

## **Resultaten van de inspraakavond over de stedenbouwkundige visie voor de woningbouwlocatie Stiereveld in Watergang**

Datum: 25 maart 2010

Tijdstip: 20.00 uur

Locatie: dorpshuis De Nieuwe Boet in Watergang

### **Welkom**

Wethouder Bouwman heet alle aanwezigen van harte welkom. De stedenbouwkundige visie voor het gebied is gereed en deze ligt vanaf 12 maart 2010 gedurende 6 weken voor de inspraak ter visie, dus nog tot en met 22 april 2010. Hij stelt kort de mensen achter de tafel voor: de heren G.J. Hellinga van HzA (stedenbouwkundig adviseur van de gemeente en opsteller van de visie) en G. Roerdinkveldboom (projectleider namens de gemeente Waterland). Vervolgens geeft hij het woord aan de heer Roerdinkveldboom.

### **Historie van de locatie**

De gemeentelijke projectleider schetst in het kort de geschiedenis van de locatie Stiereveld. In 2005 moest de Tiede Bijlsmaschool worden gesloten, waarna de gemeenteraad aangaf dat de locatie ontwikkeld kon worden voor woningbouw. In datzelfde jaar kwam er een bouwplan voor 18 woningen van KPO Planontwikkeling voor dit perceel gecombineerd met het naastgelegen perceel Dorpsstraat 88A. In juni 2006 ontvingen alle gemeenteraadsfracties per brief een steunbetuiging voor het plan van de toenmalige dorpsraad van Watergang. In oktober 2006 is de locatie door de gemeenteraad dan ook op het Woningbouwprogramma 2006 – 2020 geplaatst. In 2008 zijn de voorwaarden voor samenwerking met de ontwikkelaar overeengekomen en in 2009 is gewerkt aan de stedenbouwkundige visie die nu de inspraakprocedure doorloopt. Hij geeft vervolgens het woord aan de stedenbouwkundige adviseur, de heer Hellinga.

### **Presentatie stedenbouwkundige visie**

De stedenbouwkundige geeft middels een powerpointpresentatie de stedenbouwkundige visie en de randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit weer. De presentatie is aan dit verslag gehecht en maakt daarvan onderdeel uit.

### **Vragen/reacties aanwezigen**

1. Wat worden de prijzen van de woningen?
2. Past het plan wel in het beleid van de provincie Noord-Holland? De provincie stelt pas in mei a.s. haar structuurvisie vast.
3. Wat heeft Watergang aan deze ontwikkeling? De bevolking wordt wel ineens met 20% vergroot.
4. Watergang telt maar 2 monumentale gebouwen, de kerk en de school. Als de school wordt gesloopt wordt dat in één klap gehalveerd. Veel Watergangers zijn daar naar school gegaan dus dat heeft ook veel emotionele waarde.
5. Er zal geen sprake zijn van natuurlijke doorstroming, want de woningen zullen 3 tot 5 ton moeten opbrengen, dat kunnen onze kinderen niet betalen.
6. De sociale koopwoningen gaan naar senioren of naar startende 2-verdieners, daar heeft de gemeenschap niet veel aan.
7. Als gevolg van de rode contouren in het provinciale streekplan worden alle open veldjes potentiële woningbouwlocaties en dit plan is veel te grootschalig voor Watergang. Verknaal het niet want je krijgt het nooit meer terug.
8. Waarom kan de school niet worden geïntegreerd in het plan door er bv. appartementen in te creëren?
9. Waarom zijn zoveel woningen nodig, kan het niet wat minder?
10. Er zijn maar 10 parkeerplaatsen ingetekend, dat is toch nooit genoeg?
11. Hoe zit het met de verkeersveiligheid? De ventweg is nu al gevaarlijk.
12. Veel kinderen spelen bij de voormalige school, dat kan straks niet meer.
13. Kan er weer een voetpad komen langs de Kanaaldijk, zoals vroeger? Dat is destijds opgeofferd voor parkeerhavens, maar die worden alleen maar gebruikt voor mensen die in Watergang op de bus stappen.
14. Krijgen Watergangers voorrang bij de toewijzing van de woningen?
15. Wat wordt de maximale hoogte van de verschillende woningen?
16. Kan eigenlijk wel sloopvergunning worden verleend voor de huidige woning Kanaaldijk 88A? Het is immers nog een goede woning en op deze manier bestaat precedentwerking voor andere locaties.
17. Hoe gaat het met het bouwverkeer? De draai bij de Populierweg is nu al krap en lastig te nemen.
18. Meerdere locaties worden in Watergang ontwikkeld, komt er een integraal verkeerskundig onderzoek?
19. Er is geen sprake van lintbebouwing maar veel meer een soort bandbebouwing.
20. Doorkijkjes naar het achterliggende landschap kun je vergeten want de bewoners gaan dat dichtzetten met heggen, schuttingen etc.

