

N.J.A. Zijp
Waterland 13
1713 CB Obdam

Gemeenteraad Koggenland
Postbus 21
1633 ZG Avenhorn.

Obdam, 28 mei 2014.

Geachte dames en heren,

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan Polderweijde Herziening (gedeelte voorheen Mulder BV.)

In het Koggennieuws van 4 mei 2014, editie nummer 9, kondigt de gemeente aan dat het herziene bestemmingsplan Polderweijde ter inzage ligt en wordt de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.

De ondertitel van de uitgave is: "Voorontwerp. Plek voor ideeën."

Ik verzoek u mijn zienswijze in die geest te lezen.

Dit is mijn zienswijze.

Ter onderbouwing verwijs ik onder andere naar:

- Het Stedenbouwkundig plan Polderweijde dd. 9-9-2003.
- Het bestemmingsplan Meerweijde van toepassing bij de loting en tijdens de oprichting van onze woning in de periode 2004 – 2006 (Meerweijde fase 3).
- Beeldkwaliteitsplan Meerweijde fase 3.
- Het Beeldkwaliteitsplan Polderweijde in 2005 vastgesteld door de Raad van Obdam.
- Het Bestemmingsplan Polderweijde vastgesteld op 10 januari 2006.
- De Welstandsnota Koggenland 2012.
- Mijn informatie betreffende acht twee-onder-een-kap woningen en zeven seniorenwoningen (Mulder BV omstreeks april 2012, collegebesluit 31-7-2012.)
- Best. Plan Polderweijde Herziening, ontwerp (gedeelte voorheen Mulder BV).
- Het Gemeentelijk Rioleringsplan Koggenland 2014 – 2018.
- Overwegingen van deelnemers aan het ontwerpestival van Mulder/IS-Maatwerk.

Het beoogde doel van de herziening.

Blz.5, Doel.

De wijk Polderweijde wordt als woningbouwlocatie ontwikkeld. Om gewijzigde inzichten ten aanzien van de volkshuisvesting grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw te faciliteren, is een herziening van het plan noodzakelijk.

Welke gewijzigde inzichten worden bedoeld en waarom zijn ze gewijzigd? Dat wordt niet aangegeven. Een en ander is noodzakelijk om de "noodzakelijke herziening" te kunnen beoordelen. Ik verzoek u e.e.a. toe te sturen.

Blz.8/9: Structuurvisie 2040 Provincie Noord-Holland. Een van de hoofdpeilers is klimaatbestendigheid.

Die term en ambitie kom ik in de herziening niet één keer tegen.

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De veranderende behoeften op het gebied van wonen, kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ladder voor duurzame verstedelijking.

De voorgestelde herziening van het bestemmingsplan gaat over kwantiteit. Meer kwantiteit. Uitbreiding van kwaliteit is in de herziening niet aan de orde. De herziening regelt dat er meer en hoger gebouwen van meer stenen dichter op de erfgrans mogen worden geplaatst. Meer dan dubbelop dus.

De ruimte.

In de voorbije jaren is bij herziening van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Meerweijde/Polderweijde gekozen voor een dichtere bebouwing, forsere afmetingen gebouwen, minder afstand naar belendende percelen en openbaar terrein. Voorbeelden ter illustratie.

Vrije kavels	Meerweijde fase 3	Voorstel nu
Bouwhoogte	9.00 m	11.00 m
Goothoogte	3.00m.	8.00 m
“Rooilijn” voorgevel	5.00m	3.50m
Max. bebouwd opp.	50%	opp. woning + , op achtererf, 50% daarvan.
Diepte woning	12.00 m	15.00 m
Afstand achtergevels	15.00 m	5.00 m

Onze daken: stomp, zadel, mansarde.

Nu mag alles, helling 15 – 60°, plat dak toegestaan.

Een plat dak neemt bij dezelfde bouwhoogte drie maal de ruimte in van een stolpdak en twee maal de ruimte van een zadeldak.

Verschil in inhoud:

Onze stomp/voorschriften: 10x10m, goot op 3 meter, bouwhoogte 9.00 m. Inhoud 500 m³.

Nu met plat dak: 10x10m, bouwhoogte 11.00 m. Inhoud: 1.100 m³.

De transparantie van naast elkaar gesitueerde zadeldaken en stolpdaken is 50%.

De transparantie van naast elkaar platte daken is 0%.

En een woning heet in de nieuwe definitie ook vrijstaand als één zijgevel op de erfgrans wordt gebouwd.

Stel dat de buurman dat ook doet, hij mag het ook. Beiden plat dak of lessenaarsdak naar elkaar toe oplopend. Die “vrijstaande” woningen heten op het Tulpenburgh, daarnaast maar een bouwring terug, twee-onder-een-kap.

De transparante rand? De toenemende transparantie naar buiten toe? (Beeldkwaliteitsplan).

De voorste grens van het achtererf is naar voren opgeschoven. Het begint, in het voorstel van nu, standaard direct achter de verlengde voorgevellijn. Meer volume.

Bij het ontwerp van mijn woning moest ik behoorlijk puzzelen om een stulp van 10x10 met aanbouw garage en een parkeerplek voor auto + caravan binnen de richtlijnen op een kavel van 576 m² te krijgen. Dat is goed gelukt. Met de nieuwe voorschriften zou ik op mijn erf een bijgebouw van circa 600 m³, volume onze stulp, kunnen bijplaatsen, exclusief een serre van 10m² aan de voorkant.

Uit ervaring weet ik dat een kleine afwijking direct goedgekeurd zal worden. Tegelijk met onze woning, hoogte max. 9.00 m., werden de twee-onder-een-kappers op het Tulpenburgh gebouwd. Maximaal 9.00 m. was 9.90 m. geworden.

