

REACTIENOTA INSPRAAK
STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN
WONINGBOUWPLAN DE REGENBOOG MONNICKENDAM

Inhoud

Inhoud.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Inspraak.....	3
2. Leeswijzer.....	3
3. Resultaten inspraak.....	4
4. Ambtshalve wijziging van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.....	10
5. Advies Monumenten- en Welstandscommissie Waterland.....	11

bijlage 1: Zonnestudie

bijlage 2: Inspraakreacties

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het projectgebied De Regenboog ligt aan de Bernhardlaan 23 in Monnickendam, naast complex De Werf waar onder andere ook de Veiligheidsregio is gevestigd. Het gebouw heeft na het vertrek van Orthopedagogisch Dagcentrum De Regenboog, dat werd gebruikt voor de opvang van kinderen met een beperking, enige tijd leeg gestaan. Met ingang van 18 augustus 2014 is basisschool De Verwondering tijdelijk gevestigd in het gebouw. Deze school zal in de toekomst intrek nemen in een van de scholen op het scholeneiland in Monnickendam.

1.2 Inspraak

Het college heeft op 12 juni 2017 besloten het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna: SPvE) voor het woningbouwproject ter inzage te leggen en een ieder in de gelegenheid te stellen inspraakreacties in te dienen. Het SPvE heeft van 16 juni 2017 tot en met 28 juli 2017 ter inzage gelegen. Dit is op 15 & 22 juni 2017 bekend gemaakt met een publicatie in Ons Streekblad en het elektronisch gemeenteblad op de gemeentelijke website. Daarnaast zijn de direct omwonenden en belanghebbende afzonderlijk door de gemeente schriftelijk of per e-mail geïnformeerd. Het SPvE is als **bijlage 1** bij deze inspraaknota gevoegd.

Op 11 juli 2017 is een inloopavond georganiseerd over het SPvE in Gemeentehuis in Monnickendam. Naast de gebruikelijke kennisgeving van de bijeenkomst in Ons Streekblad en op de website zijn ook de direct omwonenden en belanghebbende schriftelijk of per e-mail geïnformeerd. Zoals gebruikelijk zijn ook raadsleden op de hoogte gesteld van deze inloopavond. In totaal hebben 35 geïnteresseerden deze avond bezocht. Hiervan hebben in totaal 23 aanwezigen aangegeven interesse te hebben in een appartement in het complex.

2. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van deze reactienota inspraak worden de inspraakreacties weergegeven en van een gemeentelijke standpunt voorzien. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het advies van de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland over het SPvE weergegeven en tevens van een gemeentelijke standpunt voorzien.

3. Resultaten inspraak

In totaal zijn er zes inspraakreacties binnengekomen. Hierna worden alle reacties weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.1 Inspraakreactie 1

3.1.1 Inspreker geeft aan een voorkeur te hebben voor lagere bouwhoogte waardoor schaduwvorming voorkomen wordt.

Reactie gemeente

Uit een zonnestudie welke gebaseerd is op het bouwplan kan geconcludeerd worden dat er in enige mate sprake is van schaduwvorming. Dit komt voor een gedeelte door het trappenhuis van de Werf en ook het te realiseren complex heeft hierin een aandeel.

Daarnaast is er een zonnestudie gedaan naar het bestaande bouwrecht op basis van het huidige bestemmingsplan Monnickendam Buiten de Vesting 2013. De beide studies laten qua schaduwvorming een soortgelijk beeld zien waardoor gesteld kan worden dat het nieuwe complex geen grote verslechting van de situaties met zich mee brengt ten opzichte van het bouwrecht wat reeds mogelijk gemaakt wordt door het huidige bestemmingsplan.

Voor een fysieke weergave van de situatie tijdens verschillende momenten van het jaar verwijzen wij naar bijgevoegde bijlage 1 (zonnestudie)

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.1.2 Inspreker geeft aan een voorkeur te hebben voor lagere bouwhoogte waardoor zijn uitzicht behouden blijft.

Reactie gemeente

In het SPvE is een afweging gemaakt uit de modellenstudie en daaruit blijkt dat model 3 het beste aansluit op de bestaande kwaliteit van uitzicht, bezonning en privacy het meest verzekerd blijft (zie hoofdstuk 4.4). In vergelijking met model 1 en 2 heeft de bebouwing aan de kant van De Werf geen vijf maar, slechts vier bouwlagen. Daarnaast heeft de welstandscommissie geconcludeerd dat het voorkeursmodel qua aard en uitstraling past in zijn omgeving. Verder kan worden opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan Monnickendam Binnen de Vesting 2013 de mogelijkheid biedt om hoger te bouwen dan waar in deze ontwikkeling voorziet voor wat betreft het gedeelte van vier bouwlagen. Het bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte toe van 13,22 meter inclusief de binnenplanse vrijstellings mogelijkheid. Deze ontwikkeling voorziet in een bouwhoogte van 12,50 meter voor wat betreft het gedeelte van vier bouwlagen

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.2 **Inspraakreactie 2**

3.2.1 **Inspreker maakt zich zorgen over de ontsluiting van de hoofdroute en afwijking van het toenemend aantal verkeersbewegingen.**

Reactie gemeente

De bestaande weg achter De Werf is ingericht als 30 kilometer zone en is tevens ingericht conform de richtlijnen voor 'duurzaam veilig'. Dit houdt in dat de weg voldoende breed is en aan beide zijde een verhoogd trottoir heeft. Dergelijke wegen kunnen 5.000-5.500 motorvoertuigen per etmaal verwerken.

Ter hoogte van de uitgang van de bestaande parkeergarage van complex De Werf is een voldoende ruime opstelstrook voor uitrijdend verkeer aanwezig. Daarnaast zijn er geen visuele belemmeringen aanwezig.

Voor wat betreft de bevoorrading van Swaensborch zijn gezien de inrichting van de bestaande weg geen belemmeringen te verwachten als gevolg van deze ontwikkeling.

Alles overwegende verwachten wij geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid in de omgeving.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.2.2 **Inspreker vraagt hoe deze ontwikkeling zich verhoudt in relatie tot het huidige bestemmingsplan?**

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan Monnickendam Buiten de Vesting 2013 betreft een conserverend bestemmingsplan. De essentie van een conserverend plan is dat slechts de bestaande planologische situatie wordt weergegeven. Een gewenste ontwikkelingen (zoals onderhavige) wordt op zichzelf beoordeeld en zal een – met waarborgen omklede planologische procedure moeten doorlopen. Hiermee wordt geborgd dat alle van belang zijnde omgevings – en beleidsaspecten tegen elkaar kunnen worden afgewogen.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.2.3 **Inspreker vraagt of de afstand tussen complex De Werf en deze ontwikkeling groter kan worden?**

Reactie gemeente

Aanpassen van het plan is niet wenselijk. Het voorkeursmodel is stedenbouwkundige beoordeeld en hierbij is geconcludeerd dat het goed aansluit op de bestaande omgeving. Hierbij kan worden opgemerkt worden dat de doorgang breder wordt dan het huidige bestemmingsplan toelaat. Daarnaast wordt er 2 meter uit de perceelgrens gebouwd.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE

3.2.4 Inspreker vraagt hoe de huidige groene omgeving gewaarborgd blijft?

Reactie gemeente

De betreffende bomen maken deel uit van de hoofd groenstructuur. Kappen van deze bomen is beginsel dan ook niet mogelijk. Daarnaast staan deze bomen op een perceel wat niet in eigendom is van de ontwikkelaar. Over gaan tot kappen van deze bomen kan alleen wanneer er een omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand is verleend en er daarnaast toestemming is van de eigenaar.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.2.5 Inspreker vraagt of de huisvuil voorziening op het eigen terrein wordt opgenomen?

Reactie gemeente

Het uitgangspunt is dat inzameling van huisvuil plaatsvindt op eigen terrein. De definitieve locatie wordt bepaald bij de verdere uitwerking van het plan.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.2.6 Inspreker vraagt de maaiveld hoogte van de De Werf zich verhoudt tot de voorliggende ontwikkeling

Reactie gemeente

De niveaus van het maaiveld van beide complexen worden op elkaar afgestemd.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.2.7 Inspreker vraagt hoe tijdens de heiwerkzaamheden de technische staat van de fundering van complex De Werf gewaarborgd is?

Reactie gemeente

De ontwikkelaar en toekomstig aannemer zijn verantwoordelijk voor het voorkomen van schade aan de belendende bebouwing als gevolg van (bouw)werkzaamheden. Dit onderwerp zal op het moment dat dit aan de orde is de aandacht krijgen die hiervoor noodzakelijk is.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.2.8 Inspreker vraagt of er asbest in de bestaande opstallen aanwezig is?

Reactie gemeente

Voorafgaand aan de levering aan de initiatiefnemer is het asbest gesaneerd. Het is niet aannemelijk dat er nog asbest aanwezig is in de bebouwing. Daarnaast kan gemeld worden dat alvorens er overgegaan wordt tot slopen van de bebouwing er een slopmelding gedaan moet worden bij de gemeente. Een onderdeel hiervan is dat er aangetoond moet worden dat er geen asbest aanwezig is in het pand.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.3 **Inspraakreactie 3**

- 3.3.1** Insprekers hebben de voorkeur voor model 2, omdat dit model qua (variatie in) bouwhoogte beter past in zijn omgeving. Daarnaast zorgt dit naar de mening van de inspreker voor extra ruimte tussen de bebouwing van Swaensborch en de voorliggende ontwikkeling. Daarnaast zal dit model zorgen voor meerdere parkeerplaatsen in de open lucht.
-

Reactie gemeente

In het SPvE is een afweging gemaakt uit de modellenstudie en daaruit blijkt dat model 3 het beste aansluit op de bestaande omgeving en kwaliteit van uitzicht, bezonning en privacy het meest verzekerd blijft (zie hoofdstuk 4.4). Daarnaast heeft de welstandscommissie geconcludeerd dat het voorkeursmodel qua aard en omvang passend is in zijn omgeving.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

- 3.3.2** Inspreker stelt voor om voor model 2 te kiezen, zodat de in-/ uitgang van de parkeerkelder van de voorliggende ontwikkeling naar de westzijde verplaatst kan worden.
-

Reactie gemeente

Ontsluiting op een andere wijze is tijdens de modellenstudie niet aan de orde geweest. Het ontsluiten van een 30 km weg op een 50 km is niet wenselijk, omdat het verkeer op de Bernhardlaan 50 km/uur rijdt en deze tevens een bus- en calamiteitenroute is. Een extra aansluiting op de Bernhardlaan is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet gewenst. De betreffende percelen waarover de ontsluiting zal moeten plaatsvinden zijn daarnaast ook niet in eigendom van de ontwikkelaar .

