

Obdam, 18 augustus 2014.

Uw reactienota op mijn zienswijze heb ik voorzien, in cursief, van commentaar.

## **Reactienota op Zienswijze inzake voorontwerp. Herziening Best.PI. Polderweijde.**

### **Zienswijze: doel van het plan**

Indiener vraagt zich af welke inzichten er nu zijn gewijzigd dat het plan moet worden aangepast. Hij vraagt zich af welke zaken er in de woningmarkt zijn veranderd. Hij meent dat de paragraaf waarin het doel van het plan wordt beschreven daarvoor onvoldoende inzicht biedt.

Reactie:

Naar onze mening vraagt indiener naar de aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan.

*Nee, dat vraag ik niet.*

*U herformuleert mijn vraag tot een andere vraag.*

*U poneert uw gewijzigde inzichten. Die noemt u niet. Ik vraag u uw gewijzigde inzichten kenbaar te maken. Ook mij zijn gewijzigde inzichten bekend. Die leiden tot nagenoeg tegenovergestelde aanpassingen dan de aanpassingen die u nu voorstaat.*

Deze aanleiding is beschreven in paragraaf 1.1 "Aanleiding".

*U noemt in "Aanleiding" Het failliet van Mulder, de gewijzigde marktomstandigheden en de mogelijkheid van een exploitatieplan. De eerste en de derde begrijp ik. De tweede betreft mijn vraag. U blijft het antwoord schuldig.*

Wat betreft de regels voor de woningen kan het volgende worden opgemerkt. Het huidige bestemmingsplan kent voor de bouwpercelen geen regels voor het maximum aantal aaneen te bouwen woningen. Het huidige bestemmingsplan heeft daarvoor wel regels opgenomen. De twee bestemmingsvlakken langs de Tulpenburgh hebben regels dat het aantal aaneen te bouwen woningen ten hoogste twee bedraagt.

*Maximaal twee aaneen te bouwen was al aangegeven. Zie het Stedenbouwkundigplan van 2003.*

Daarbij is per bouwvlak het maximum aantal woningen vastgelegd. Met deze regeling in combinatie met de bestemming "Groen" wordt de transparante rand, zoals bepaald in het beeldkwaliteitsplan, nu ook in het bestemmingsplan geborgd.

*Dit suggereert verbetering. Ten onrechte. De transparantie was reeds geborgd omdat het beeldkwaliteitsplan een integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.*

### **Zienswijze ruimte.**

Indiener stelt dat ten opzichte van het plan Meerweijde fase3 het bestemmingsplan Polderweijde dichtere bebouwing met grotere afmetingen mogelijk maakt. Hij meent dat daardoor de transparantie verloren gaat. Ook stelt hij dat door de regels van het plan er nu gebouwen met een bouwhoogte van 11 m hoog met een plat dak gebouwd mogen worden. Indiener heeft daar tegen bezwaren, omdat hij een dure kavel heeft gekocht en de omgeving in negatieve zin wordt aangetast. Hij vreest dat woningen als een statussymbool steeds groter en groter worden. Wat betreft het bebouwingsbeeld is indiener van mening dat zijn woning als voorbeeld voor de rest zou moeten dienen.

*Dat stel ik uiteraard niet. Iedereen moet, binnen de regels en het fatsoen, zijn eigen zin doen. Ik zeg: Het kan ook anders. Efficiënt ruimtegebruik vergroot de ruimte door, bij gelijk oppervlak/volume, loze ruimte te vervangen door zinvolle ruimte. En soms is meer bruto ruimte*

*nodig. Dat benoem ik in mijn zienswijze. Mijn bezwaar betreft het vooraf faciliteren van zinloos en schadelijk gedrag. Dat doet u. En dat moet u ook doen omdat u teveel woningen op te weinig grond wenst te bouwen.*

Indiener stelt dat de openbare ruimte intensiever wordt gebruikt, waardoor de waarde van zijn woning afneemt.