Nog een voorbeeld.

Het stedenbouwkundig plan 09-09-2003 toont, voor Meerweijde fase 3, zes vrije kavels en drie blokken van twee-onder-een-kap. Het zijn zeven vrije en vier blokken van twee geworden.

Tegelijk met de uitbreiding is het aantal parkeervakken in onze straat teruggebracht van zes naar vijf.

Dezelfde tekening geeft aan dat er, in het kwartje waar we nu over praten, zonder de appartementen, 27 wooneenheden waren voorzien. Die 27 worden er, als ik goed tel, nu 48.

Wat zijn mijn bezwaren?

Toedeling van de gezamenlijke ruimte.

Bewoners kopen een dure kavel. Informeren bij gemeente en projectontwikkelaar hoe de omgeving gaat worden. Doorlopend worden daarna belangen, uitsluitend in voor hen ongunstige zin, geschaad. Dat er wel eens wat verandert, is geen probleem. Maar dan, van tijd tot tijd, voor hen ook in gunstige zin. Zoals het nu gaat, is geen toeval meer. Daar heb ik bezwaar tegen. Ruimte is heerlijk voor ons allemaal.

De ruimte is van ons samen. Ruimte is in de Randstad een schaars goed. Zou een prijs kunnen hebben. De markt toch?

Maar voor het innemen van ruimte wordt niet betaald. Alleen aan de aannemer. Een beetje. Mijn aannemer zei: "Niek, dan doe je er toch een meter aan? Dat kost bijna niks." Een verschrikkelijke opmerking. Dat is zó bouwen oude stijl.

Het plan faciliteert het gratis eenzijdig innemen van gezamenlijke ruimte. Selectieve vermogensverdeling om niet. Daar maak ik bezwaar tegen.

Ruimte claimen.

Het etaleren van meer ingenomen ruimte dient veelal geen ander doel dan effectbejag naar anderen. De nadelen worden, deels voor rekening van anderen, op de koop toe genomen.

Baas zijn en baas zijn boven baas. Statussymbool.

Wereldwijd wordt gestreefd naar de hoogste toren. We naderen de kilometer. De mijl zal volgen.

En het is van alle tijden.

Chambord, het kasteel van Koning Frans de eerste (1525) werd groter dan dat van zijn burens. Kreeg, ik meen, 122(!) zichtbare (!) schoorstenen voor de even zoveel vertrekken met een haard. Zoveel schoorstenen had niemand.

Het hout voor de kachels was niet aan te slepen, de stank van de rook onverdraaglijk.

"Mijn laatste jaar op Wall Street was mijn bonus 3,6 miljoen dollar. En ik was kwaad omdat het niet meer was." : Sam Polk, medewerker van Credit Suisse. (De bank schikte onlangs voor een paar miljard dollar met de Amerikaanse overheid om erger te voorkomen.)

De econoom Robert Frank(USA): "Hedgefondsmanagers willen een huis van 4.000 m² en een Gulfstream-vliegtuig omdat al hun collega's dat ook hebben." (Volkskrant 17 mei '14).

Begrijp mij goed: een groter huis heeft, zeker bij gezinsuitbreiding, mantelzorg, zijn nut. En het gaat mij niet aan te bepalen hoeveel ruimte iemand nodig heeft. Maar een jeugdherberg voor twee aanstaande senioren zonder kinderen, inmiddels binnen de voorschriften in Obdam neergezet, is een statussymbool.

Ankering bepaalt het vertrekpunt van onze groeiende behoeften.

Goedkeuring van het plan faciliteert dat gedrag, door het oprekken van regels, ten koste van de gezamenlijke leefomgeving. De gedachte dat dat iets oplost is onjuist.

Daar maak ik bezwaar tegen, want de ruimte is van ons allemaal en de externe effecten/maatschappelijke kosten van statusgedrag komen, nu en in de toekomst, niet uitsluitend voor rekening van de genietter.

Gevolgen klimaatwisseling, de opwarming van de aarde.

De ruimte is schaars en wij zullen haar nodig hebben om de gevolgen van de zich aankondigende klimaatwisseling succesvol tegemoet te treden. Meer groen en minder hardware verminderen/voorkomen de overlast van toenemende temperatuur, wind en neerslag.

Maandag 26 mei meldde NOS-teletekst dat het KNMI extremere temperaturen en neerslag verwacht. Hete en droge zomers werden expliciet vermeld.

Temperatuur stijgt.

En we zijn pas begonnen.

De bebouwde omgeving warmt op in de zomerzon; de nacht moet voor afkoeling zorgen. Dat lukt onvoldoende. De hitte blijft hangen. De term is: warmte-eiland.

Minder hardware (gebouw, stoep, straat) accumuleert minder warmte. Warmte afkoppelen. Luchtstromen, voor de afvoer van die warmte, worden bovendien minder belemmerd.

Het KNMI:

"De zomers worden gemiddeld 1 tot 4 graden warmer dan nu. Het effect zal op extreme dagen het grootst zijn."

"Daarentegen zullen zomernachten vaker tropisch uitpakken, met temperaturen boven de 20 graden."

"De winterse energierekening zal minder hoog uitpakken; de zomerse door meer airco's hoger."

In de USA, stedelijke omgeving, staan gedurende de zomer de airco's dag en nacht tegen elkaar op te blazen. De ventilatielucht van de een wordt voorverwarmd door de airco van de buurman.

Daarbij het doorlopende geluid van de "afzuigkap". Ook 's nachts. Raam dicht, airco aan. Energievretend koelen. De lucht/lucht warmtepomp is dus de oplossing niet.

