactie willen wij aangeven dat wij uw keuze voor voorkeursmodel 3 - in beginsel - kunnen begrijpen op basis van de in de SPVE -notitie aangevoerde argumenten. Wel hebben wij een aantal kanttekeningen, waarmee mogelijk in ruimtelijk opzicht de opzet van het SPvE verder kan worden verbeterd.

Qua bouwmassa doet zich op de betrokken locatie een forse verhoging voor wat betreft het volume en gevelwandoppervlak in vergelijking met het bestaande gebouw/ maximaal te realiseren gebouw volgens het geldende bestemmingsplan Monnickendam Buiten de Vesting. Hierdoor zal de beleving erg fors zijn vanaf de Bernhardlaan, gebouwencomplex Swaensborch en een aantal woningen in vooral het westelijke deel van het noordelijke gebouw van complex De Werf. Het appartementengebouw wordt, wanneer wij ons niet vergissen, voor een groot deel hoger dan de gebouwen in de omgeving.

De Bernhardlaan grenst aan de voormalige vestingwerken van de stad Monnickendam dat de status beschermd stadsgezicht draagt. Dit vraagt om bijzondere aandacht en daaraan heeft u in samenspraak met anderen al fors aandacht besteed. Niettemin vragen wij ons af of om aan dit aangrenzende deel van Monnickendam een goed aansluitend gedifferentieerd gevelbeeld in gevarieerde hoogte te realiseren, wel voldoende wordt tegemoetgekomen.

Gemeente Waterland  
BWT Reg. Nr.

19 SEP 2018

INGEKOMEN

**Van:** [redacted] |>

**Onderwerp:** Ontwerpbestemmingsplan "Monnickendam De Regenboog"

**Datum:** 20 juni 2018 11:47:54 CEST

**Aan:** [redacted]@waterland.nl

**Kopie:** [redacted]@waterland.nl>

Geachte [redacted]

Wilt u voor de verspreiding van mijn brief zorgdragen met het oog op de fractiebijeenkomsten a.s. donderdag.

Ik zal separaat nog een 2-tal mails sturen voorzien van foto's die deze brief ondersteunen bij het aspect verkeer.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

-----  
-----  
Aan de Gemeenteraad van  
Waterland  
Monnickendam, 20 juni 2018  
te Monnickendam

Geachte leden van de Raad,

Graag breng ik het volgende onder uw aandacht vanwege de agendering van het ontwerpbestemmingsplan "Monnickendam De Regenboog" (Bernhardlaan 23) voor de voorbereidende vergadering op 28 juni a.s.

Gemakshalve verwijs ik ook naar mijn eerdere inbreng van 27 juli 2017 op het SPVE voor het te realiseren appartementen complex, waarin ik een aantal aspecten naar voren heb gebracht, wat betreft de ruimtelijke situatie, in afwijking van het thans vigerende bestemmingsplan Buiten de Vesting, de modelkeuze, de verkeersafwikkeling, de groenvoorzieningen en resterende praktische vragen. (zie

bijlage) Het moge duidelijk zijn, niettegenstaande mijn verdere voorlopige inbreng, dat ik de ruimtelijke omvang van het voorgenomen plan “een maatje te groot” blijf vinden in relatie tot het bouwvlak, alsmede de impact op de omgeving.

### **Specifieke bouwaanduiding**

In de reactienota inspraak SPVE bent u ingegaan op de modelkeuze en geeft u aan dat model 3 het beste aansluit op de bestaande omgeving en dat kwaliteit van uitzicht, bezonning en privacy het meest verzekerd blijft. (zie pag.8 van 12)etc...

Op blz 11 van 12 is een ambtshalve wijziging van het SPVE opgenomen dat het de wens is balkons te realiseren en dat de gemeentelijk stedenbouwkundig adviseur een voorstel gedaan heeft om de balkons op passende wijze te integreren in het ontwerp. Dit heeft geresulteerd in balkons welke half verdiept worden uitgevoerd. Dit is akkoord bevonden door de Monumenten- en Welstandscommissie.

In de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan is echter opgenomen een specifieke bouwaanduiding dakterras (sba-dkt). In artikel 6 in de algemene bouwregels is een nadere omschrijving opgenomen.

Verder is aangegeven met modelkeuze 3, dat geen penthouses en geen dakterras functie zal worden toegepast.