Ten aanzien van de noordelijkste "wig" tussen het nieuwe gebied en Waterland 13 en Tulpenburgh 16 meent indiener dat geen verkeerslus aangebracht hoeft te worden.

Reactie:

Wanneer twee ontwikkelingsgebieden met elkaar worden vergeleken, zal inderdaad geconcludeerd worden dat één van de twee uitgaat van hogere bebouwingsdichtheden.

Die constatering is op zichzelf correct,

*Eufemistisch geformuleerd. Toch dankuwel.*

hoewel indiener een aantal regels over het hoofd heeft gezien en de regels deels verkeerd interpreteert.

*Hier beaamt u dat de transparantie is verminderd.*

Daarbij is het veel relevanter hoe de herziening van het nieuwe bestemmingsplan zich verhoudt tot het huidige bestemmingsplan Polderweide. Het is zinvoller om het plan Polderweijde (nieuw) te vergelijken met het plan Polderweijde (oud).

*Dit is een bewering zonder onderbouwing. U roept wat. Bovendien is zij tegenstrijdig met uw*

**Bestemmingsplan Polderweijde 2006:**

**Planbeschrijving/4.4 blz. 16.**

**4.4 Inpassing Meerweijde.**

**Het laatste uitwerkingsplan voor Meerweijde steekt het plangebied van Polderweijde in. Meerweijde heeft samen met andere aangrenzende woonwijken als inspiratie gediend voor de voor dit plan voorgestelde woningtypes. Dit geldt tevens voor de in dit plan gehanteerde uitgangspunten voor beeldkwaliteit.**

*Volkomen logisch. Aansluiten bij Meerweijde. Er wordt gebouwd langs dezelfde sloot, achter het oude centrum/lintbebouwing en aansluitend aan Waterland 1-13.*

*Het gaat overigens niet om de keuze tussen P-nieuw of P-oud. Van belang is of er toekomstgericht gebouwd wordt (klimaat, energie, vergrijzing, gezinsamenstelling). Daar laat u het lelijk liggen.*

*Zij is tevens niet in overeenstemming met het collegeadvies dd. 23 oktober 2012 van de heer Cor Hoek (Welstandscommissie). Die stelt ook dat er volgens/bij Meerweijde moet worden aangesloten.*

Zo wijst het nieuwe plan een groter gebied aan als openbare ruimte door middel van de bestemming "Groen" en zijn de mogelijkheden van aaneen te bouwen woningen beperkt. Dit leidt tot minder intensieve bebouwing en gebruik van de openbare ruimte.

*Wilt u dat "groter" even kwantificeren en kijkt u dan ook even naar uw definities van "Groen"? Wat is er, bijvoorbeeld, Groen aan woonwegen?*

*De mogelijkheden van aaneen te bouwen zijn toegenomen. En daar waar de bebouwde ruimte meer eenheden bevat, is ook het gebruik van de ruimte intensiever. Die ruimte is overigens driedimensionaal, niet twee.*

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zou in de redenering van indiener de waarde van zijn woning dus moeten toenemen.

*In mijn zienswijze noem ik de waarde van mijn woning. Misschien dat mijn erfgenamen er mee te maken krijgen. Uw hierboven geïntroduceerde suggestie vind ik onfatsoenlijk. Mijn doel is een klimaat (enz.)-voorbereide wijk.*

Een correcte opmerking is, is dat de bouwhoogte is verhoogd van 10 m. naar 11 m.

*Nee, dat merk ik niet op. Die is verhoogd van 9m. naar 11 m. U automatiseert het oprekken van normen door een zogeheten „binnenplanse afwijking“ van 10%.*

De achtergrond ligt in het Bouwbesluit dat na de vaststelling van het nog geldende bestemmingsplan is gewijzigd, waardoor een grotere bouwhoogte nodig is voor hetzelfde aantal bouwlagen.

*Rekent u even mee?  $3 \times 2,60 = 7,80$  m. 3 meter nodig voor 2 plafonds en dakisolatie?*

De stelling dat een woning met een plat dak van 11 m hoog gebouwd kan worden, is onjuist. Indiener interpreteert de regels daarin verkeerd. Door de regels voor een goothoogte van 8 m mag een woning met een plat dak niet hoger zijn dan 8 m, omdat bij een plat dak de goot- en bouwhoogte hetzelfde zijn.