Was het, nu de klimaatverandering al meer dan tien jaar op de agenda staat, niet verstandiger geweest om even na te denken over, bijvoorbeeld, al die duizenden m² zwarte dakpannen? Die krijg je nooit meer weg. Gewoon 50 jaar jammer.

De klimaatwisseling is niet van de laatste jaren.

Het was in 2004 een van de hoofdthema's bij het ontwerp en inrichting van onze woning/tuin. Wij kwamen met de projectontwikkelaar schriftelijk overeen dat het aanwezige bosje ten westen van onze kavel werd gehandhaafd.

Dat was de wens van de bewoners Waterland en Tulpenburgh.

Met een kleine enquête peilden wij, op verzoek/uitdaging van de heer A. de Wit, de stemming. De uitkomst was eenduidig. Vrijwillig deed de groep een concessie. Het bosje kon ruimtelijker worden opgezet maar, zoals ik toen schreef, "twee bomen is nog geen bosje".

De koelte van groter en hoger groen is superieur aan de beste parasol of zonnescerm.

Neerslag neemt toe.

Het KNMI voorspelt meer, frequenter en heftiger, neerslag.

Het jaargemiddelde van 760 mm., dat ik tijdens de aardrijkskundeles op school leerde, is nu al ruim achterhaald.

In uw Gemeentelijk Riolerings Plan 2014-2018 meldt u uw verantwoordelijkheid voor voldoende afvoer, de beperkte capaciteit van het riool en de onvermijdelijkheid dat burgers daardoor enige overlast zullen moeten accepteren. Ik kom de term "afkoppelen" tegen.

Minder hardware betekent dat er ook minder warmte "aangekoppeld" wordt. Tegelijk resteert meer buffercapaciteit.

Het door bomen en struiken opgenomen water verdampt via de bladeren. Verkoeling. Een win-win-win-situatie.

Wind.

Het KNMI voorspelt meer wind.

Harde wind, storm en hogere gebouwen genereren heviger en onvoorspelbare wervelingen.

Daar moet niet laatdunkend over worden gedacht. Mensen die in een flat hebben gewoond weten dat uit ervaring.

Het versnellen door afbuiging en de formule kinetische energie.

Redenen waarom moderne windmolens groter worden. Tevens dat "kleine" windmolens in de bebouwde omgeving, alleen al op basis van de theoretische energieopbrengst, onzin zijn. De berekening daarvan is niet erg ingewikkeld.

Bovendien: hardware breekt de windkracht maar matig.

Agrariërs weten dat. Ooit een schutting om de boerderij gezien? Nee: windsingel van bomen en struiken.

Meer bouwvolume resulteert in minder openbaar groen en kleinere tuinen.

In kleine tuinen komen, passen geen (bescheiden) bomen. Domino-effecten.

Verwarmen in de winter.

Hoger en volumineuzer bouwen vermindert en/of verhindert, door schaduwwerking, op koude dagen, de gratis verwarming van goed op de zon gesitueerde woningen. Op de website van de Amerikaanse Marine is uit te rekenen, voor elke plek op aarde, hoe hoog de zon staat op elke minuut van de dag. Daar heb ik o.a. bij de het ontwerp van onze woning gebruik van gemaakt. Het resultaat is verbluffend. De milieuvriendelijke verwarmingskracht van de zon wordt schromelijk veronachtzaamd.

Bomen geven nuttige schaduw in de zomer, laten in de herfst en winter zonnestralen door.

Gebouwen geven altijd schaduw. Weinig in de zomer (hoge zonnestand), veel in de winter (lage zonnestand). Precies verkeer om.

Ik noemde uw Rioleringsplan.

Leerzaam, ik heb het met plezier gelezen. Bij de berekende financieringslast, prognose 60 jaar, zou een vraagteken gezet kunnen worden, maar het rapport getuigt doorlopend dat de aanstaande klimaatverschuiving een van de leidende aspecten is voor uw beleid.

Ik citeer wat.

"Duurzaam en milieubewust bouwen met hoge kwaliteit is een belangrijk speerpunt van de gemeente Koggenland"

"Per project worden afspraken gemaakt over de ambities voor duurzaam bouwen."

"Daarnaast moet voorlichting leiden tot meer bewustwording van de gevolgen van klimaatverandering bij de burger."

"waterrobuust bouwen"

“nieuwe klimaatscenario’s”

“De heviger buien die door de klimaatverandering gaan vallen”

“De ruimte (openbaar en wellicht ook particulier) gaat daarom een steeds belangrijkere rol spelen bij het zoeken naar mogelijkheden om wateroverlast te beperken.”

“De verwachting is dat door de klimaatverandering”

“Het is de ambitie van de gemeente om in te spelen op de klimaatverandering.”

“4.2.2.4 Wateroverlast en klimaatverandering”

“Door de klimaatverandering Om hierop te anticiperen”

“Het is de ambitie van de gemeente om in te spelen op de klimaatverandering. Om risico’s van schade te beperken, worden door de gemeente de volgende maatregelen genomen:”

Voorkeuren beleid invulling zorgplicht watertaken, blz. 8.

“Figuur 2. Ambitieniveaus zorgplichten”

“De gemeente staat voor een aantal principiële keuzes: kiezen we voor een basisuitvoering of

willen we méér doen? Aan het méér doen hangt mogelijk een prijskaartje en het kan moeilijk zijn om op voorhand een keuze te maken. Verder onderzoek en uitwerking van kosten en baten is dan nodig.”

De bijbehorende tekening toont drie ambitieniveaus:

Innovatief & vooraanstaand:

Volledige afstemming met de leefomgeving.