Sterker nog er werd gedacht aan een zgn. “eco-dak” hetgeen nu ook terug valt te lezen in het ontwerpbestemmingsplan en nader is verwoord in een van de bijlagen.(advies HHNK, blz 126). Mede op basis van de eerder genoemde ambtshalve wijziging en uw argumenten waarbij privacy het meest verzekerd zou blijven met keuzemodel 3, verzoek ik u op dit punt te besluiten deze mogelijkheid van bouwaanduiding dakterras niet op te nemen.

### **Verkeer**

Voorts wil ik net als bij mijn inbreng bij het SPVE, onder uw aandacht brengen het verkeersaspect voor wat betreft de afwikkeling via de hoofdontsluitingsroute.

Eerder heb ik u daarover ook geïnformeerd bij een fractiebezoek op 30 oktober 2017 en daarbij een aantal foto's laten zien van de achteruitrijdende bevoorradingsvrachtwagens komende vanaf de Graaf Willemlaan, hetgeen conflicterende verkeersbewegingen met zich meebrengt. Zeker gelet ook op de reguliere in-en uitrit parkeergarage van gebouw De Werf met beperkte uitzicht en uitrijd ruimte, kort na de hellingbaan van deze parkeergarage.

Naar mijn bescheiden mening is hier geen of te weinig aandacht besteed in het verkeersadvies wat hoort bij het ontwerpbestemmingsplan. Ook voor de

voetgangers die het overloopgebied De Werf richting Swaensborch (vice versa) moeten bewandelen is de situatie verre van ideaal. Immers er is daar geen/onvoldoende trottoir functie. Bij het toenemend verkeer wordt het steeds onoverzichtelijker en gevaarlijker voor veelal (hoog)bejaarde gebruikers(zie foto), maar ook uw foto figuur 5 in het ontwerpbestemmingsplan, blz. 6. U geeft aan dat "de verkeersintensiteit bij De Werf **wat** toeneemt t.o.v. de huidige situatie en onder de 1.000 voertuigen per etmaal blijft en in absolute zin de intensiteit laag blijft ". Is deze duiding niet wat al te gemakkelijk opgemerkt.

Overigens merk ik op, dat in de huidige situatie het verkeer van Swaensborch veelvuldig gebruik maakt van de hoofdontsluiting De Werf/Graaf Willemlaan waardoor de verkeersintensiteit al is vergroot.

Klopt het dat er geen specifiek onderzoek naar de "ins en outs" van het verkeersbeeld op deze hoofdontsluiting achterterrein De Werf is gedaan zoals op bladz. 5 van het rapport van Goudappel Coffeng staat verwoord?

### **Parkeervoorziening/parkeergarage**

Verder vraag ik uw aandacht om te bevorderen dat de parkeervoorziening/parkeergarage in het plan gekoppeld wordt aan de gebruikers van het nieuwe complex.

### **Akoestisch onderzoek (binnen en ....buiten?)**

Een ander aspect is het akoestisch onderzoek. Mij valt op dat er uitsluitend gesproken is over geluidstoename van buiten naar binnen, inclusief een afwijkingsmogelijkheid door het College van BenW op dat punt.

Ik vraag mij af hoe het zit met de geluidstoename van binnen naar buiten.

Wanneer er gasloos gebouwd gaat worden, welke methoden gaan dan toegepast worden. Wat is daarvan de impact op de leefomgeving van de bestaande omgeving, en wat zijn de mogelijkheden om die zoveel als mogelijk te reduceren binnen het aanvaardbare niveau, zodat geen hinder en/of overlast zal ontstaan. En hoe zullen de overige voorzieningen die mogelijk uitmonden op het dak uitgevoerd gaan worden, zijn deze zodanig uitgevoerd, dat deze uit het zicht worden genomen en voldoende op lucht- en geluidsaspecten worden getoetst?

### **Groenvoorziening**

V.w.b. het ecologisch onderzoek is het goed dat opgemerkt wordt dat de aanwezige platanen **niet** zullen worden verwijderd, temeer daar deze ook deel uitmaken van de hoofd groenstructuur en bovendien ook een beeldbepalende

relatie hebben met de groenstructuur van de Vesting.

Tot slot wil ik u een goede vergadering toewensen en vragen om de aspecten, genoemd in mijn brief, in uw besluitvorming te betrekken.

Uw nadere bericht wacht ik ook in deze fase van voorbereiding met belangstelling af.

Met vriendelijke groet,



cc. College van BenW