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

- 3.3.3** Inspreker heeft zijn bedenkingen bij het aanpassen van het bestemmingsplan.
-

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2.2

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.4 **Inspraakreactie 4**

- 3.4.1** Insprekers heeft zorgen over de ontsluitingsroute en vraagt deze aan te passen.
-

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2.1 en de reactie onder 3.3.2.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.5 Inspraakreactie 5

-
- 3.5.1 Inspreker vraagt waarom het bestemmingsplan Monnickendam Buiten de Vesting 2013 binnen korte tijd alweer wordt aangepast
-

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2.2

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

-
- 3.5.2 Inspreker heeft de voorkeur voor model 2, omdat dit model naar de mening van de inspreker een minder massieve indruk maakt en qua (variatie in) bouwhoogte beter past in zijn omgeving
-

Reactie gemeente

In het SPvE is een afweging gemaakt uit de modellenstudie en daaruit blijkt dat model 3 het beste aansluit op de bestaande kwaliteit van uitzicht, bezonning en privacy het meest verzekerd blijft (zie hoofdstuk 4.4).

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

-
- 3.5.3 Inspreker stelt voor om de (hoofd)ontsluiting via de westkant te laten plaatsvinden, rechtstreeks op de Bernhardlaan.
-

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.3.2

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6 Inspraakreactie 6

-
- 3.6.1 Inspreker is van mening dat gezien het huidige bestemmingsplan, de locatie in relatie tot de zuidervesting en de (mogelijke) toekomstige ontwikkeling op de hoek Pierebaan/ Bernhardlaan een andere hoekoplossing aan de westzijde (kant Swaensborch) uit stedenbouwkundig opzicht wenselijker is.
-

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan Monnickendam Buiten de Vesting 2013 betreft een conserverend bestemmingsplan. De essentie van een conserverend plan is dat slechts de bestaande planologische situatie wordt weergegeven. Een gewenste ontwikkelingen (zoals onderhavige) wordt op zichzelf beoordeeld en zal een – met waarborgen omklede planologische procedure moeten doorlopen. Hiermee wordt geborgd dat alle van belang zijnde omgevings – en beleidsaspecten tegen elkaar kunnen worden afgewogen.

In het SPvE is een afweging gemaakt uit de modellenstudie en daaruit blijkt dat model 3 het beste aansluit op de bestaande omgeving en kwaliteit van uitzicht, bezonning en privacy het meest verzekerd blijft (zie hoofdstuk 4.4 van het SPvE). Door de vorm van het voorkeursmodel is zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig een goede aansluiting gevonden met de bebouwing van Swaensborch. Aan de Bernhardlaan ontstaat een goede variatie in hoogte en komt een accent op de hoek te liggen, waardoor een betere stedelijke ruimte tussen de bebouwing ontstaat.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6.2 Inspreker vraagt de groenvoorziening tussen Swaensborch en de voorliggende ontwikkeling te waarborgen

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2.4

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6.3 Inspreker vraagt of de afstand tussen complex De Werf en deze ontwikkeling groter kan worden?

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2.3

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6.4 Inspreker vraagt of de maximale bouwhoogte in het SPvE kan worden opgenomen?

Reactie gemeente

De maximale bouwhoogte staat aangegeven in het SPvE. Dit kan nader gespecificeerd worden in een maximale bouwhoogte voor het gedeelte van vier bouwlagen en het gedeelte van vijf bouwlagen. De bouwhoogte bij vier bouwlagen bedraagt maximaal 12,50 meter. De bouwhoogte bij vijf bouwlagen bedraagt maximaal 15,50 meter. De bouwhoogte wordt in het vervolg proces vertaald naar het op te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

Deze reactie leidt tot aanpassing van het SPvE wat inhoudt dat de maximale bouwhoogte wordt opgenomen in het SPvE.

3.6.5 Inspreker vraagt of er specifieke informatie bekend is over het bijgebouw op blz 31 van het SPvE?

Reactie gemeente

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat vooralsnog geen bijgebouw gerealiseerd wordt. Mogelijk dat bij de uitwerking van het bouwplan er behoefte ontstaat aan kleinschalige stallingruimte. Hierbij kan gedacht worden aan ruimte voor de stalling van scootmobielen

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6.6 Inspreker vraagt hoe de dak hoogte van de vierde bouwlagen van zowel complex De Werf als de voorliggende ontwikkeling zich tot elkaar verhouden?

Reactie gemeente

De bovenkant vloer van de vierde bouwlaag van De Werf is 12,00 meter. Met de dakopstand en dakkap verhoudt De Werf zich tot de geplande nieuwbouw aan de Bernhardlaan 23, waarbij voor de vierde bouwlaag een hoogte wordt aangehouden van 12,5 meter

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6.7 Inspreker neemt graag kennis van de toekomstige uit te voeren onderzoeken ten aanzien van geluid en verkeer.

Reactie gemeente

In het kader van het nog op te stellen bestemmingsplan dienen diverse onderzoeken uitgevoerd te worden. Deze onderzoeken zijn onderdeel van het bestemmingsplan en zullen dan ook ter visie worden gelegd en onderdeel uit maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6.8 Inspreker vraagt of gemeente er in willen voorzien dat bewoners en bezoekers van het voorliggende complex uitsluitend op eigen terrein parkeren.

Reactie gemeente

De ontwikkeling voorziet voldoende in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Op basis van de hiervoor geldende CROW normen dienen er minimaal 64 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het plan biedt ruimte aan maximaal 68 parkeerplaatsen. cijfermatige onderbouwing ! CROW . Om deze reden verwachten wij geen gevolgen voor de parkeerdruk in de omgeving. Anderzijds kan aangegeven worden dat er geen regelgeving bestaat die er in voorziet dit verplicht te stellen

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

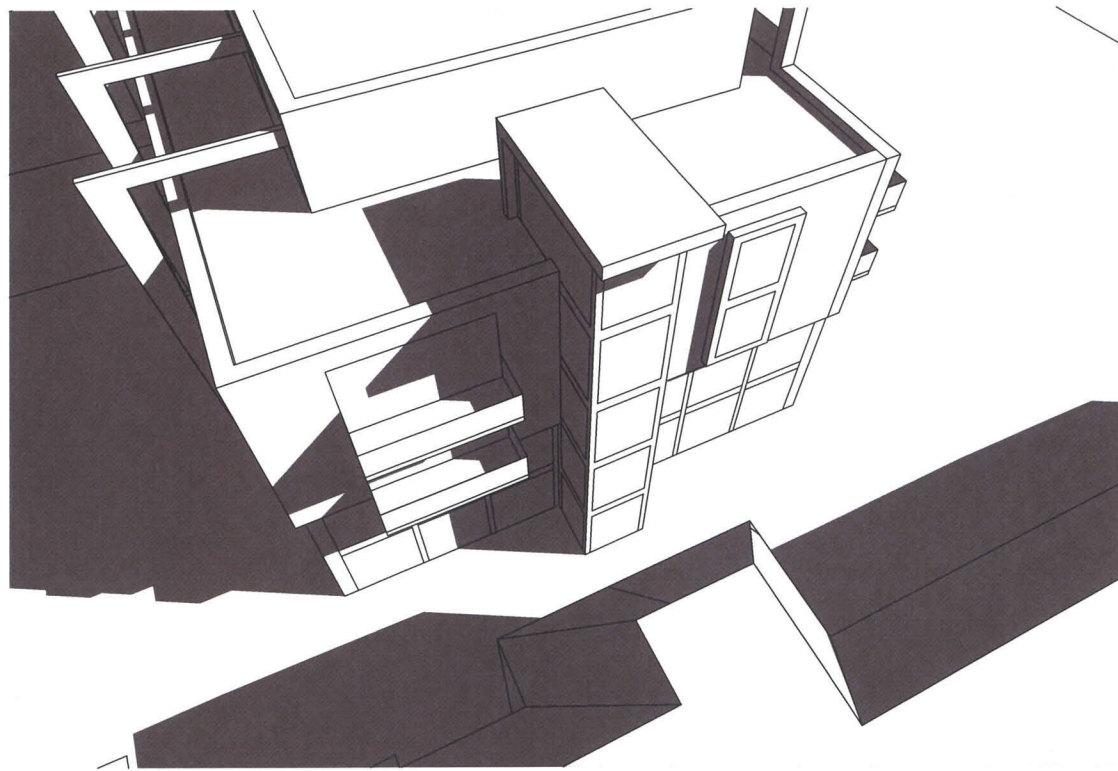
4. Ambtshalve wijziging van het SPvE

Abusievelijk is in het concept SPvE opgenomen dat er geen balkons worden toegepast in het complex. Het is echter altijd de wens geweest om deze te realiseren. In overleg met de initiatiefnemer en de gemeentelijk stedenbouwkundige adviseur is een voorstel gedaan om de balkons op een passende wijze te integreren in het ontwerp. Dit heeft geresulteerd in balkons welke half verdiept worden uitgevoerd. Dit is voorgelegd aan de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland en is akkoord bevonden.