Meegaand met de stroom:

Inspelen op klimaatverandering.

Basis:

Eenmaal per twee jaar water op straat.

Die verrukkelijke visie, die ambitie, ontbreekt in het bestemmingsplan Polderweijde 2006 en de voorliggende herziening bestemmingsplan Polderweijde.

Is daar beperkt tot:

Bestemmingsplan Polderweijde vastgesteld 10 januari 2006.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid en duurzaam bouwen is een ruim begrip. Op stedenbouwkundig niveau richt het zich vooral op de oriëntatie van woningen ten opzichte van de zon en het creëren van het hierboven omschreven een duurzaam watersysteem. Het behoud van de landschappelijke onderlegger kan eveneens als een duurzaamheids item worden gezien.

De ronde vorm van de polder maakt dat niet alle huizen de ideale zuidligging zullen hebben. Middels een slimme verkaveling binnen de hoofdstructuur en het inpassen van een kappenplan kan evenwel een goede bezonning per woning worden gerealiseerd. Deze passieve zonne-energie is een welkome aanvulling op de reguliere. Op bouwkundig niveau zullen de woningen in ieder geval aan het standaard pakket duurzaam bouwen voldoen. Zaken als de energieprestatienorm, verantwoord materiaalgebruik en dergelijke komen daarin aan de orde.

Alleen al dat eerste zinnetje met die punt er achter. Alsof niets zinnigs te melden is. De klimaatwisseling bestaat niet. Impact op de leefomgeving? Geen woord. Ongelooflijk. De oogkleppen en desinteresse druipen er van af.

Voorliggend voorstel herziening Bestemmingsplan Polderweijde.

3.4

L u c h t k w a l i t e i t

De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) regelt de grens daartussen. In deze regeling staat in welke situaties de bijdrage van het plan in ieder geval niet meer dan 3% in negatieve zin zal bijdragen (“niet

in betekende mate”). Deze plannen zijn verder vrijgesteld van toetsing. Voor woningen is daartoe een ondergrens van 500 woningen in de regeling opgenomen. Dit plan voorziet in een beduidend kleiner aantal woningen. In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidhinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de normen (NO2 en PM10). Het plan mag wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

Verontrustend. Een dergelijke passage in 2009 publiceren en met de kennis anno 2014 nu nog eens aanhalen.

De bewering is volledig achterhaald. Van dat pad moeten we nu echt een keer af. Al in 2010 publiceerden het Planbureau voor de Leefomgeving, ECN, TNO en het RIVM het rapport “Beleidsgericht onderzoeksprogramma fijnstof.”

Dat rapport laat geen spaan heel van de aannames en conclusies van Grontmij 2009.

Inmiddels zijn we al weer verder. De bezorgdheid is slechts toegenomen.

Het Rioleringsplan etaleert visie. Koggenland ambieert en maakt beleid ten aanzien van klimaatwisseling, de waterhuishouding en de gevolgen daarvan voor haar inwoners.

Dat zou het Bestemmingsplan ook moeten doen ten aanzien van temperatuur, neerslag, wind en de energievraag.

Maar dat ontbreekt. Ik woon plotseling in een andere gemeente.

Dat is onnodig kortzichtig, onnodig inconsequent en onnodig onverantwoord. Daar betalen we de komende 50 jaar een onnodige prijs voor.

Daar heb ik bezwaar tegen.

Ongeveer twee jaar geleden werden wij geconfronteerd met kijkers belangstellenden, makelaarsbrochure in de hand, voor de door toen nog Mulder Obdam Bouw BV te bouwen woningen in het deel fase 6. Zij informeerden hoe het wonen hier was, lieten bereidwillig de brochure zien en gaven uitleg over hun vestigingsplannen. Die brochure was ook te raadplegen op de website van de twee verkopende makelaars, Rood en Hoekstra en van Eck.

Op een paar, voor hen onbekende, details na stond koop niets in de weg.

Die, niet alle, details waren: Mulder had vergeten goedkeuring aan te vragen bij de gemeente, publicatie in het Koggennieuws had niet plaatsgevonden, de bebouwing van de kavels voldeed niet aan de richtlijnen, foute kleuren, de architectuur voldeed niet aan het beeldkwaliteitsplan, de geplande 15 woningen werden door houtkachels verwarmd, de helft van de daken was niet zuid georiënteerd, de onderlinge privacy tussen de 15 geplande woningen en de vrije kavels richting sloot was volledig zoek.

Stel je voor dat iemand had gehapt. Woning gekocht. En toen?

Dan was de gemeente met terugwerkende kracht akkoord gegaan?

Nog voor de koop van kavel nr.1, Waterland 13, vertrekpunt van de hele wijk, informeerde ik bij projectontwikkelaar en gemeente naar het gebeuren west van onze kavel. Ik wenste niet zes ton te investeren in het vertrouwen dat het allemaal wel goed zou komen.

Ik maakte gedegen afspraken over wat te zijner tijd gerealiseerd ging worden.

Er werd, op uitnodiging van de heer A. de Wit zelfs een bewonersenquête gehouden.

Zeven starters, vrije kavels, van Waterland, gaven in 2004 con amore gehoor aan de gemeentelijke voorschriften om in hun ontwerp rekening te houden met hun

verbindingsfunctie tussen het oude dorp, de fraaie sloot en de uitbouw verder de polder in. Daar werd mondeling en met een fraaie brochure, extra aandacht aan gegeven door gemeente en Grontmij.

Dat deden we. We gaven gehoor aan een redelijk verzoek.

Daktype (stolp, zadel, mansarde), goothoogte max. 3.00m, kleuren, rooilijnen.

