

Bestemmingsplan Ilpendam - De Noord 24

Reactienota Inspraak en overleg

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor deze reactienota

Om een woningbouwmogelijkheid uit een voormalig bestemmingsplan terug te brengen, wordt voor het perceel Ilpendam, de Noord 24 een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Om omwonenden en belangenorganisaties vroegtijdig en op informele wijze bij de planvorming te betrekken, is een voorontwerpversie van het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is met ingang van 15 januari 2015 zes weken ter inzage gelegd. Er is één inspraakreactie ingediend.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan een aantal vaste advies- en overlegpartners. Er zijn overlegreacties ingediend door de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Veiligheidsregio/Brandweer Zaanstreek-Waterland;
- Rijkswaterstaat West-Nederland Noord (WNN);
- Milieudienst Waterland (onderdeel van Omgevingsdienst IJmond).

1. 2. Leeswijzer

In deze reactienota zijn de inspraakreacties samengevat en door het college van burgemeester en wethouders voorzien van een reactie. In hoofdstuk 2 worden de overlegreacties behandeld. In hoofdstuk 3 worden de binnengekomen inspraakreactie behandeld. In hoofdstuk 4 worden de aanpassingen in het bestemmingsplan samengevat.

De overlegreacties zelf zullen als aparte bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen.

De inspraakreactie wordt om privacy redenen niet opgenomen.

1. 3. Vervolgprocedure

De reactienota inspraak en de reactienota overleg worden samen met een aangepast ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, nadat deze door het college en de gemeenteraad zijn vastgesteld. Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarbij hebben belanghebbenden de mogelijkheid hun zienswijze kenbaar te maken.

2. OVERLEG

In dit hoofdstuk wordt door de gemeente gereageerd op de toegestuurde overlegreacties van de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Veiligheidsregio/Brandweer Zaanstreek-Waterland;
- Rijkswaterstaat West-Nederland Noord (WNN);
- Milieudienst Waterland (onderdeel van Omgevingsdienst IJmond).

2. 1. Provincie Noord-Holland

Opmerking 1

De provincie constateert dat het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) in dit plan wordt beschreven aan de hand van de BBG-kaart van de verordening. De tekst in artikel 9 is leidend ten opzichte van deze kaart. Op basis van de tekst in het artikel valt dit plan niet binnen omschrijving BBG.

Reactie gemeente

De provincie refereert naar artikel 9 van de verordening. Alle gronden waarop (op het moment van inwerkingtreding van de verordening) geen woon- of bedrijfsbebouwing was toegelaten op basis van het geldende bestemmingsplan. Door in het geldende bestemmingsplan geen bouwvlak is opgenomen, ligt de

nieuw te bouwen strikt genomen buiten Bestaand Bebouwd Gebied. Toch valt het plangebied ruimtelijk gezien binnen de bebouwde kom.

Het perceel ligt in een bestaande woonlint, niet in het landelijk gebied. Bovendien was op deze plek eerder een woning aanwezig. Daarnaast had het perceel al de bestemming 'Wonen', waarbij alleen het bouwvlak (abusievelijk) ontbrak.

Door een woning in het plangebied te bouwen, wordt het woonlint stedenbouwkundig verbeterd. De situatie is dan weer hersteld zoals dit eerder was. Bebouwing buiten Bestaand Bebouwd Gebied wordt op deze plek dus wenselijk geacht. Wel wordt de motivering in de toelichting van het plan aangepast.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Aanpassen motivering bij artikel 9 van de verordening in de toelichting.

Opmerking 2

Deze opmerking sluit aan op de eerste opmerking. Er wordt in de toelichting niet ingegaan op de toetsing aan de artikelen 13 en 15. In deze artikelen staat dat geen nieuwe woningbouw in het landelijk gebied is toegestaan, tenzij wordt voldaan aan deze beide artikelen.

Reactie gemeente

Zoals uit de beantwoording van de opmerking 1 blijkt, ligt het plangebied ruimtelijk gezien binnen de bebouwde kom. Planologisch gezien werd er rekening gehouden met de woonbestemming. De situatie zoals deze eerder was, wordt door de bouw van een nieuwe woning hersteld. De bouw van een woning sluit goed aan bij de ordeningsprincipes en bebouwingsbeeld van de lintbebouwing.

Aanpassing van het bestemmingsplan

In de toelichting wordt een toetsing aan artikel 13 en 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening opgenomen.

2. 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Opmerking 1

Het Hoogheemraadschap merkt op dat voldoende ruimte langs de kruin van de regionale waterkering vrijgehouden moet worden. Ontheffing voor bouwwerkzaamheden binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering' is mogelijk mits, wanneer de bebouwing zich achter de bestaande gemiddelde gevellijn bevinden. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de afstand van de voorgevel tot aan de weg minimaal 4,50 meter moet zijn.