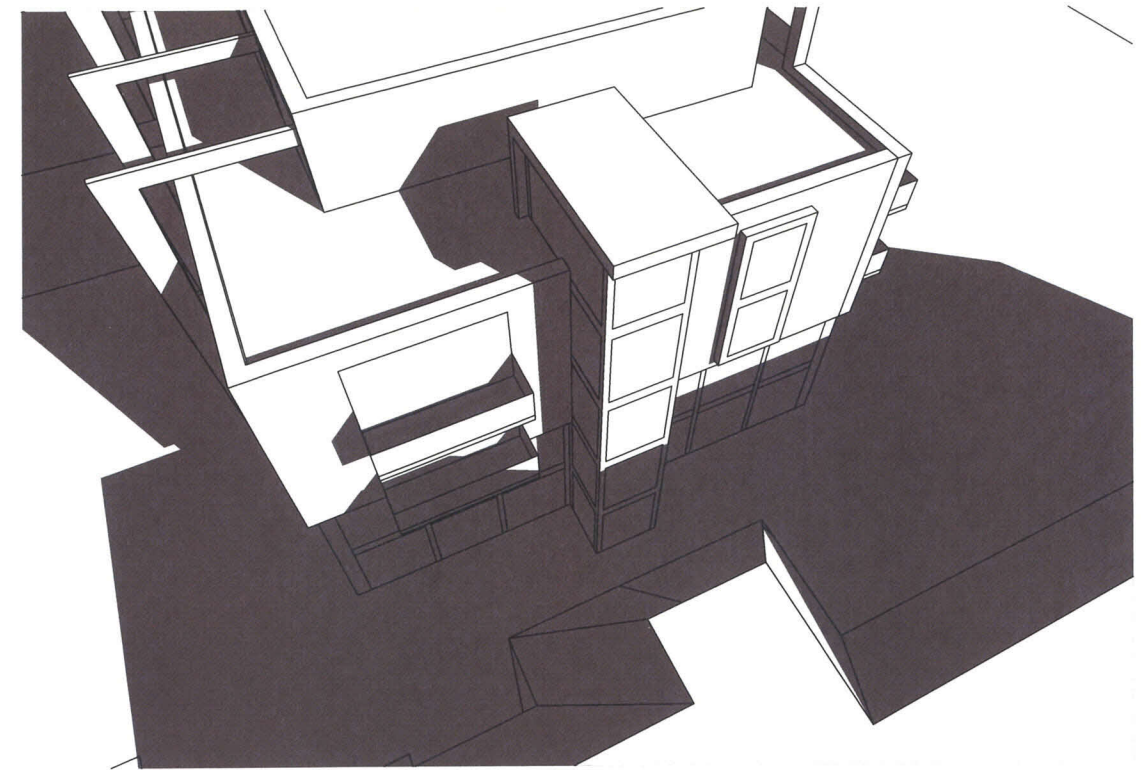
5. Advies Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

Tijdens de vergadering van 24 juli 2017 heeft de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland als volgt geadviseerd over het onderhavige SPvE.

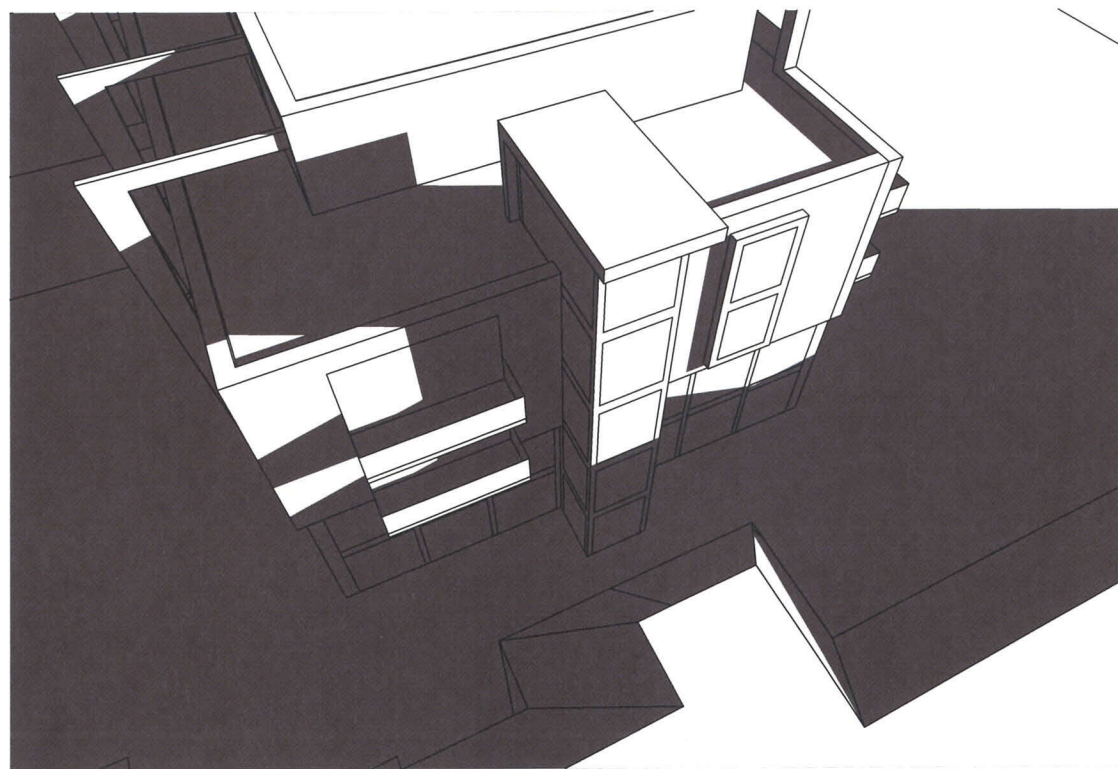
6	Overige adviesaanvragen	Aantal voorgaande behandelingen: 0
170073	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Bestemmingsplan	Bernardlaan Monnickendam Bijzonder bouwwerk stedenbouwkundig programma van eisen 'De Regenboog' school gemeente Waterland uitbreidingen Monnickendam Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig
	Bevindingen 24-07-2017	De architect, de begeleider vanuit de gemeente en de initiatiefnemer zijn bij de planbehandeling aanwezig. Het betreft de invulling van een terrein met 41 appartementen. Aan de hand van een SPvE wordt het plan toegelicht. Het plangebied ligt aan De Werf en de Bernardlaanlaan en het voorkeursmodel wordt toegelicht. Het parkeren vindt zowel ondergronds als op maaiveld niveau plaats. Het is van belang dat de Bernardlaan zijn groene karakter behoudt. Enkele uitgangspunten zijn baksteenarchitectuur als thema voor de vormgeving, zorgvuldige inpassing en afstemming op de belendende bebouwing. Er is sprake van een hoofdopzet in twee volumes waarvan één volume met maximaal 4 bouwlagen aan de Bernhardlaan en één volume met maximaal 5 bouwlagen aan de Swaensborch. De volumes kennen representatieve gevels die de ruimte langs de weg begeleiden/begrenzen en kennen tevens een zekere wandvorming met aan de Bernhardlaan een duidelijk hoek-/hoogteaccent. De volumes worden voorzien van een plat dak en komen op een L- vormig grondplan. Geen uitstekende balkons, maar eventueel half verdiepte loggia's in de gevel. De commissie heeft waardering voor het plan en is gelukkig met de keuze om het front aan de Bernhardlaan te breken. De beeldkwaliteitseisen zijn passend bij de locatie. Ten overvloede wijst de commissie op het belang een sterk gevelbeeld te ontwerpen waarin het gebruik van de buitenruimte zo min mogelijk het aangezicht bepaalt.
	Welstandscriteria	
	Advies	Collegiaal overleg