Die verbindingsfunctie vervullen viel niet mee.

De welstandscommissie, vroeger schoonheidscommissie, had de architectuur van Tulpenburgh goedgekeurd. Bakbeesten. Ook Mulder, ook daken niet zuid. Een garagebox op 'n plek die de lachlust bij passanten opwekte. Radiatoren voor de verwarming. Ik ben een leek, maar dat had moeiteloos beter gekund. Jammer, 100 jaar pech.

De ingang van het flatgebouw daar tegenover, Mulder, is aan de verkeerde kant gebouwd. Tulpenburgh in plaats van Laan van Meerweijde. Veel licht, lawaai in de nacht en parkeeroverlast voor de Tulpenburghers op 10 t/m 16. Permanent lege parkeerplaatsen aan de andere kant. Ik belde met Mulder, maar ja, te laat. De tekening was al af. Alweer pech.

Aan de Dorpsstraat kwam een grote notariswoning.

Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.

Ze liggen er. Snap ik, kleeft minder aan voor de eigenaar. U kent het. De autoruiten in de zon als u op de snelweg rijdt. Verblindend. Dat niveau is 100. Glimmende dakpanplaten en dakpannen bereiken 96. Daar gaat een aantal gezinnen in de uitbreidingsfase 6 op zonnige dagen nog een hoop plezier aan beleven. Minstens 40 jaar.

En dan heb ik het maar niet meer over de drijfzandklucht, en de onpartijdige voorlichtingsavond bij ons bouwbedrijf inclusief GGD over het aanwezige asbest.

Ik hoorde de heer v.d. Roest recent in de Commissievergadering zeggen dat hij bij gerucht had vernomen dat er belangstelling voor de ontwikkeling van fase 6 was. "Werd er aan de deur gekrabd?"

Naar ik begreep had de heer Mels, niets vernomen. Nee, hij had niet horen krabben.

Daarom wil ik graag weten wie uit vrije wil de cluster maatvoering en definities en begrippen heeft bedacht van de herziening zoals die nu voorligt? En wat de motieven waren, de overwegingen.

Die maatvoering past namelijk, een op een, naadloos op de niet toegestane uitvoering van de ontwerpen van Mulder BV van twee jaar geleden.

Economie.

Bouwen betekent bedrijfsgroei. Investerings, bedrijfsbalansen worden mogelijk versterkt.

Bouwen betekent werkgelegenheid voor gezinshuishoudens. Toename koopkracht waardoor bestedingen toenemen en de gezinsbalansen verbeteren.

Bouwen betekent afname uitkeringen.

Economie betreft ons allemaal, dagelijks, doorlopend.

Bevolkingsaanwas genereert vraag naar woningen. Die aanwas stagneert overigens.

Aan de slag betekent dat we onbenutte capaciteit inschakelen en op kwaliteitsniveau houden. Rust roest.

Aan de slag verhoogt het levensgeluk.

Was in het verleden het aanbod van woningen wat krap, minder bouwen dan de vraag, nu dreigt het omgekeerde. Bouwen leidt dan tot verdringing en leegstand. In delen van ons land is dat al aan de orde.

Een goed voorbeeld is het plan Blaauwmeer voor vrijstaande villa's in Groningen. Volledig geflopt. Economische schade en desillusie. Niet elk aanbod schept zijn eigen vraag.

Natuurlijk moet Polderweijde fase 6 van de grond.

Maar niet zo.

Het plan is aanbodgericht. Nergens vind ik een verwijzing naar de veronderstelde vraag.

Dit is bouwen oude stijl. Extrapolatie van bestaande en inmiddels verouderde kennis.

In een krimpende markt is daar geen vraag meer naar. Het zet druk op de verkoopprijs. Dat zet balansen van bedrijven onder druk; dat overleven ze niet.

Het erodeert de bruikbaarheid van werknemers, want ook zij worden niet doorontwikkeld en hun kennis en vaardigheden raken achterhaald. Zie onze explosie aan ZZP-ers.

Het is de prijs die wordt betaald voor het eeuwige aanboddenken en het beheersen van de markt vanuit de machtspositie. Dat moet het bouwmanagement nog gaan inzien.

“Survival of the fittest” Darwin. Fit is niet sterk, die vertaling is onjuist. Fit is aanpasbaar, voorbereid zijn op de toekomst. Wie dat niet doet, overleeft niet.

Ook in die zin is de voorliggende herziening een verkeerd plan. En de prijs wordt, door derden, in de toekomst betaald.

Wat gebeurt er met de waarde van ónze vrijstaande woningen?

Wat vindt u van de doorgezette bebouwing aan die prachtige ringsloot?

Onze woningen op het Waterland van 9.00m+ en dakgoten op 3.00/3.30m, krijgen er broertjes bij met platdak op 11.00m+ .

Is die verbindingfunctie met het oude dorp niet meer van belang?

Uit Welstandsnota 2012.

De welstandscriteria voor de grote (her)ontwikkelingsprojecten moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied. Het **vastgestelde** beeldkwaliteitplan voor Polderweijde is hiervan een goed voorbeeld.

Welstandscriteria Woongebied (categorie 4) zoals Tulpenburgh en Waterland.

Ligging in de omgeving: Aansluiten op ritme, oriëntatie, ontsluiting en vormgeving van de bestaande bebouwing in de omgeving

Bouwmassa : Aansluiten op massa en vorm binnen samenhangend cluster

Architectonisch: Vormgeving en indeling van gevels en dak afstemmen op de belendende panden

Wanneer is afspraak eens een keer afspraak?

Ik hoor de heer Wijnker tijdens een Raadsvergadering, het ging over geld en betalen, nog zeggen: “Afspraak is afspraak. Een man een man, een woord een woord.”