*Daar heb ik mij kennelijk in vergist. Een lessenaarsdak dan maar?*

Wat betreft de verkeerslus kan worden opgemerkt dat dit een inrichtingsmaatregel betreft. Het bestemmingsplan laat ter plaatse verschillende inrichtingsvormen toe. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

*Die is er we degelijk. De lus behelst, alweer, meer en nu ook zonder nut, hardware. Door u „Groen“ genoemd. Bovendien maakten bewoners Meerweijde/Tulpenburgh afspraken met Grontmij/(Mulder)/gemeente Obdam/Koggenland. Zie o.a. uw eigen website/archief. En zie mijn zienswijze.*

### **Zienswijze: duurzaamheid en milieu.**

Indiener meent dat er in het plan onvoldoende ruimte is opgenomen voor het groen.

*Nee, dat zeg ik niet. U faciliteert, in aantal en grootte, meer hardware. Dat zal automatisch gaan ten koste gaan van groen. Groen dat we, nu ook, nodig zullen hebben ter bestrijding van de gevolgen van de aanstaande klimaatwijziging.*

Door meer regenval en klimaatverandering zal in de openbare ruimte daar rekening mee moeten worden gehouden.

Indiener is van mening dat in het plan meer aan duurzaamheid gedaan zou moeten worden. De gebouwen zouden meer op bezonning moeten worden afgestemd. Dit zou minder vrijblijvend in het bestemmingsplan geregeld moeten worden. In de mogelijkheden die het plan biedt voor gebouwgebonden windmolens ziet hij echter niets. Indiener is van mening dat die niet in een woonwijk thuishoren.

Indiener meent dat wat betreft luchtkwaliteit de toelichting niet beperkt zou moeten zijn tot fijn stof PM10 en stikstofdioxide, maar dat ook PM2,5 en de andere stikstofoxiden genoemd zouden moeten worden. Volgens indiener is het luchtkwaliteitsonderzoek uit 2009 achterhaald. Volgens indiener kan wordt op de wegen harder gereden dan 30 km/uur. Hij meent, dat er daarom wel een akoestisch onderzoek moet worden gedaan.

Reactie:

Zoals hiervoor is aangeven voorziet dit bestemmingsplan in meer openbare ruimte in de vorm van de bestemming "Groen".

*U kwantificeert en kwalificeert niet.*

*Het groen in de ruimte is een optelsom van openbaar en particulier.*

*Meer en grotere eenheden op het zelfde wijkoppervlak leidt per saldo tot minder groen. Zie mijn opmerking over "domino-effect".*

*Hoger en dichter bouwen vermindert passieve verwarming in de winter door de zon, vermeerderd en verergert de hitte in de zomer. Zonnepanelen met een efficiëntie van 17% op het dak voor de airco in de zomer en omdat de warmtepomp in de winter extra draait wegens verlies passieve verwarming door de zon (efficiency van 90%). Tel uit je winst.*

Wat betreft het aspect duurzaamheid moet ook worden geconstateerd dat de verkaveling van het gebied al grotendeels vastligt. Daaraan kan in dit stadium niet meer op worden ingegrepen.

*Natuurlijk kan dat wel. Beter ten halve gekeerd.*

Dit laat onverlet dat de woningen aan de huidige energieprestatienormen moeten voldoen. Deze normen zijn overigens inmiddels aanmerkelijk strenger dan die waaraan de woning van indiener moest voldoen.