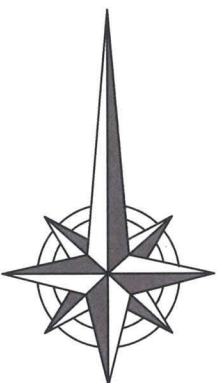
21 september; 14:20

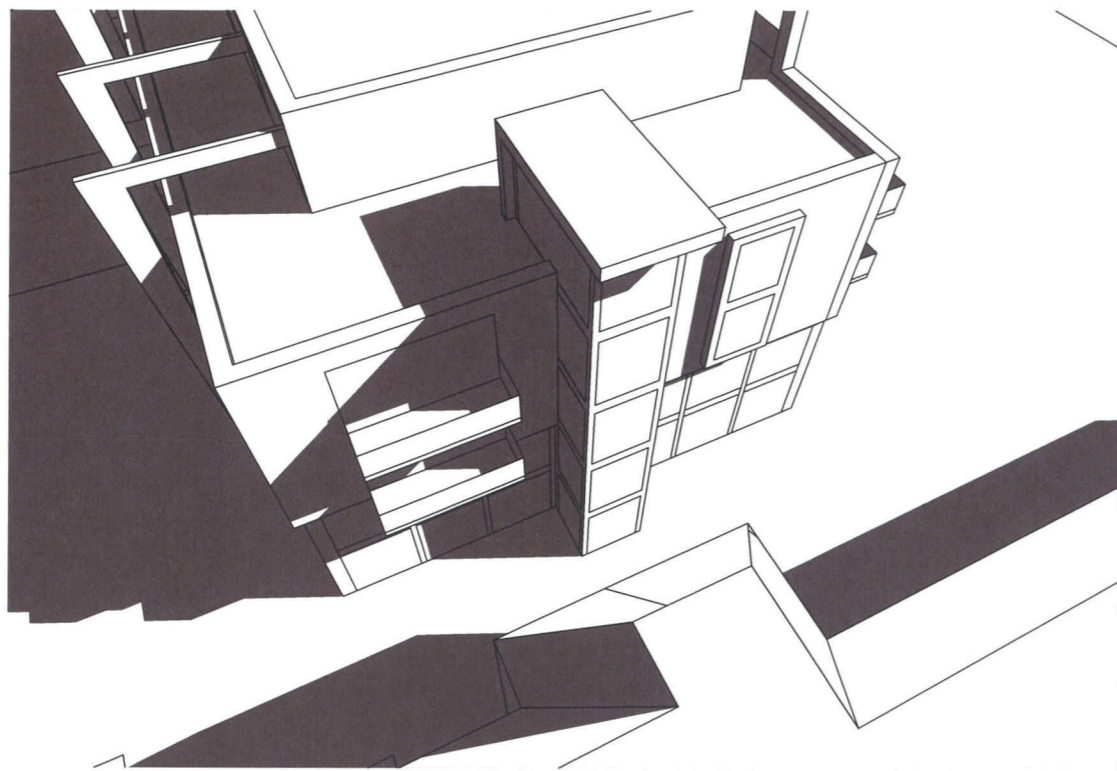


21 september; 16:20

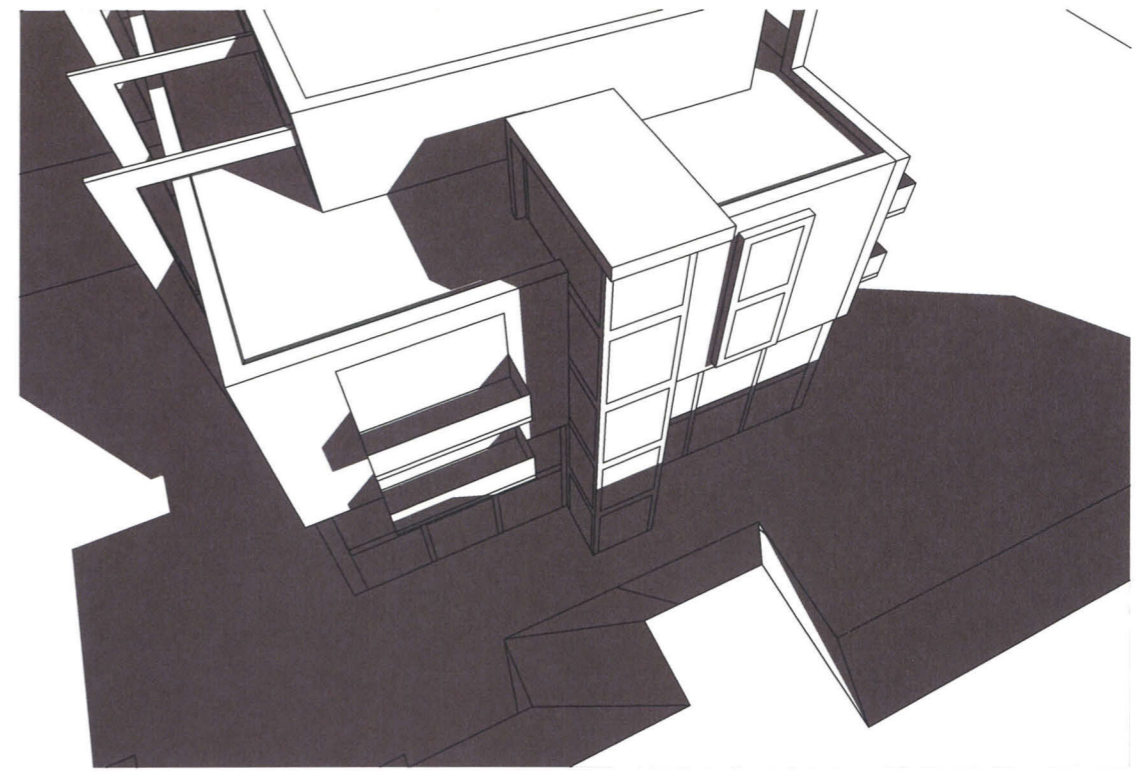


21 december; 13:30
voordat het balkon uit de schaduw van het trappenhuis komt, is er al schaduw van Bernhardlaan 23