Ik zeg: “Kom maar op.”

“De marktomstandigheden en behoeften van kopers zijn veranderd. De regels dienen aangepast.”

Het klinkt begaan, geleerd. Maar zo moet je nou juist niet aanpassen. Het moet de andere kant op. En met een slimme indeling kun je zo veel ruimte scheppen in een woning. Kubieke meters plempen is zó achterhaald.

Wie komen er in de voorgenomen seniorenwoningen wonen? Met een joekel van 11.00 m⁺ plus bijgebouw van 8.50m op 5 meter afstand? Misschien zelfs op de erfgrans. Senioren? Die kijken wel uit. Nee, dat wordt een heel selectief buurtje.

Een vrije kavel in die situatie? Ik ben benieuwd naar de animo. Niet bij mij.

Het Stedenbouwkundigplan 2003 toont het idee. We zijn 11 jaar verder.

Aanpassen is uiteraard en altijd een optie en nodig is nodig. Maar volgens de regels onzin bouwen is onzin. Daar is zelfs een regel voor.

Dit is een prachtige mogelijkheid om zeep helpen.

Kom eens kijken bij op Waterland 13 hoe het ook kan.
Waarom niet zo?

Ik teken bezwaar aan, geruggensteund door bestaande regels/voorschriften/papieren ambities en de afspraken door ons in het verleden, met Grontmij en gemeente Obdam/Koggenland, gemaakt.

4.1 Bestemmingen.

A l g e m e e n

Zo is bijvoorbeeld het lokaal kleinschalig opwekken van duurzame energie toegestaan.

Ik stel voor dat u het artikel aanpast en kleine windmolens uitsluit. Het bestemmingsplan betreft uitsluitend Polderweijde fase 6, een woonwijk. Niemand wil een wip/wap met een doorsnee van 5-6 meter in de tuin van de burens. Energetisch en economisch zijn windmolens, zelfs onder optimale omstandigheden, in een woonwijk, een slechte keus. Direct voordeel is dat u niet hoeft te handhaven.

Het kleinschalig opwekken van duurzame energie door middel van een kleine windmolen, zie de test in Zeeland, is energetisch en economisch onzin. Het kleinschalige slaat in de praktijk op de hoeveelheid geleverde energie (netto), niet op de omvang van de molen. De huidige molentechniek heeft nagenoeg 90% van haar optimum bereikt. Een substantiële toename van de efficiency is uitgesloten.

Geplaatst in de wijk zullen de meeste molens netto-energetisch negatief presteren. Waarom kleine molens slecht presteren is vrij eenvoudig te berekenen. Desgewenst stuur ik u de berekening toe.

Mogelijk dat één plek in aanmerking komt. Ik bedoel qua energieopbrengst, niet qua kWh-prijs. Op het dak van het nog te realiseren appartementsgebouw aan de Laan van Meerweijde.

Helling 32° , oriëntatie 185° is de ideale stand voor een zonnepaneel in Koggenland. Een afwijking van 10° is geen probleem.

Bij het ontwerp van een wijk zou daar rekening mee kunnen worden gehouden. Ik constateer dat de Noord/Zuid-pijl van tijd tot tijd met dichtelijke vrijheid in de ontwerptekening wordt gezet. Onhandig voor de vrije kavels.

De oriëntatie van daken op het zuiden zou met minder vrijblijvendheid moeten worden nagestreefd. Zie Tulpenburgh 2-10 en de ooit voorgenomen seniorenwoningen.

Contradictie, strijdig:

A r t i k e l 1

B e g r i p p e n

1.38. w o n i n g :

- vrijstaande woning wordt verstaan: een woning, waarvan de afstand van beide zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen ten minste 3 m bedraagt;

A r t i k e l 6

W o n e n

6.2.1.i. blz.15. bij vrijstaande respectievelijk aan één zijde aangebouwde woningen mag het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.

Artikel 1

Begrippen

1.38. woning:

De omschrijvingen zijn niet onafhankelijk.

- aaneengebouwde woning wordt verstaan: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan ten minste één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- halfvrijstaande woning wordt verstaan: een woning waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse bouwperceelgrens is gebouwd en waarvan de afstand tot de andere zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m bedraagt; de woning kan deel uitmaken van een blok van ten hoogste twee woningen ("twee-onder-een-kap");
- vrijstaande woning wordt verstaan: een woning, waarvan de afstand van beide zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
- geschakelde woning wordt verstaan: een halfvrijstaande of vrijstaande woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van aangebouwde bijgebouwen geschakeld is met ten minste één hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel;

De begrippen voor aaneengebouwd, halfvrijstaand, vrijstaand en geschakeld zijn niet onafhankelijk. Ze zijn zodanig geformuleerd dat met toepassing van de regels en definities voor hoofd-, aan- en bijgebouwen, te bebouwen oppervlakken, goothoogten en dakvormen, verschillende benamingen representatief zijn voor dezelfde bouw.

Ik meen dat u iets aan het taalgebruik moet doen.

Er is teveel wolligheid, stoplap, waarheid als een koe, versluiserend taalgebruik.

Een paar voorbeelden:

Daarbij zijn inmiddels de marktomstandigheden veranderd, waardoor de uitgangspunten ten aanzien van de woningbouwcategorieën geëvalueerd moeten worden.

Om gewijzigde inzichten ten aanzien van de volkshuisvesting grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw te faciliteren, is een herziening van het plan noodzakelijk.

De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang.

Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en -krimp.

De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit.

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is:

uitgaande van de kracht van het landschap

Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingsplankeuzen aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan.