*Omdat de normen van toen, voorzienbaar, onvoldoende toekomstgericht waren, hebben wij een woning ontworpen die moeiteloos aan de huidige normen voldoet. Ook verwarmen en koelen doen wij, inclusief de garage, elektrisch. Met groene stroom. Een houtkachel is ons vreemd. Momenteel (nog) geen zonnepanelen/collectoren. Onze maandelijkse voorschotnota bedraagt (3 jaar vast), € 62,- en resulteert in een teruggave per jaareinde. Daarnaast verbruiken wij 150m<sup>3</sup> aardgas per jaar. Uitsluitend uit esthetische overwegingen is de woning circa 50 cm. hoger dan de toen toegestane 9 m.*

*Er is echt wel wat mogelijk.*

Daarbij maakt het bestemmingsplan de kleinschalige opwekking van duurzame energie inmiddels mogelijk. Eerder waren die zaken beperkt tot de omgevingsvergunningvrije mogelijkheden.

*Beperkt? Tja.*

Kleinschalige/gebouwgebonden windmolens worden in het algemene ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente toegestaan en zijn zodoende ook in dit bestemmingsplan toegestaan. Zij het beperkt door de bouwregels. Bij nader inzien kan dit binnen de omgeving van een woonwijk inderdaad hinder opleveren. Voorgesteld wordt om voor de kleinschalige energieopwekking het voorbehoud te maken voor windmolens. Deze worden dus uitgesloten.

*Dankuwel.*

*Kleine windmolens zijn zelfs theoretisch onzin. Jarenlang proefondervindelijk bewezen (Zeeland, geplaatst in het open veld). Zie mijn mail van ongeveer 2-3 jaar geleden.*

Wat betreft de bezonning zijn er voor een aantal kavels goede mogelijkheden om een kapvorm te realiseren die het gebruik van zonne-energiemogelijk maakt. Om er voor te zorgen dat dit op deze kavels ook daadwerkelijk zo wordt gerealiseerd, is een voorwaardelijke bepaling ten aanzien van de nokrichting opgenomen indien een kap wordt gerealiseerd. De voorwaardelijke bepaling regelt dat een woning een dakvlak heeft dat is gericht tussen 180(zuid) tot 270° (west). Bij platte daken is altijd sprake van een goede plaatsingsmogelijkheid van zonnepanelen.

*In tegenstelling tot het door u beweerde zijn platte daken onhandig voor zonnepanelen. Omdat u de negatieve invloed van een dakhelling groter dan 35 graden vergeet is, bij een huidige efficiëntie van panelen, de 270 graden west al lang geen optie meer.*

*Maar waar u vooral aan voorbij gaat is passieve bezonning, de meest efficiënte omzetting van zonlicht in warmte. Zie bovenkant van deze pagina.*

Wat betreft luchtkwaliteit moet opgemerkt worden dat voor het onderhavige plan niet direct aan de normen hoeft te worden getoetst. Uit de omvang van het plan blijkt al dat het plan niet in

betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

*Daar heeft u geen zicht op.*

*Indien een beperkt percentage van de aanstaande bewoners een hout-/terraskachel bezigt, hebben de bewoners een gigaprobleem. Desgewenst reken ik u dat wel even voor.*

Het onderzoek uit 2009 gaat in op de twee maatgevende stoffen PM10 en NO<sub>2</sub>.

Sinds jaren verbetert de luchtkwaliteit, zodat ook een ouder onderzoek waaruit blijkt dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen een voldoende beeld geeft. Hierbij moet nogmaals worden opgemerkt dat dit bestemmingsplan ook zonder de conclusies uit het onderzoek uit 2009 uitvoerbaar is.

*Ja, dat waren in 2009 nog, zogenaamd, maatgevende stoffen. Zelfs toen wisten we wel beter.*

*Ik stel niet dat u opnieuw moet toetsen. Ik stel wel dat u niet, met verouderde kennis, beleid moet maken. Daarmee diskwalificeert u zichzelf.*

*Al in 2010 publiceerden het Planbureau voor de Leefomgeving/ECN/TNO/RIVM "Beleidsgericht onderzoeksprogramma fijnstof". Met andere conclusies. Ondermeer over de verkeerde manier van meten. De ongerustheid is daarna alleen maar toegenomen.*

Voor de Wet geluidhinder is het niet relevant of de daadwerkelijk snelheid soms hoger ligt dan de toegestane snelheid.