Reactie gemeente

De gemeente heeft besloten om deze reactie naast zich neer te leggen om de volgende reden: Vanaf 1885 tot 2004 heeft op het perceel een woning gestaan op dezelfde plek. In 2004 is de woning vanwege de slechte staat gesloopt met de intentie om te herbouwen. Door omstandigheden is het niet mogelijk geweest om de sloop direct op te volgen met herbouw.

Bij de inventarisatie voor de actualisering van de bestemmingsplannen is geconstateerd dat er ter plaatse 'feitelijk' geen woning aanwezig is. Daarom heeft het perceel in het bestemmingsplan Waterland Kernen 2013 de bestemming Wonen gekregen zonder dat er een bouwvlak is opgenomen. In het vorige bestemmingsplan IJpendam 2002 was het bouwvlak en daarmee het bouwrecht wel aanwezig. De woning is in het nieuwe bestemmingsplan 'ten onrechte' weg bestemd terwijl het nooit de bedoeling is geweest om de woning weg te bestemmen. Het bestemmingsplan IJpendam - De Noord 24 beoogd deze fout te herstellen en de situatie terug te brengen zoals aanwezig voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013'.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Doordat de Noord een waterkering is dient het afstromende regenwater te worden geloosd op de waterloop aan de achterzijde van het perceel. Het Hoogheemraadschap adviseert met het vloerpeil van de

woning voldoende hoog te gaan zitten zodat de woning naar de toekomst toe geen hinder ondervindt van aanpassingen aan de waterkering of wateroverlast.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze opmerking ter kennisgeving aan.

Aanpassing van het bestemmingsplan

De opmerking heeft geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan.

2. 3. Veiligheidsregio/Brandweer Zaanstreek-Waterland

Opmerking 1

Het perceel de Noord 24 te IJpendam valt binnen de grenzen van het bestemmingsplangebied 'Kernen Waterland 2013'. VrZW heeft over dit bestemmingsplan al geadviseerd. Voor het voorontwerpbestemming De Noord 24, heeft VrZW daarom geen apart extern veiligheidsadvies opgesteld. Het eerder opgestelde advies, heeft geen gevolgen voor de locatie aan de Noord, maar ziet op de N235 en het daarmee parallel lopende Noord-Hollands Kanaal.

Reactie gemeente

De gemeente heeft het advies voor het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' ter kennis genomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Het externe veiligheidsadvies brengt geen inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan met zich mee.

2. 4. Rijkswaterstaat West-Nederland Noord (WNN)

Opmerking

WNN heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan en ziet geen aanleiding om een reactie te plaatsen.

Reactie gemeente

De gemeente heeft kennis genomen van deze reactie.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. 5. Milieudienst Waterland (Omgevingsdienst IJmond)

Opmerking

De Milieudienst Waterland heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan en heeft geen opmerkingen.

Reactie gemeente

De gemeente heeft kennis genomen van de mededeling.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan is met ingang van 16 januari 2015 zes weken ter inzage gelegd. Er is één inspraakreactie ingediend.

3. 1. Inspreker 1

Opmerking 1

Tussen de eigenaren van het perceel De Noord 23 en de voormalige eigenaar van De Noord 24 is een akte getekend voor de vestiging van een erfdienstbaarheid. De huidige eigenaar van De Noord 24 is door erfrecht gebonden aan deze akte. Door de plaatsing van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan, kan niet aan de erfdienstbaarheid worden voldaan.

Reactie gemeente

Deze akte valt onder het privaatrecht. Het bestemmingsplan is een publiekrechtelijk instrument en staat daarom los van de erfdienstbaarheid.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 2

Het bouwvlak is in het ontwerpbestemmingsplan ingetekend met een rooilijn tot aan de straat. Hierdoor ontstaat voor het buurperceel (De Noord 23) een onveilige verkeerssituatie. De woning zou het zicht op de straat bij het afrijden van het perceel ernstig belemmeren.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan IJpendam - De Noord 24 beoogt een reeds bestaande situatie te herstellen en terug te brengen zoals aanwezig voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013'. De woning heeft in het verleden altijd op deze plek gestaan. Zie de reactie van de gemeente onder 2.2, opmerking 1.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking 3

De inspreker wil het bouwvlak op een afstand van 5 meter vanaf de erfgrens wordt gesitueerd. Dichterbij de erfgrens tast de woonsituatie, privacy en prettig wonen op het perceel De Noord 23 aan.

Reactie gemeente

Het college heeft besloten de voormalige bouwvlak op het perceel de Noord 24 te hanteren als uitgangspunt voor de bouwregels van het nieuwe bestemmingsplan. De voorheen bestaande afstanden worden daarmee gehanteerd. Dergelijke afstanden komen in de bebouwde kom veel voor. Van een onevenredige aantasting van de privacy is daarom geen sprake.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Op basis van deze opmerking worden geen aanpassingen gedaan.

4. AANPASSINGEN IN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Naar aanleiding van het overleg met verschillende partijen en ingediende inspraak is besloten de volgende aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- Een toetsing aan de artikelen 9, 13 en 15 van de Provinciale Ruimtelijke verordening opgenomen.