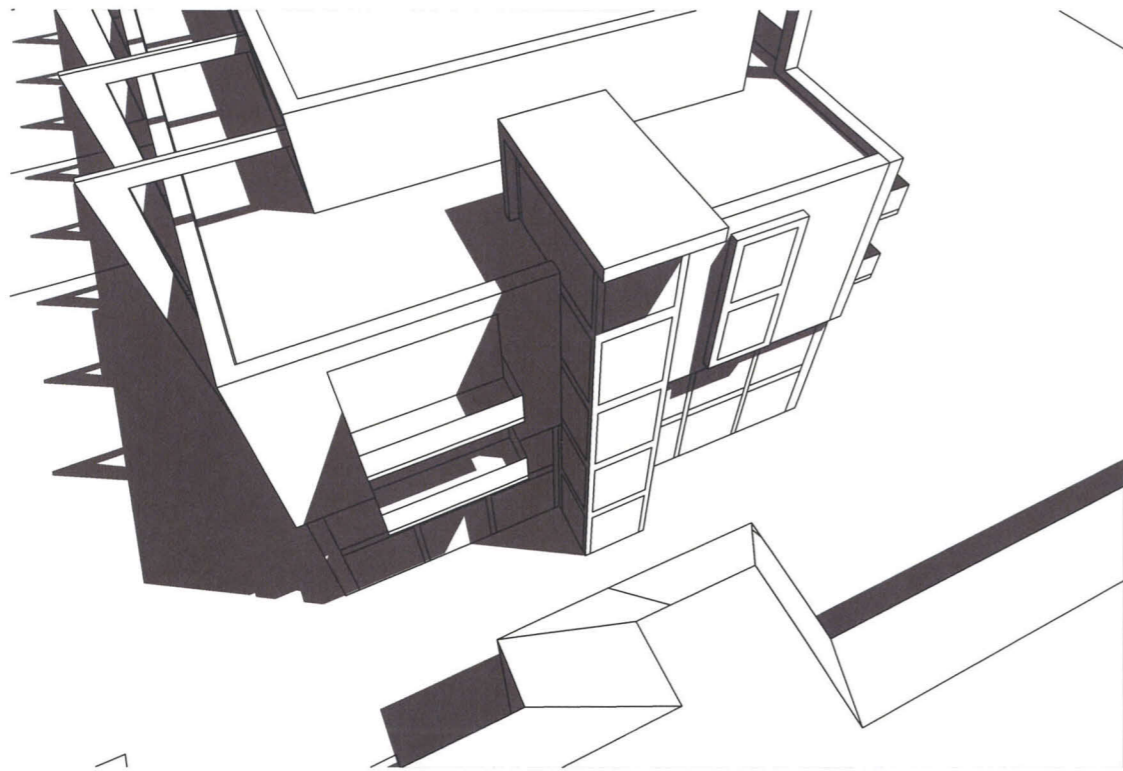




21 maart; 13:20

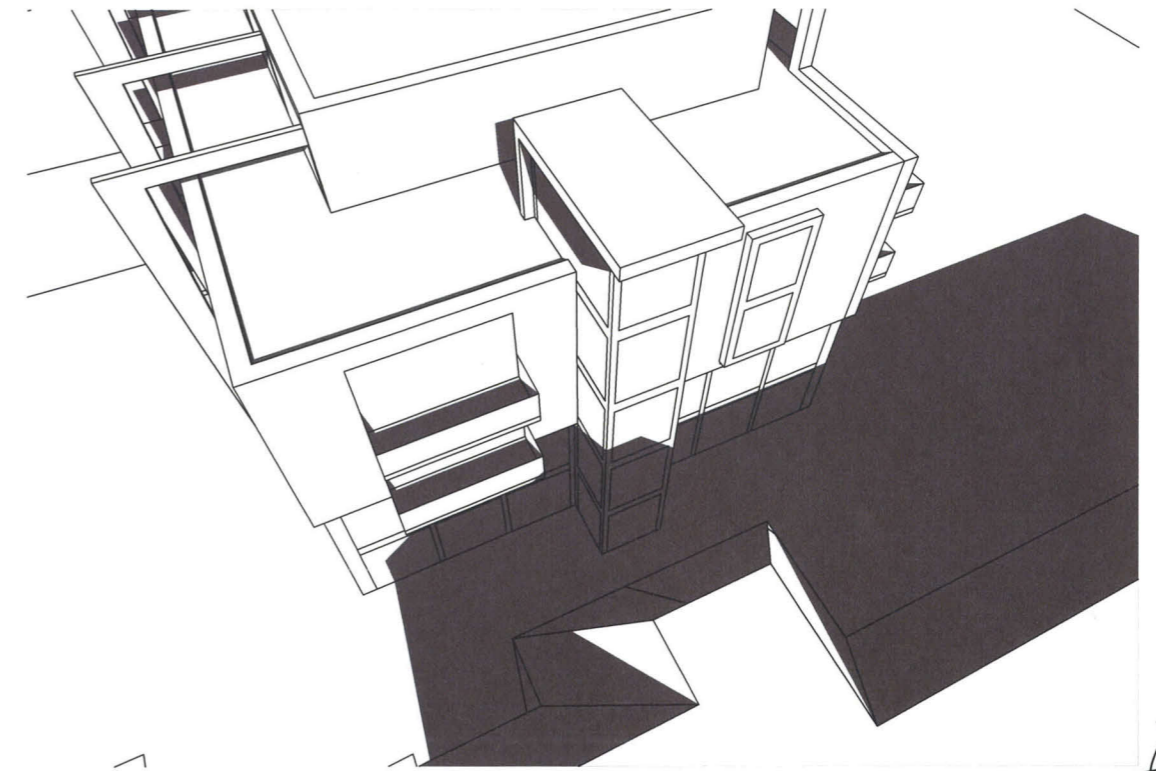


21 maart; 15:10

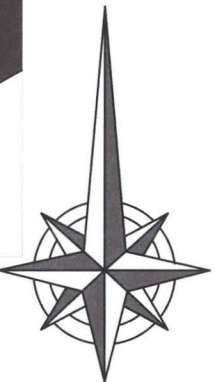


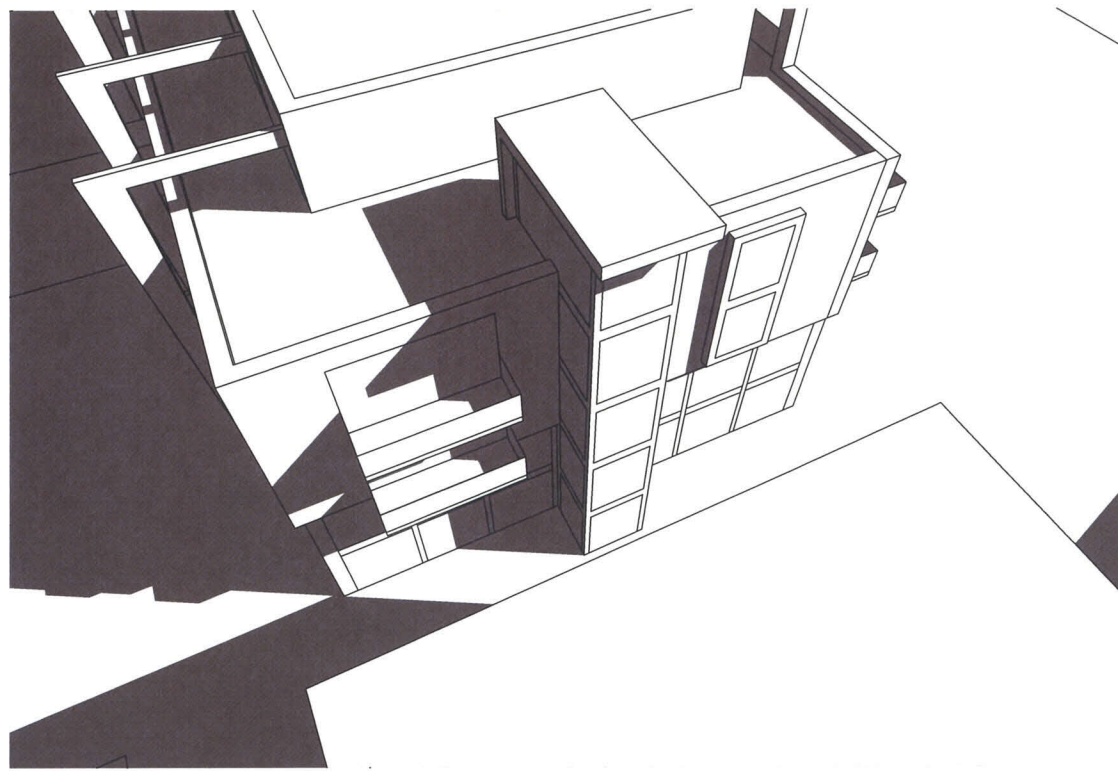
21 juni; 14:20

let op: de zon draait door, na een korte periode schaduw, is er de rest van de middag / avond zon