21. Past de ontwikkeling eigenlijk wel binnen de provinciale structuurvisie want het grenst aan de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) en het betreft Belvédèregebied van grote waarde.
22. Watergang is een 0-migratiegebied, daar past deze woningbouw niet in, zie ook het rapport van Dijkstra.
23. Liggt de locatie nu eigenlijk binnen of buiten de bebouwde kom?
24. Verdwijnen alle huidige bomen?
25. Is er sprake van bodemverontreiniging?
26. Wat hebben we de nieuwe bewoners nu eigenlijk te bieden, er zijn geen voorzieningen, dus dat wordt echt de familie Forens.
27. Wat wordt de adressering en huisnummering van het nieuwe gebied?

### **Beantwoording vragen/reacties**

Ad 1. De prijzen van de woningen zijn nog niet bekend, maar het gaat in ieder geval om een mix van 7 sociale koopwoningen (maximale prijs € 200.000), 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen. Bij de vrije sector woningen mag worden uitgegaan van marktconforme prijzen.

Ad 2. De locatie past in het huidige beleid van de provincie, dat is neergelegd in het Streekplan Noord-Holland Zuid. De locatie ligt binnen de rode contouren waar woningbouw mag plaatsvinden. In de structuurvisie zijn de rode contouren vervangen door de aanduiding bestaand bebouwd gebied (BBG) en ook daar ligt de locatie binnen.

Ad 3. Watergang heeft zeker ook voordelen van woningbouw. De basis voor aanwezige voorzieningen en eventuele nieuwe voorzieningen wordt vergroot, het verenigingsleven wordt versterkt, vergrijzing wordt voorkomen, de doorstroming kan door de nieuwbouw worden bevorderd, het biedt mogelijkheden voor Watergangse starters, etc. Watergang is klein, dus elke woningtoevoeging leidt inderdaad tot een relatief grote groei van de bevolking. Maar dat geldt ook voor andere kleine kernen in de gemeente zoals Broek in Waterland en Marken.

Ad 4. Natuurlijk bestaat er begrip voor de emotionele waarde van de voormalige school. De gemeenteraad heeft echter wel in 2005 besloten dat de school moest worden gesloten, dat de grond verkocht wordt en dat er woningbouw moet plaatsvinden. Er is in 2006 zelfs al sloopvergunning verleend voor het gebouw.

Ad 5. Natuurlijke doorstroming naar de nieuwe woningen is wel degelijk mogelijk, gelet op het gevarieerde woningprogramma. Verder bieden de sociale koopwoningen, gelet op de maximale prijs, goede mogelijkheden voor starters uit Watergang en Waterland of voor jongeren die eerder uit de kern moesten wegtrekken voor goede en betaalbare woonruimte elders.

Ad 6. Sociale koopwoningen zijn inderdaad bedoeld voor de doelgroepen, in dit geval vooral starters op de koopmarkt. De gemeenschap heeft daar juist veel aan omdat het zorgt voor nieuwe dynamiek en meer basis voor voorzieningen en het verenigingsleven.

Ad 7. De rode contouren geven inderdaad aan waar nog eventueel verstedelijkt kan worden. Dan gaat het niet alleen om woningbouw, maar ook sportvelden en speelgelegenheden behoren tot de zogenaamde rode functies. Juist omdat alle woningbouwlocaties goed moeten passen binnen de bestaande bebouwde omgeving en stedenbouwkundige kwaliteit moeten krijgen, wordt stedenbouwkundige deskundigheid ingehuurd. Dat heeft geleid tot deze visie met een verantwoorde verkaveling.

Ad 8. Integratie van het schoolgebouw in het plan is onderzocht maar is economisch niet haalbaar gebleken. Daarnaast ligt er de besluitvorming van de raad tot verkoop van de grond en sloop van de school en hebben we te maken met een woningbouwtaakstelling vanuit het woningbouwprogramma.

Ad 9. Het aantal woningen is gelet op de stedenbouwkundige visie, bij deze verkaveling en woningsoorten, stedenbouwkundig verantwoord. Als er veel minder woningen gebouwd zouden worden kan niet deze woningdiversiteit worden geboden en worden het slechts enkele zeer dure woningen. Dat past niet in het woningbouwprogramma en het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

Ad 10. Er zijn 10 openbare parkeerplaatsen ingetekend, maar voor de meeste woningen zijn daarnaast 2 parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend.

Ad 11. Voordat de gemeenteraad de stedenbouwkundige visie vaststelt, wordt – gelet ook op de reacties vanavond – nog een verkeerskundig onderzoek gedaan. Daarbij wordt gekeken naar de verkeersafwikkeling in relatie tot het huidige stratenpatroon, de verkeersveiligheid, het parkeren binnen het plangebied en het bouwverkeer.

Ad 12. Ook binnen de woningbouwlocatie wordt weer groen en speelgelegenheid opgenomen, zodat kinderen daar kunnen spelen.

Ad 13. Zoals onder ad 11 al is vermeld vindt er nog verkeerskundig onderzoek plaats. Daarbij wordt ook de wens en de noodzaak tot een voetpad langs de Kanaaldijk, onderzocht.

Ad 14. Het is niet mogelijk om bewoners per kern voorrang te verlenen bij de toewijzing van woningen, maar wel bewoners van de gemeente Waterland. Dat is ook opgenomen in de afspraken met de ontwikkelaar.