3.6

Ecologie

“Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Polderweijde is de woonwijk fasegewijs ontwikkeld. Het plangebied is voor een groot deel bouwrijp gemaakt. Bovendien bevindt het ketenterrein van de aannemer zich op deze locatie. Hierdoor is een actualisatie van de natuurtoets niet noodzakelijk en kan worden verwezen naar de voor het bestemmingsplan Polderweijde uitgevoerde “Natuurtoets Woningbouwlocatie Polderweijde”.

Voor mij hoeft de natuurtoets niet geactualiseerd te worden, maar de tekst is onjuist, want het is niet waar. Toegevoegde waarde heeft een vermelding bij “Omgevingsaspecten” over de uitgebreide asbestsanering van het gebied onder verwijzing naar het saneringsrapport.

“De wegen binnen in het plangebied worden ingericht als een 30-kilometergebied en hoeven derhalve ook niet beschouwd te worden.”

“Geconcludeerd wordt dat er geen knelpunt op het gebied van akoestiek is. Het plan mag daarom ten aanzien van het aspect geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.”

Dit is waar, maar een holle frase en dus onwaar. Kijk één ochtend op de Dorpsstraat in Obdam naar de snelheid in het 30-kilometergebied. Auto, bus, brommer: niemand rijdt 30 kilometer per uur of minder. En niemand heeft de intentie dat te doen. Ik snap het probleem wel, ik klaag niet, maar dit is versluitend taalgebruik. De conclusie is voorbarig.

3.4

L u c h t k w a l i t e i t

“de normen (NO₂ en PM₁₀).”

Ik neem aan dat NO_x bedoeld wordt en ten aanzien van PM₁₀ zou iets moeten worden toegevoegd, in ieder geval, over PM_{2,5}. De regelgeving daarover is een kwestie van weken. Veel beter, en mijn voorkeur, PM₁₀ – PM_{0,1}.

3.5

W a t e r.

Waterland 13 te Obdam; de ringsloot bij ons voor.

Tijdens de bouw van onze woning is een deel van de sloot gesaneerd. Mannen met maanpakken, overdrukcabines, dat soort werk. De baas stond er in zijn overal bij te kijken of alles goed ging. Er was dus wel wat aan de hand, maar misschien niet te veel.

Ter hoogte van ons huis, lag in de sloot een dammetje, in de breedte onder het waterpeil.

Naar ik mij herinner is west van dat dammetje niet gesaneerd.

Misschien beter om dat met zekerheid vast te stellen want eventuele werkzaamheden zijn voor de bouw van de wijk wellicht eenvoudiger en goedkoper uit te voeren.

3.9

B o d e m

“Met betrekking tot de bodemsituatie is de historische en actuele terreinsituatie betreffende mogelijke bronnen van bodemverontreiniging (verdachte terreindelen) op de toekomstige woningbouwlocatie Polderweijde te Obdam in beeld gebracht. De onderzoeksresultaten zijn in een aparte rapportage opgenomen met als titel: Historisch onderzoek, Grontmij Nederland bv, locatie Alkmaar, 23 december 2003.

Op de locatie van Polderweijde 1e partiële herziening is in 2008 een verkennend bodemonderzoek verricht met als titel Verkennend bodemonderzoek Polderweijde fase 3a en 3b (Grondslag, augustus 2008). Geconcludeerd is dat er, ondanks lichte verhoogde verontreinigingswaarden in grond en grondwater, geen belemmeringen zijn voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het bouwen.”

De passage laat onvermeld dat er na 2003 en 2008, namelijk in 2009, een gewoon zeer ernstige asbestverontreiniging in fase 6 is geconstateerd. Er werd zelfs een asbestvoorlichtingsavond voor de bewoners gehouden, op het kantoor van Mulder. Het verkennend onderzoek (Grondslag, augustus 2008) betreft fase 3a en 3b. We hebben het nu over fase 6.

Dat vind ik versluisend taalgebruik. Is er wat te verbergen? Gewoon nooit doen. Het opruimen juist melden. Rapporten toegankelijk maken. Aanpassen.

5.1

H a n d h a v i n g

“Over het aspect handhaafbaarheid kan worden opgemerkt dat er een sobere regeling is opgenomen, tegen de achtergrond van de volgende uitgangspunten:”

Zie mijn opmerking over akoestiek bij 3.6.

“- Activiteiten waarvoor een ander en beter beoordelingsinstrument beschikbaar is, zijn niet omgevingsvergunningplichtig (bijvoorbeeld het wijzigen van het waterpeil).
- Activiteiten die in de praktijk meestal worden vergund en waarbij het stellen van voorwaarden vaak niet nodig is, worden niet aan een vergunning gebonden (als de aanleg van paden van beperkte omvang).
- Activiteiten die slechts een beperkte (negatieve) invloed hebben op de hoofdfuncties (als de aanleg van kleine oppervlakten beplanting of van kleine oppervlaktenverharding) zijn niet vergunningplichtig.”

Ik snap na drie keer lezen niet wat hier staat. Ik ben niet ongeletterd. Mijn conclusie is dat deze passage intrinsiek onduidelijk is. Gaarne aanpassen.

“Dit is mede een gevolg van de steeds sterkere samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu.”

Uit de tekst van deze herziening blijkt een eng “milieu” begrip. Zonder de invloed/reikwijdte klimaatwijziging.

Uit de tekst van uw Rioleringsplan blijkt een ruimer begrip “milieu”. Wellicht ontgaat mij een voor de handliggende verklaring, maar vooralsnog acht ik dit inconsequent. Het engere begrip is overigens al geruime tijd achterhaald.