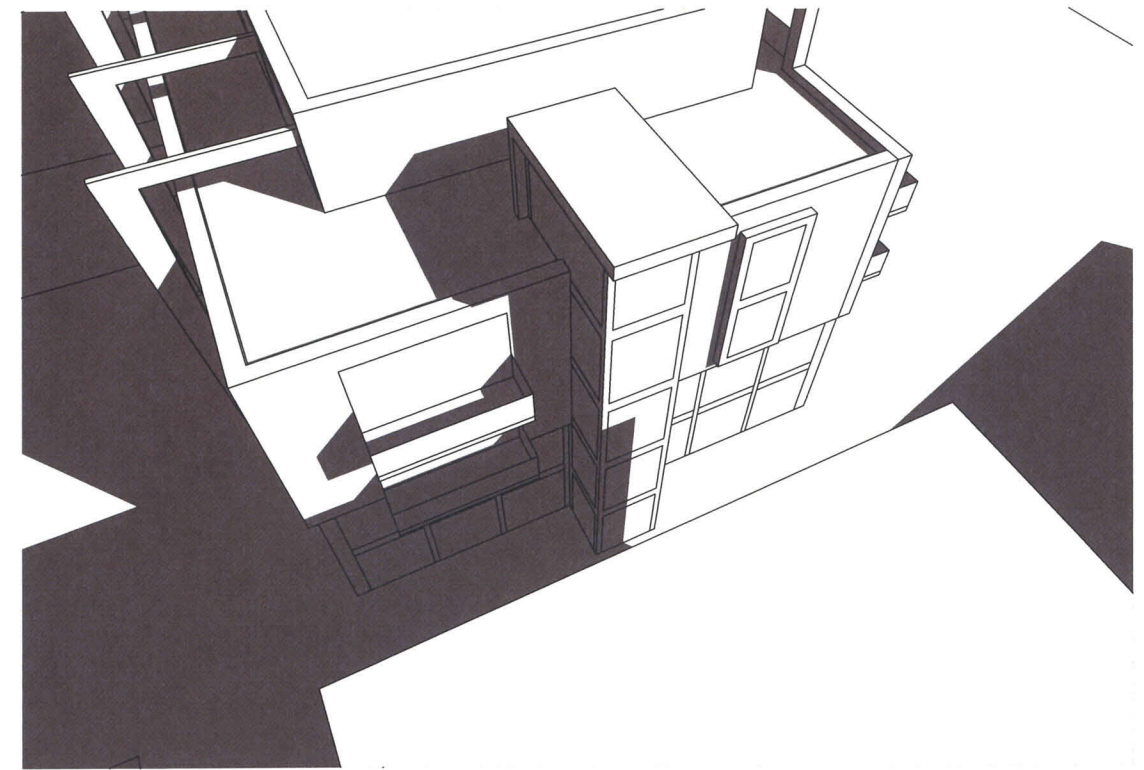


21 juni; 17:50

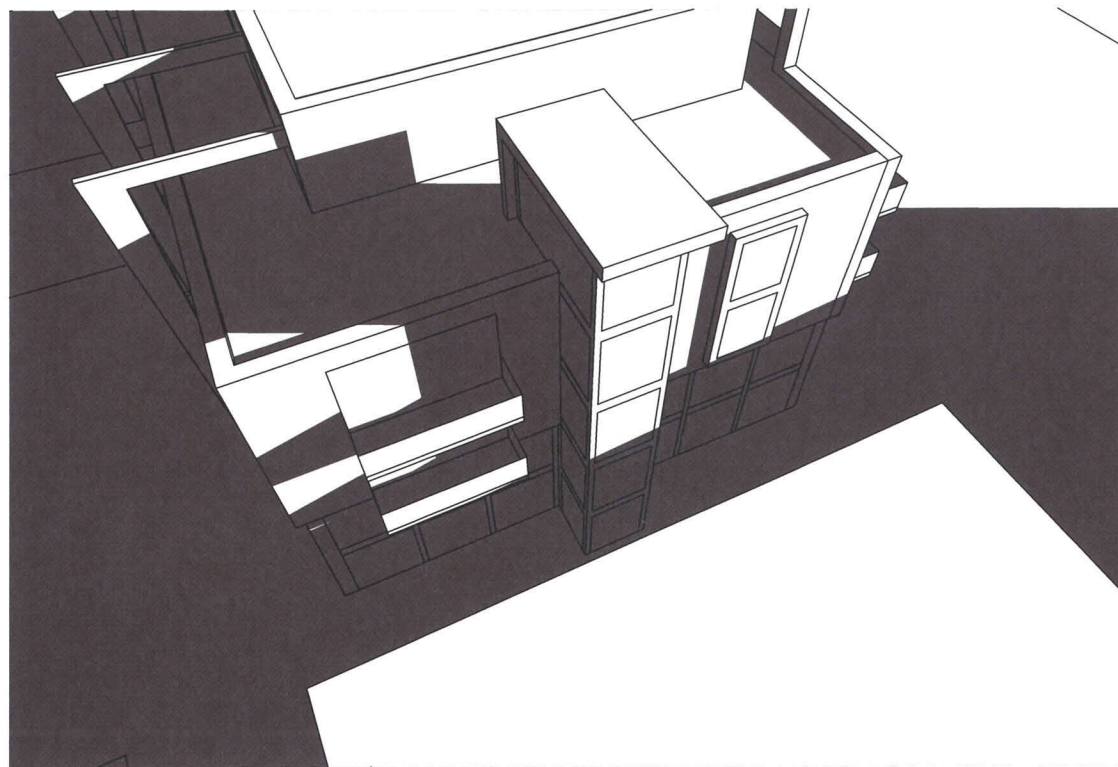




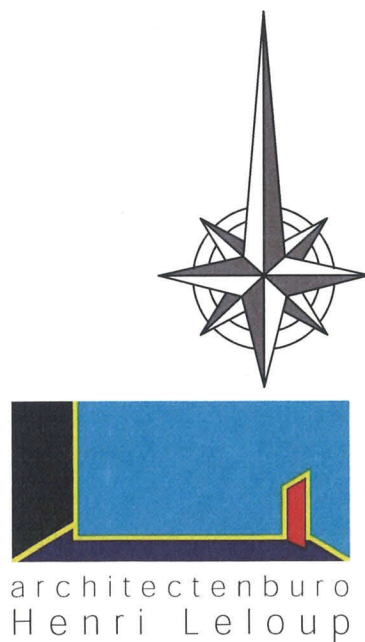
21 september; 14:20

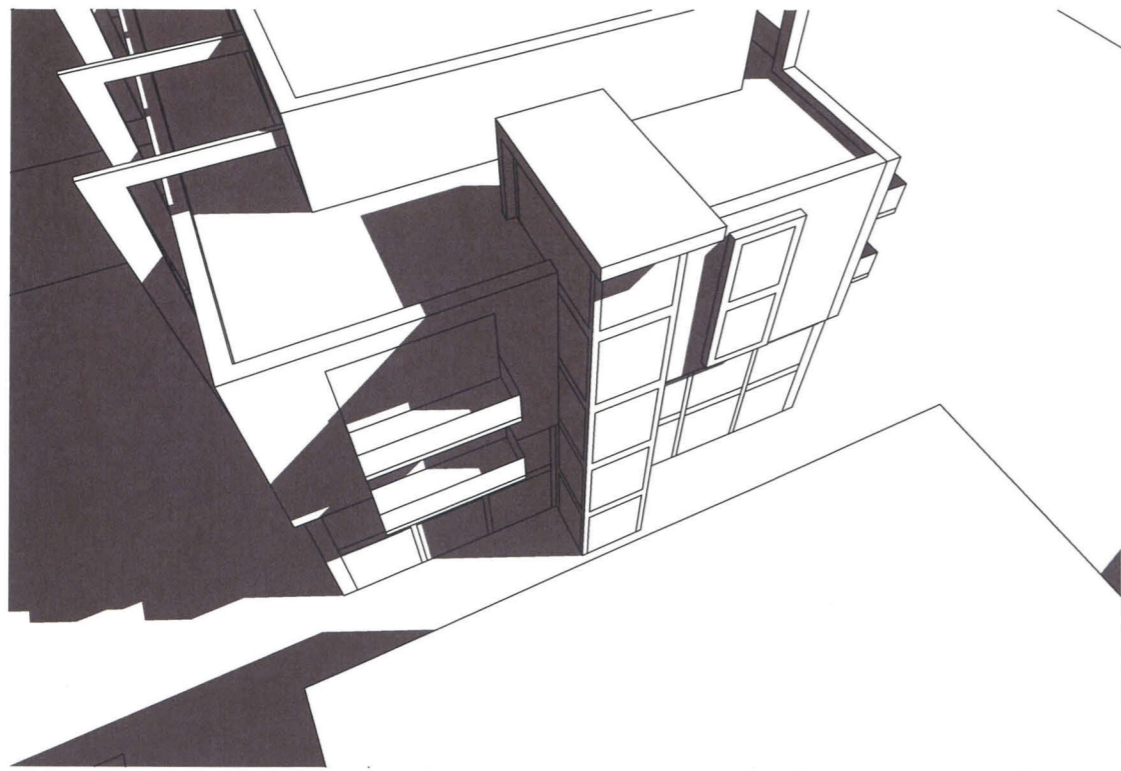


21 september; 15:30

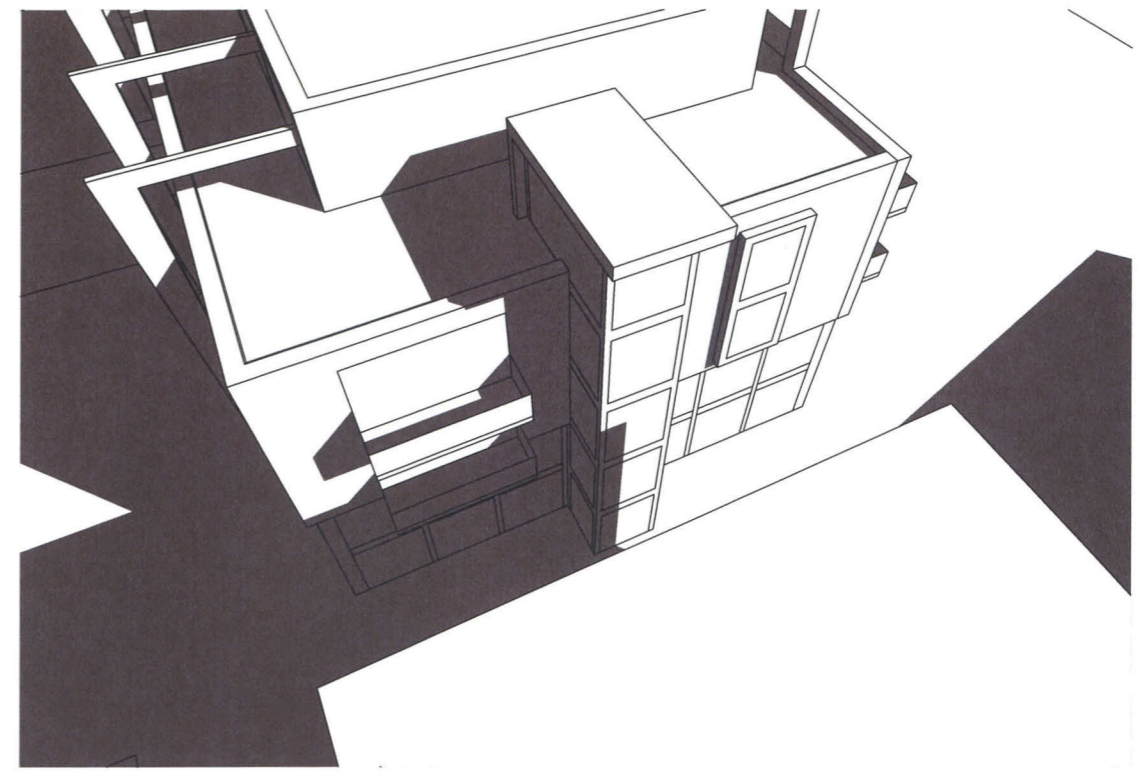


21 december; 13:30
voordat het balkon uit de schaduw van het trappenhuis komt, is er al schaduw van Bernhardlaan 23

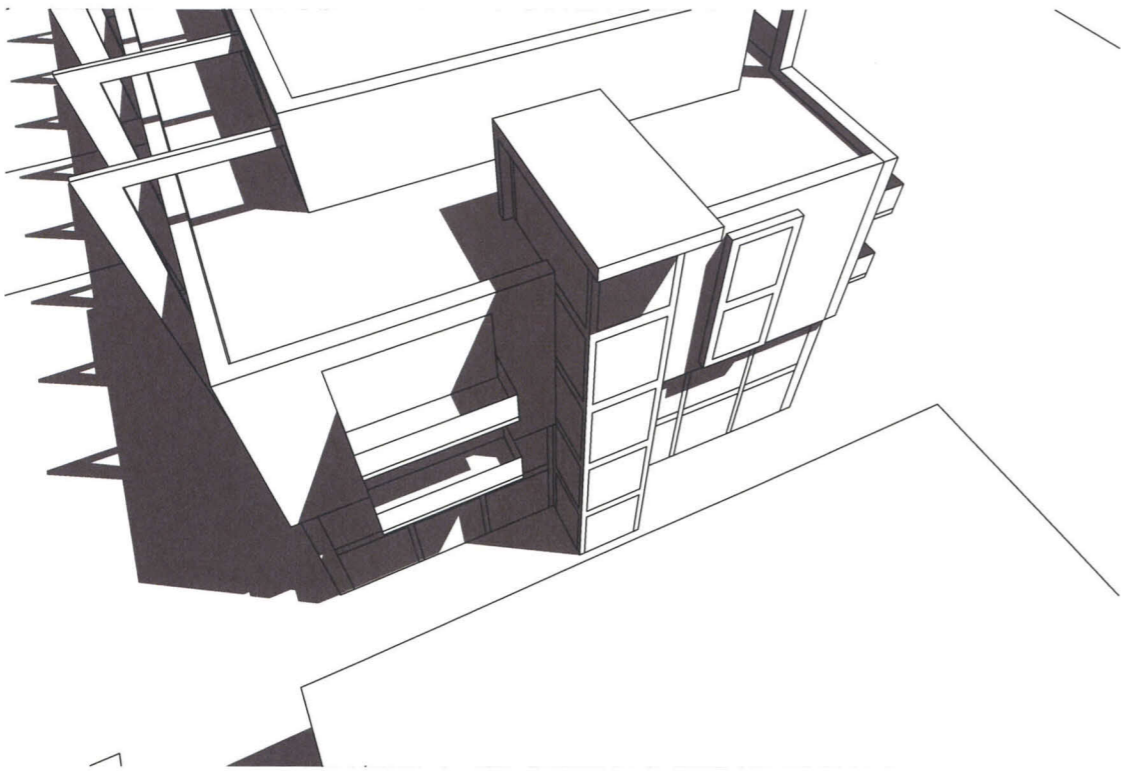




21 maart; 13:20

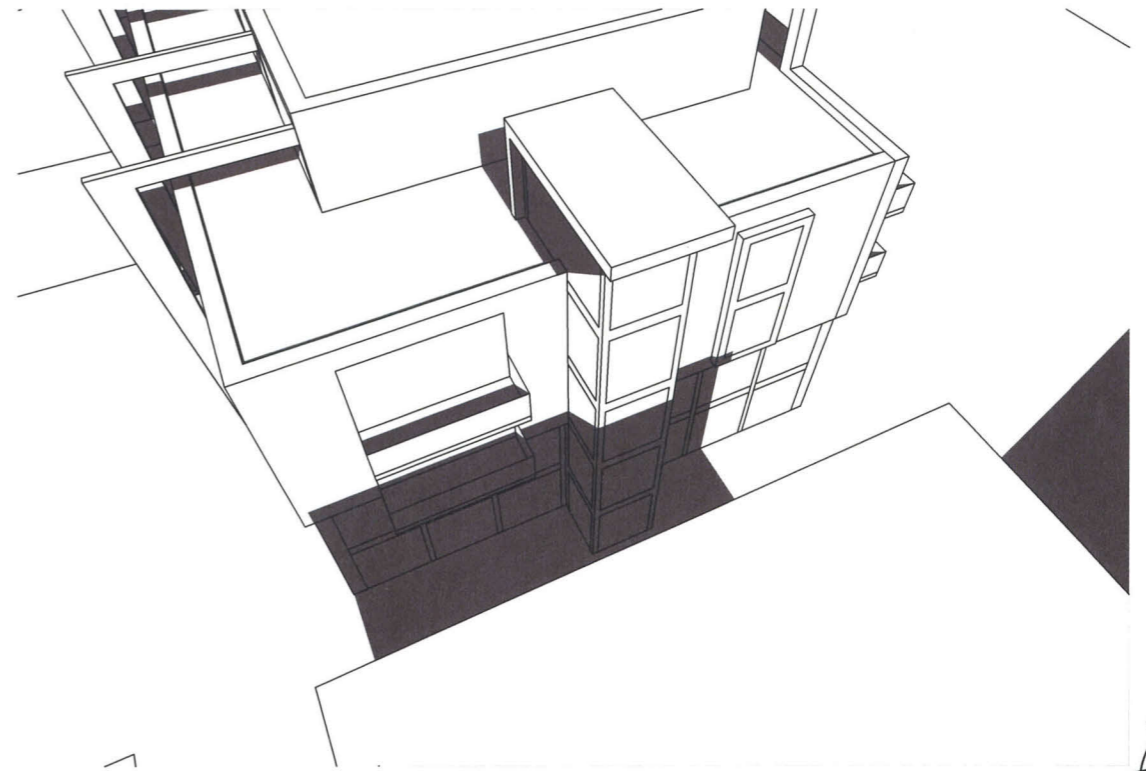


21 maart; 14:40



21 juni; 14:20

let op: de zon draait door, na een korte periode schaduw, is er de rest van de middag / avond zon



21 juni; 17:20





in17.10946
Registratiedatum
19/07/2017

Inspraakreactie
1

Gemeente Waterland

18 JUL 2017

INGEKOMEN

Gemeentehuis Waterland
Pierenbaan 3
1141GV, Monnickendam

Monnickendam, 14-07-2017

Betreft: Bezwaar Bestemmingsplan Regenboog (Bernhardlaan 23)

Geachte heer of mevrouw,

Hierbij tekenen wij bezwaar aan tegen het voorstel dat inzake woningbouw locatie de Regenboog (Bernhardlaan 23) op 11 juli is gepresenteerd tijdens de inloopavond op het gemeentehuis te Monnickendam. Naar aanleiding van de op deze avond gepresenteerde informatie zijn de volgende bezwaren ontstaan.