Ad 15. De maximale hoogte van de woningen is 2 bouwlagen met kap. Er zijn ook veel woningen geprojecteerd met 1 bouwlaag met kap. Wat betreft de hoogte wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan al biedt voor woningen.

Ad 16. Bij aanvragen voor een sloopvergunning mag de gemeente alleen toetsen op veiligheid (o.a. asbest) en de afvoer van het sloopafval en dus niet of een gebouw nog goed genoeg is of iets dergelijks.

Ad 17. De organisatie en afwikkeling van het bouwverkeer wordt eveneens meegenomen in het nog te houden verkeerskundig onderzoek.

Ad 18. Ja, hoewel de verschillende locaties in verschillende fases verkeren, worden deze zoveel mogelijk in hun samenhang verkeerskundig onderzocht.

Ad 19. De bebouwing aan de kant van de Kanaaldijk is inderdaad iets losser/informeler, maar aan de kant van de Dorpsstraat is wel degelijk sprake van doorzetting van de kenmerkende lintbebouwing. Verder zit er een duidelijke oost-west structuur in het plan waardoor openheid en doorkijkjes worden gecreëerd.

Ad 20. Waar de doorkijkjes worden gecreëerd, gaat het om openbaar gebied en water, dus daar kunnen bewoners geen heggen en/of schuttingen plaatsen.

Ad 21. De woningbouw past volledig binnen de provinciale structuurvisie, waar het gebied is gebracht binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied (BBG). Ondanks een EHS in de nabijheid mag daarbinnen worden gebouwd. De BBG-grens is juist aangebracht om te voorkomen dat het landelijk gebied verder wordt aangetast door verstedelijking.

Ad 22. Voor de regio Waterland bestaat een woningbouwtaakstelling van 6.000 woningen tot het jaar 2020, waarvan minimaal 3.000 woningen binnen de rode contouren moeten worden gebouwd. Hierover zijn harde afspraken gemaakt tussen de regio, de provincie en het rijk. Het is dus niet zo dat afzonderlijke kernen of gemeenten als 0-migratiegebied zijn aangewezen. Het rapport Dijkstra bestaat al veel langer en gaat uit van grootschalige verstedelijking in de Purmer. Het rapport heeft het niet als nieuw beleid gehaald in het Streekplan of de nieuwe Structuurvisie van de provincie.

Ad 23. De locatie ligt volgens de Wegenverkeerswet binnen de bebouwde kom. Overigens zijn de rode contouren of het BBG soms veel ruimer gelegd dan de bebouwde kom grenzen en zijn desondanks leidend. Er kan dus – ongeacht de bebouwde komgrens – wel worden gebouwd.

Ad 24. Op de tekeningen en de luchtfoto's in de stedenbouwkundige visie is goed te zien welke bomen moeten verdwijnen en hoeveel bomen in het plangebied terugkeren en waar.

Ad 25. Uit historisch onderzoek kan worden afgeleid dat er waarschijnlijk geen sprake is van bodemverontreiniging. Overigens is zowel voor het noodzakelijke nieuwe bestemmingsplan als voor de bouwvergunning nader onderzoek verplicht en dat zal ook nog gebeuren.

Ad 26. Voor de beantwoording, zie ook Ad 3, 5 en 6.

Ad 27. Voor de exacte straatnaamgeving en huisnummering van het gebiedje is het nog te vroeg, maar de verwachting is dat – gelet op de hoofdontsluiting op de Kanaaldijk – het de Kanaaldijk gaat worden.

### **Het verdere proces.**

De stedenbouwkundige visie ligt 6 weken ter visie voor de inspraak van 12 maart t/m 22 april 2010. Dit is gepubliceerd in het Streekblad en op de gemeentelijke website op 11 maart 2010. De direct omwonenden van het gebied hebben een persoonlijke kennisgeving ontvangen. Na de inspraaktermijn worden de inspraakreacties verwerkt in een inspraaknota en deze gaat, samen met de stedenbouwkundige visie en de resultaten van verkeerskundig onderzoek, naar de gemeenteraad voor vaststelling. Gestreefd wordt naar de voorbereidende raadsvergadering van juni 2010 en de besluitvormende vergadering van juli 2010. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt op basis van de stedenbouwkundige visie een bestemmingsplan opgesteld en worden de gebouwen en de buitenruimte verder ontworpen. Zowel in het kader van het bestemmingsplan (inspraak, bedenkingen en beroep) als in het kader van de bouwplannen (bezwaar, beroep) zijn er voor belanghebbenden dus nog veel inspraak-, bezwaar- en beroepsmogelijkheden in het vervolg van het traject.

Iedereen wordt dringend verzocht om, ondanks de goede inbreng vanavond, inspraakreacties ook schriftelijk in te dienen, zodat de indieners ook persoonlijk op de hoogte kunnen worden gehouden van het vervolgproces.

### **Slot.**

De wethouder bedankt alle aanwezigen voor hun aanwezigheid en hun constructieve inbreng en sluit de inspraakavond

Monnickendam, 6 april 2010