6.2 Bouwregels.

“m. per woning mag naast het hoofdgebouw maximaal 50% van het achter (de verlengden van) de voorgevel gelegen erf met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd,”

Wat wordt bedoeld met “naast”? Heeft het de betekenis van “belendend, ernaast” of betent het “behalve” “mag ook”?

We hebben het in het verleden reeds besproken.

De getekende wig tussen de kavel van mijn achterbuurman, de heer Lanson, Tulpenburgh 16 dient geen ander doel dan het tevreden stellen van een stedenbouwkundig architect die een fout maakte in zijn ontwerp.

De ingangen van Tulpenburgh 16 en Waterland 13 sluiten niet aan op hun zijde van de lus. Wellicht dat een helikopterpiloot de symmetrie in de wijk kan waarderen.

Nadeel van de lus:

Bij een iets te krappe bocht rijden ze via de voortuin van de heer Lanson de lus op. Als ze voor rechtsaf de hand uitsteken, niet gebruikelijk, slaan ze tegen zijn brievenbus aan. Niet ideaal.

Onnodig extra steen, warmer in de zomer en natter.

Parkeergelegenheid voor caravans enz.

Ideale brommer/ auto hangplek met bijbehorende bierblikjes en bassen.

Een enkele rijbaan is goedkoper, geeft de heer Lanson lucht, heeft dezelfde functie, is voordeliger in de aanleg, geeft ruimte aan groen, dempt het geluid, koppelt water en hitte af.

Wellicht ten overvloede herinner ik u eraan dat het voetpad, zoals nu gesitueerd west van de kavels Tulpenburgh 16/Waterland 13, al vanaf de aanleg een tijdelijk is. De brochure van Mulder voor woningen Tulpenburgh is daarin duidelijk.

Het schrijven dd. 20 november 2006 van Grontmij aan mij gericht meldt: "Daarnaast wordt geen voetpad gemaakt aan de zijde van Tulpenburgh 16. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat de aanleg van fase 5 plaats gaat vinden over circa 4 jaar. Tot dit tijdstip blijft het tijdelijk voetpad gehandhaafd. Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de heer R. Kok van ons bureau of de heer H. Ooijevaar van de gemeente Obdam."

Resumé.

Ik heb kennisgenomen van het Voorontwerp Bestemmingsplan Polderweijde Herziening. Het is mij onmogelijk in te gaan op alle aspecten de herziening betreffende. Dit schrijven betreft een gedeelte daarvan.

Mijn belangrijkste bezwaar is dat dit bestemmingsplan niet een bewoner- en toekomstgerichte visie heeft.

Het plan is niet vraag-, maar aanbodgericht.

De tijdshorizon beperkt zich tot de bouwperiode en direct daarna, daar waar de echo van een bestemmingsplan 50 tot 100 jaar duurt.

Maandag 26 mei 2014 publiceerde het KNMI een rapport met vier klimaatscenario's richting 2085. De modellen zijn nadrukkelijk geen weersvoorspelling, maar bedoeld om beleidsmakers kaders te geven waarbinnen het Nederlandse klimaat zich vermoedelijk zal begeven. (Volkskrant, 27-05-2014.)

In de voorgestelde herziening bestemmingsplan Polderweijde wordt over de ingezette klimaatverandering met geen woord gerept. In tegendeel. Het plan faciliteert meer gebouwen en per gebouw meer steen. Gevolg: extra toename temperatuur (effect hitte-eiland). Airco's. Betere alternatieven zijn nu al voorhanden.

Polderweijde fase 6. Werkgelegenheid. Zo belangrijk.

Wel: uit vraag en toekomstgericht.

Niet: uit aanbod en korte termijngericht.

Het plan sluit niet aan bij karakter en uitvoering van de bestaande bebouwing Dorpsstraat/Waterland.

Polderweijde zou na de grote bocht richting Spierdijk en Braken, terugkomen bij het vertrekpunt van 2004. Die insteek zou logisch en passend zijn. Die visie is er steeds geweest, is steeds zo beschreven.

Daardoor ontbreekt de basis voor het op papier zetten van een goed plan. Dat beslisser, genierter en betaler niet dezelfde persoon zijn, is daarbij een extra handicap.

Het Gemeentelijk Riolerings Plan 2014 – 2018 toont dat het ook anders kan. Visie, invloed van externe factoren op beleid en uitvoering, verre tijdshorizon.

De voorliggende herziening mankeert consequentie binnen het plan en met eigen overige plannen en richtlijnen.

Verder bevat het plan teveel stoplappen, wollige omschrijvingen en versluisend taalgebruik. Zelfs de spellingcontrole van mijn tekstverwerker gaf dat aan.

Indien door ontwikkelaars/bouwers maximaal gebruik wordt gemaakt van geboden rechten ontstaan, nu al te voorzien, in fase 6 conflictsituaties en bouwgedochten te idioot voor woorden. Dat moeten we gewoon niet willen.

Ik onderschrijf het belang van een goed doortimmerd bestemmingsplan. Daarom heb ik er veel tijd in gestoken. En ook mijn commentaar zal niet vlekkeloos zijn. Maar dit is geen goed plan. De reikwijdte is groot; bijstellen achteraf is lastig of onmogelijk.

Het rapport is opgesteld door BügelHajema Adviseurs b.v.
Tjonge.

Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald. Gelukkig dat er niemand al aan de deur stond te krabben.

Geachte dames en heren van de Raad Gemeente Koggenland. Ik roep u op om beleid te maken, richting te geven. De voor ons liggende kans is prachtig.

Gaarne tot toelichting bereid zie ik uw reactie tegemoet,

Vriendelijke groet,

niek zijk.