Allereerst hebben de nabijheid van het geplande gebouw ten opzichte van de Werf en de hoogte, respectievelijk 7.7 meter bijna 16 meter hoog, ingrijpende gevolgen voor onze woonsituatie. Het geplande bouwwerk zal dicht op onze woning komen te staan. De hoogte hiervan heeft tot gevolg dat het uitzicht, en daarmee het direct zonlicht, aanzienlijk zal worden beperkt. Uit de videobeelden van de heer Leloup - architect van het gebouw -zoals getoond op de inloopavond, wordt duidelijk dat er tijdens de hoogzomer tussen 16:30 en 20:30 geen direct zonlicht meer op ons balkon en in onze woonkamer zal vallen (de zon valt nu om 14:30 in onze woonkamer). In de wintermaanden zal dit gevolg nog sterker zijn. Dit zal ertoe leiden dat er een groot deel van het jaar geen zonlicht in de woning zal vallen.

Daarnaast is de hoogte van het gebouw een belemmering op ons uitzicht. Wij hebben nu uitzicht op de Grote Kerk, de vesting en de bomen die voor Schwaensborg staan. Dit uitzicht draagt bij aan ons gevoel van vrij wonen. Met de nieuwe bouw zal dit uitzicht volledig verdwijnen, in plaats van het vrije uitzicht zullen wij een bakstenen muur voor het raam hebben.

Gezien de bovenstaande bezwaren, pleiten wij hierbij voor maximaal 2 woonlagen, gelijk aan de huidige situatie. Hierdoor kan het voorgestelde project worden nagestreefd zonder dat de woonsituatie van omwondenden ingrijpend verandert en zal de waarde van onze woning niet worden aangetast.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging van ons bezwaar.



Inspraakreactie
2

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Waterland

Datum
19 juli 2017

Postbus 1000
1140 BA MONNICKENDAM

Uw relatienummer
72756

Behandeld door

Ons kenmerk
553/72756

onderwerp : inspraakreactie SPVE Regenbooglocatie

Geacht College,

Met verwijzing naar de uitnodiging van 15 juni jl. en de recente inloop avond op 11 juli j.l. over de inspraak op het concept SPVE woningbouw Regenbooglocatie vragen wij u namens de Vereniging van Eigenaren aandacht voor de volgende zaken in het kader van het concept SPVE.

Met zorg kijken eigenaren naar de ontsluiting hoofdroute verkeer en de afwikkeling van het toenemend aantal auto's van een mogelijk te realiseren woningbouwproject Regenbooglocatie.

Momenteel is er al een verhoging van belemmerende verkeersactiviteiten vanwege de bevoorradingsauto's richting Zorgcentrum Swaensborch. Hoe denkt u de toenemende verkeersdruk in relatie tot de aangrenzende appartementen van gebouw De Werf en het aangrenzend gelegen kerkgebouw in de hand te houden?

Tevens is er een in- en uitrit aan de door uw aangegeven hoofd ontsluitingsroute van de parkeergarage van gebouw De Werf gelegen.

Verder zijn er ook verkeersactiviteiten voor wat betreft het terrein waar de zendmast is gelegen. Soms zodanig dat er helemaal geen verkeer meer doorgang kan hebben.

Andere aspecten die leven, zijn in willekeurige volgorde :

- de omvang van het gebouw en het aantal appartementen daarin, in relatie tot het huidige bestemmingsplan.
- de afstand tussen gebouw De Werf en mogelijk nieuw te realiseren gebouw vergroten (westzijde/zijde brandweer)
- waarborgen huidige groene omgeving/platanen.
- wordt de huisvuilcontainer voorziening op eigen terrein opgenomen?
- hoe is de onderlinge maaiveldhoogte van De Regenbooglocatie en gebouw De Werf in verband met afstroom water;
- hoe wordt, wanneer er geheid moet gaan worden, de staat van de fundering en het gebouw De Werf gewaarborgd of is er sprake van boren in plaats van heien.
- is er nog asbest in het huidige gebouw "De Regenboog"/De Verwondering?

Kortom, wij verzoeken u om deze aspecten in deze inspraak op het concept SPVE mee te wegen en op te nemen in aanpassingen van het SPVE en vragen u hierbij om reactie.

Met vriendelijke groet, namens VvE "De Werf"
Newomij VvE Beheer

Inspraakreactie
3

Gemeente Waterland

21 JUL 2017

INGEKOMEN

College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Waterland

Postbus 1000

1140 BA Monnickendam



in17.11034

Registratiedatum

21/07/2017

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Hiermede refereren wij aan uw schrijven van 15 juni 2017 aan de bewoners van appartementencomplex de Werf te Monnickendam.

Naar aanleiding van ons bezoek aan de inloopavond van 11 juli 2017, willen wij een aantal zaken aan u voorleggen. Op die avond is ons veel duidelijk geworden, maar er blijven toch een aantal punten onduidelijk.

Zo willen wij graag dat u uw keuze voor model 3 in heroverweging neemt. Wij als bewoners van De Werf 76 zien niet zo snel dat model 3 voor ons aantrekkelijker is dan model 2. Nu kijken wij al tegen de bebouwing van 5 bouwlagen van Swaensborch aan. En daarnaast kijken wij straks ook nog volgens model 3 als bewoners van de zuid - en westkant tegen het nieuwe bouwwerk van 5 bouwlagen aan. Dus zien wij in de toekomst aan die kant alleen nog maar lucht en eventueel een topje van een boom.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden planvorming onder 3.3 staat genoemd dat de hoofdvorm van 4 bouwlagen met accenten van vijf bouwlagen mogelijk is. Dat wil zeggen dat het toekomstige gebouw aan de Bernhardlaan uit vier bouwlagen met accenten van een vijfde bouwlaag mag bestaan. (zie model 2)

Het is voor ons aantrekkelijker dat model 2 wordt uitgevoerd. Dan zal het nieuwe gebouw richting Swaensborch uit 4 bouwlagen bestaan en hebben wij variatie in hoogte t.o.v. datzelfde gebouw van Swaensborch. Verder geven wij aan dat er volgens model 2 een veel grotere ruimte tussen de bebouwing van Swaensborch en het nieuwe gebouw zal ontstaan. Dat lijkt mij voor alle partijen veel prettiger.

Ook is er in model 2 meer plaats voor buitenparkeerplaatsen aan de oostzijde van het nieuwe gebouw, dus aan de kant van de slaapkamers. Dat zullen de nieuwe bewoners prefereren boven meerdere buitenparkeerplaatsen onder hun balkons.

De ontsluitingsweg van het nieuwe gebouw is in de richting van de Graaf Willemlaan. Die weg loopt voor het meest zuidelijke gebouw van de Werf langs. Echter langs die weg is de uitgang van de parkeergarage van het gebouwencomplex de Werf.

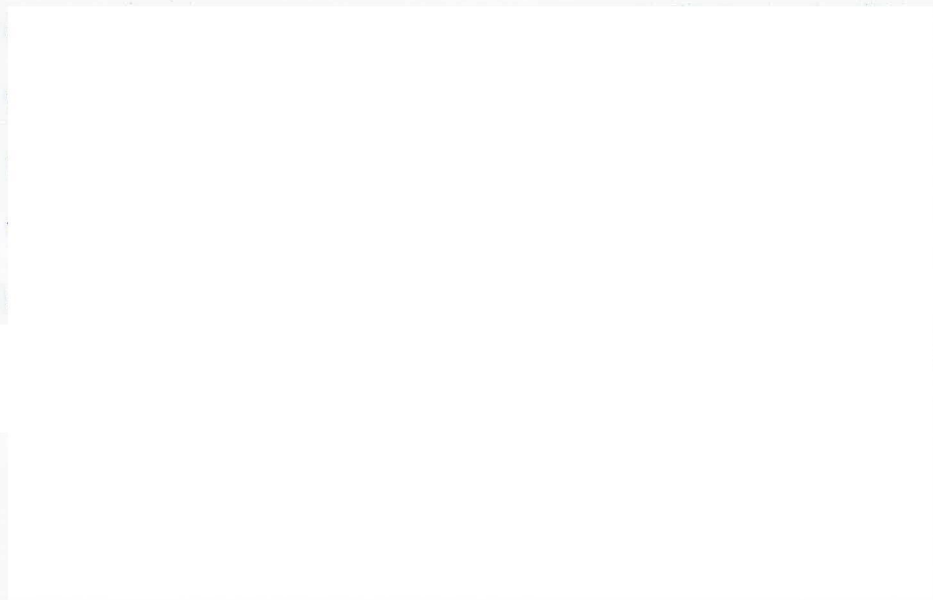
Het is op dit moment al heel erg onoverzichtelijk bij het uitrijden van die parkeergarage. Je kunt in je voertuig niet eerder zien of er verkeer aankomt, totdat je helemaal boven bent. Dus met de voorkant van de auto tot aan de ontsluitingsweg. Het wordt dus zeer onoverzichtelijk met een vergrote kans op aanrijdingen en ongelukken. Verder zij vermeld dat op deze genoemde ontsluitingsweg tevens de bevoorrading van Swaensborch wordt afgewikkeld. De vrachtauto's rijden dan achteruit de ontsluitingsweg op.