*De wet woont niet in de wijk.*

Van belang is de functie van de weg en het snelheidsregiem. Bij wegen met een toegestane snelheid van minder dan 50 km/uur is er op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek nodig. Wanneer de weg ook geen grote verkeersdragende functie heeft, zoals hier het geval is, is er ruimtelijk ook geen aanleiding om hinder van wegverkeerslawaai te verwachten. Omdat hier aan beide voorwaarden wordt voldaan, hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

*Daar heb ik ook niet om gevraagd. Maar ja, "Er is geen geluidsoverlast, want we hebben een bord geplaatst." Er wordt zo slecht gehandhaafd.*

### **Zienswijze: tegenstrijdigheden.**

Indiener stelt dat de regels tegenstrijdig zijn ten aanzien van woningen. De begripsbepaling schrijft voor dat een vrijstaande woning tenminste 3 m vanaf de perceelgrens wordt gebouwd, terwijl de bouwregels het bouwen op de perceelgrens toestaan.

Wat betreft handhaving meent indiener dat het bestemmingsplan tekortschiet. Zaken als het waterpeil zouden niet zomaar gewijzigd mogen kunnen worden.

Reactie:

Indiener merkt terecht op dat de regels en de begripsbepaling een tegenstrijdigheid vertonen. De bouwregels staan de bouw van een vrijstaande woning op de perceelgrens toe. Dit kan nog steeds een vrijstaande woning zijn wanneer de naastgelegen woning niet ook op de betreffende zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd.

Vooraf bij particuliere opdrachtgevers heeft dit een nadeel.

*De ervaring leert dat niet alleen particulieren dergelijk gedrag bezigen.*

Om dit te ondervangen, deze tegenstrijdigheid weg te nemen en duidelijkheid te scheppen, wordt het plan aangepast en de afstand tot de perceelgrens te bepalen op 2 meter.

*Een tikfout? Of gaan we werkelijk van 3 naar 2?*

*En de bijgebouwen blijven wel 8 meter? En die mogen wel op de kavelgrens? U lost uw probleem niet op. Twee-onder-een-kap, geschakeld en vrijstaand blijven inwisselbare termen.*

Wat betreft het onderdeel handhaving moet de reikwijdte van het bestemmingsplan in ogenschouw worden genomen. Op het wijzigen van het waterpeil is bijvoorbeeld de Waterwet van toepassing. De handhaving moet dus betrekking hebben op zaken die zich beperken tot de ruimtelijke ordening.

### **Conclusie.**

Op grond van het vorenstaande wordt voorgesteld om:

1. de zienswijze gegrond te verklaren ten aanzien van:

- de plaatsingsmogelijkheden van kleine windmolens;
- de nokrichting van gebouwen;
- de begripsbepaling voor de vrijstaande woningen;
- de afstand tot de perceelgrens.

2. de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

3. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de voorgestelde wijzigingen.

De Goorn, 22 juli 2014,

Burgemeester en wethouders van Koggenland.

*Tenslotte.*

*Geacht College,*

*Uw reactienota op mijn zienswijze vond ik teleurstellend.*

*U gaat niet in op de drie belangrijke items daarvan:*

- de herverdeling en toewijzing van de gezamenlijke ruimte*
- klimaatbestendig inrichten*
- niet aanbod- maar vraaggericht bouwen.*

*Ik mis kwaliteit.*

*Ik mis uw initiatief en leidende rol.*

*De projectontwikkelaar, de architect en de aannemer zijn daardoor te bepalend bij de inrichting van een woongebied.*

*Mijn zienswijze dateert van net voor mijn vakantie. Eind mei.*

*Uw Reactie is dd. 22 juli.*

*Die ontvang ik op 6 augustus per post.*

*U claimt voor uzelf tweeënhalve maand.*

*Voor mijn reactie en voorbereiding voor acht u twee weken voldoende.*

*U stelt „iedere zienswijze zeer serieus“ te nemen. Dat gevoel heb ik niet doorlopend gekregen.*

*Hoogachtend,*

*nja. zipp.*