Omdat wij u verzoeken om voor model 2 te kiezen, kunt u deze verkeersproblemen oplossen door de ingang van de parkeergarage van het nieuwe gebouw eventueel aan de westkant te plannen. Dan is er een veel betere afwikkeling van het verkeer mogelijk, n.l. direct naar de Bernhardlaan in plaats van naar de Graaf Willemlaan. Over deze verandering is met de directie van Swaensborch (Evean)wel te praten (puntje eigen grond).

Verder hebben wij onze bedenkingen bij het aanpassen van het bestemmingsplan. Volgens ons mag de bebouwing van het bestaande bestemmingsplan met ten hoogste 15% worden aangepast. Dus ook de hoogte van de gebouwen. Zou u daarop willen toezien.

Vriendelijk verzoeken wij u ons op de hoogte te houden en ons een uitleg te willen geven over de mogelijke veranderingen voortvloeiende uit de bezwaren uit deze brief.

Met vriendelijke groeten van,



Inspraakreactie

4

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Waterland

20 Juli 2017

Postbus 1000
1141 BA MONNICKENDAM



Onderwerp: inspraakreactie SPVE Regenbooglocatie

Geacht College,

Op 11 Juli jl. zijn wij, bij de inloopavond geweest
betreffende het concept woningbouw Regenbooglocatie.
Met zorg kijken wij naar de ontsluiting hoofdroute verkeer van een mogelijk te
realiseren woningbouw project Regenbooglocatie
Vooral de in- en uitrit van de nieuw te bouwen parkeergarage, waarvan het verkeer
langs onze woning zal komen zien wij met zorg tegemoet.
Veel liever zouden wij zien dat de ingang van de parkeergarage aan de Bernardlaan
gerealiseerd zou kunnen worden
Wij hopen dat u met onze wens rekening zult houden bij het realiseren van uw
plannen

Met vriendelijke groeten,



in17.11084
Registratiedatum
24/07/2017

Inspraakreactie
5

College van B & W van de Gemeente Waterland
Postbus 1000
1140 BA Monnickendam



Betreft: inspraakreactie SPvE Regenbooglocatie



in17.11083
Registratiedatum
24/07/2017

Geacht College,

Gaarne maken wij gebruik van de mogelijkheid die ons geboden wordt om onze bezwaren kenbaar te maken ten aanzien van de nieuwbouwplannen op de Regenbooglocatie.

Ten eerste:

de plannen zijn in strijd met het (nog niet lang geleden vastgestelde) bestemmingsplan! Niet alleen de bouwhoogte (met name optie 3) van vijf bouwlagen, maar ook de daadwerkelijke bestemming is niet in overeenstemming met het door u vastgestelde bestemmingsplan. Het zou toch heel merkwaardig zijn als dit bestemmingsplan nu al weer zou worden herzien! Het zou ons als burgers de indruk geven dat er met willekeur bestuurd wordt in deze gemeente!

Ten tweede: de keus tussen optie 2 en optie 3,

in optie 3 bestaat de vleugel, evenwijdig aan Swaensborgh, uit vijf bouwlagen. Vanuit onze woning (no. 48 aan de zuidwest kant van De Werf) zal dit een zeer massieve indruk maken en ons het gevoel geven ingesloten te zitten! Dit zal overigens gelden voor veel bewoners van De Werf.

In optie 2 bestaat de bovengenoemde vleugel uit 4 bouwlagen, hetgeen een aanmerkelijk verschil maakt! Op de vleugel aan de zijde van de Bernhardlaan zijn weliswaar 2 'accenten' van 5 lagen gepland, maar dat zal, vanaf de Bernhardlaan gezien, een gevarieerder beeld opleveren.

Ten derde:

de ontsluitingsweg is gepland naar de Graaf Willemlaan. Dit vormt een groot probleem! Deze route heeft slechts een beperkte capaciteit en is beslist onvoldoende om de te verwachten toename van de verkeersdruk te verwerken. Het geeft voor ons als bewoners van De Werf veel extra (geluids)overlast. Bovendien is er al veel (zwaar) verkeer van toeleveranciers voor Swaensborgh die (met moeite) gebruik moeten maken van deze route. Het zou veel beter zijn om (in overleg met Swaensborgh) de (hoofd)ontsluiting te maken via de west kant, rechtstreeks op de Bernhardlaan.

Hoogachtend,



Gemeente Waterland

28 JUL 2017

INGEKOMEN

Aan

Het College van Burgemeester en wethouders van
Waterland,

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, integraal. 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

Niettemin 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.

Een en ander omdat het naar onze mening stedenbouwkundig aantrekkelijker is dat op termijn op de hoek Pierebaan/Bernhardlaan in vijf lagen gebouwd gaat worden. In het huidige voorkeursmodel kan de vijfde laag op de hoeken vrij gehouden worden (geen woningen op de hoeken/ set-back, én teruggeschoven langs de Swaensborch). Het lijkt goed dit in zijn totaliteit aan de hand van een uitwerking visueel te maken. Met andere woorden: de hoogte bij vier bouwlagen sluit beter aan op de (maximale) maten, opgenomen in het huidige bestemmingsplan (2013).

Verkeersafwikkeling

Wij maken ons zorgen over de verkeersafwikkeling van zowel de aan- en afvoer van goederen en personenverkeer gerelateerd aan zorgcomplex Swaensborch en de diverse daarin gevestigde ondernemingen/verzorgende instellingen en de omgeving.

De hoofdontsluiting van het te realiseren appartementengebouw gaat plaatsvinden via het achter terrein naar de Graaf Willemlaan, dat nu al gebruikt wordt voor de bereikbaarheid van kerkgebouw De Opstandingskerk (regelmatige uitvaartdiensten), woon- en voorzieningencomplex De Werf, de grootschalige zendmast en zorgcomplex Swaensborch. Reeds op dit moment zijn er geregeld conflicterende verkeersbewegingen vanwege regulier gebruik van de in- en uitrit van gebouwencomplex De Werf met achteruitrijdende grote vrachtauto's die goederen halen en brengen aan de achterzijde van zorgcomplex Swaensborch, omdat de route via het eigen terrein van Swaensborch langs de rotonde niet haalbaar is. Dit is een situatie die met extra bewegingen van- en naar een appartementencomplex (Bernhardlaan 23) alleen maar verder zal verslechteren. De verkeersafwikkeling vraagt voor nú en de langere termijn bijzondere aandacht!! Dit mede in het licht van de beperkte effectieve wegbreedte en de uiteenlopende weggebruikers van bevoorradingsverkeer tot vele ouderen, gebruikmakend van scootmobiels, of rollators

Groenvoorzieningen tussen zorgcentrum Swaensborch en de vm. Regenboogschool

Wij willen benadrukken dat wij de aanwezige waardevolle groenvoorzieningen (met een zevental majestueuze platanen en andere karaktervolle bomen) tussen zorgcomplex Swaensborch en de voormalige Regenboogschool belangrijk vinden.

In eerdere contacten met uw gemeente is aandacht gevraagd voor deze bomen en bijbehorende groenvoorziening. Uw college heeft indertijd aangegeven dat de bomen aan Swaensborch onderdeel uitmaken van de Groenstructuur "Groenvisie 2016", onder vermelding o.m. dat de bomen van waarde zijn voor de omgeving. Dit zeker in relatie tot de groene en laanbeplanting op de voormalige vestingwerken.

Platanen worden in de groenvisie gekenmerkt als bomen met een hoge toekomstwaarde, die vele jaren het beeld van een wijk kunnen bepalen. Dat is ook de reden waarom dit type boom veelvuldig wordt toegepast om de groene aankleding van wijken voor de langere termijn te verzorgen en te waarborgen.

Wij waarderen dan ook dat op de inloopavond is bevestigd dat voor deze groenvoorziening ruimte is en blijft ingeruimd en willen vragen dat wordt gewaarborgd dat het voorgenomen bouwplan (in enigerlei vorm, ook vanwege bijv. de bouwrealisering zelf *) geen afbreuk zal doen aan de kwaliteit en het voortbestaan daarvan. Immers het zou jammer zijn wanneer op termijn sprake zal zijn van " (onderkelderd) gebouw groot/ bomen dood". Deze extra zorg is mede ingegeven door het feit dat, wanneer ik goed geïnformeerd ben, de bomen voorkomen op de gronden van een andere eigenaar dan de projectontwikkelaar, nl. de eigenaar complex Swaensborch.

(* ontgraven, heien, grondwateronttrekking e.a.)

Resterende praktische vragen

1. Is er ruimte om de afstand tussen gebouw De Werf en het eventueel nieuw te realiseren appartementengebouw breder te maken dan de circa 7.7 meter? Verder vragen wij u de maximale hoogte in het definitieve SPvE aan te geven.
2. Op blz. 31 van het SPvE over "Maximaal één (collectief) bijgebouw". Kunt u meer zeggen over de locatie daarvan, de oppervlakte en de functie?
3. Wij vragen verduidelijking van de hoogtemaat van het dak van de vierde bouwlaag van het appartementengebouw op de Regenbooglocatie volgens voorkeursmodel 3 in relatie tot de hoogtemaat van het dak van de vierde bouwlaag van appartementencomplex De Werf?
4. Van de resultaten van het nog te verrichten geluidhinderonderzoek, mede in het licht van in de naaste toekomst te verwachten andere verkeer aantrekkende ontwikkelingen in onze gemeente, nemen wij graag kennis.
5. U wilt erin voorzien dat door de bewoners (en bezoekers) van het appartementencomplex op eigen terrein wordt geparkeerd (bewoners hebben een eigen parkeerplaats). Mede omdat er in Monnickendam geen regeling voor betaald parkeren geldt en het van belang blijft dat in het complex in de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien zou het aanbeveling verdienen daarin regulerend op te treden.

Voorts verwijzen wij nog naar de inbreng, d.d. 19 juli 2017, op het SPvE van Newomij/VvE Beheer, namens de Vereniging van Eigenaren van complex De Werf.

Zo nodig zijn wij tot nadere toelichting bereid.

Uw reactie op onze ingebrachte punten, alsmede informatie over het vervolgproces zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,