

REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK

**BESTEMMINGSPLAN ILPENDAM LEPELAARSTRAAT
GEMEENTE WATERLAND**

**Bestemmingsplan Ilpendam Lepelaarstraat
Gemeente Waterland**

20150038 / Reactienota Overleg en Inspraak

GEMEENTE WATERLAND 20150038 / 08-10-2015
REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK
BESTEMMINGSPLAN ILPENDAM LEPELAARSTRAAT

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor deze reactienota	1
1. 2. Leeswijzer	1
1. 3. Vervolgprocedure	1
2. OVERLEG	2
2. 1. Rijkswaterstaat West-Nederland Noord	2
2. 2. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland	2
2. 3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	2
3. INSPRAAK	6
3. 1. Insprekers 1 t/m 7	6
4. OVERZICHT VAN DE AANPASSINGEN	9
4. 1. Aanpassingen naar aanleiding van inspraak en overleg	9
4. 2. Ambtshalve aanpassingen	9

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor deze reactienota

Op het terrein van het voormalige verzorgingshuis Ilpenhof, Lepelaarstraat 2 te Ilpendam, worden 20 woningen gerealiseerd. USP Vastgoed heeft hiertoe in 2012 een initiatief ingediend. Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan Kernen Waterland 2013. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in een passende bestemmingsregeling voor de locatie aan de Lepelaarstraat.

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid, heeft de gemeente belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om, via een inspraakprocedure, zijn of haar inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Bovendien is het bestemmingsplan voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het voorontwerpbestemmingsplan Lepelaarstraat te Ilpendam heeft in de periode van vrijdag 30 april tot en met donderdag 11 juni 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 7 inspraakreacties ingediend, waarvan zes gelijklopende reacties.

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:

- Rijkswaterstaat West-Nederland Noord;
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland;
- Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier.

1. 2. Leeswijzer

In deze reactienota zijn de binnengekomen reacties 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 inspraakreacties behandeld. Op een aantal punten leiden de reacties tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit wordt per opmerking aangegeven. In hoofdstuk 4 zijn de aanpassingen in het bestemmingsplan op een rij gezet.

De overlegreacties zelf zijn als aparte bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De inspraakreacties worden om privacy redenen niet opgenomen.

1. 3. Vervolgprocedure

De reactienota overleg en inspraak wordt samen met een aangepast ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, nadat deze door het college en de gemeenteraad is 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:

- Rijkswaterstaat West-Nederland Noord;
- Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;

2. 1. Rijkswaterstaat West-Nederland Noord

Overlegreactie

Rijkswaterstaat West-Nederland Noord geeft aan kennis te hebben genomen van dit bestemmingsplan en ziet verder geen aanleiding voor een reactie. Zij geeft daarbij aan graag op de hoogte van ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Waterland die voor Rijkswaterstaat van belang zijn.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de vooroverlegreactie voor kennisgeving aan. De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het plan.

2. 2. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

De Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland beschouwt VrZW de situatie voor wat betreft zelfredzaam in de nieuwe situatie als verbeterd. De locatie bevindt zich namelijk op circa 200 meter vanaf de weg N235. Tussen deze weg en de toekomstige nieuwbouw bevinden zich al bouwwerken, waaronder woningen. De Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland stelt daarom geen apart advies op, maar verwijst in naar het uitgebrachte advies op het bestemmingsplan 'Kernen Waterland (2013)'.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze vooroverlegreactie voor kennisgeving aan. De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het plan. Wel wordt het advies opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

2. 3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Opmerking 1

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat ter plaatse van de zuidelijke plangrens een deel van het bestaande oppervlaktewater onterecht is bestemd als 'Wonen-1'. Het hoogheemraadschap adviseert om ter plaatse van het bestaande oppervlaktewater de bestemming 'Water' te kiezen. In dat geval sluit dit ook aan op de begrenzing van het water in het bestaande bestemmingsplan Kernen 2013 in Ilpendam.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze vooroverlegreactie ter harte. De begrenzing van het plangebied wordt zodanig aangepast, dat de bestemming 'Water' uit het bestemmingsplan Kernen 2013 gehandhaafd blijft. Daarmee blijft het gebruik ten behoeve van oppervlaktewater gehandhaafd.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Ter plaatse van de onderstaande markering, wordt het plangebied aangepast.



Figuur 1. Uitsnede verbeelding, met de aan te passen plangrens

Opmerking 2

Het hoogheemraadschap vraagt in de waterparagraaf naast een verwijzing naar de digitale watertoets ook te verwijzen naar het aanvullende (water)advies.

Reactie gemeente

Deze aanvulling werkt verduidelijkend en wordt meegenomen in het plan.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie leidt tot aanvulling in de waterparagraaf. In de waterparagraaf zal nu ook worden verwezen naar het aanvullende (water)advies

Opmerking 3

Het hoogheemraadschap vraagt in de waterparagraaf melding te maken van de aanwezigheid van een polderwaterkering aan de zuidzijde van het plangebied.

Reactie gemeente

De aanwezigheid van een waterkering is een belangrijke (mogelijk) planologische belemmering voor het plangebied, zowel nu als in de toekomst. Derhalve is het vermelden van de waterkering in de waterkering van belang.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie leidt tot aanvulling in de waterparagraaf. In de waterkering zal worden aangegeven dat in het zuidelijk plandeel een waterkering aanwezig is.

Opmerking 4

Het hoogheemraadschap geeft aan dat de waterkering in het zuiden van het plangebied (ter plaatse van de achtertuinen van woningen 11 tot en met 16) een polderwaterkering betreft. Deze waterkering ligt op een niveau van -1,20 m NAP. Dit

is even hoog als het achterliggende land. De genoemde hoogte dient bij het plan minimaal gehandhaafd te blijven. Hierbij adviseert het hoogheemraadschap het vloerpeil van de woningen iets hoger aan te leggen.

Reactie gemeente

Het niveau ter plaatse blijft gehandhaafd. Het advies ten aanzien van het niveau van het vloerpeil wordt bij de planuitwerking meegenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het plan.

Opmerking 5

Het hoogheemraadschap spreekt de voorkeur uit dat afvloeiend hemelwater in de nieuwe situatie niet via de bestaande gemengde riolering af te voeren. Ze merkt daarbij op dat bij afvoer van het hemelwater naar oppervlaktewater moet worden voorkomen dat er (middels rioleringsbuizen) een verbinding ontstaat tussen het peilgebied waarin het plangebied is gelegen en het peilgebied ten zuiden van het plangebied (de polderwaterkering vormt de scheiding hiertussen). Het creëren van een 'lek' in de peilgebieden is waterhuishoudkundig gezien onwenselijk. Daarom dient afvloeiend hemelwater mogelijk toch op het bestaande gemengde rioleringsstelsel geloosd te worden.

Reactie gemeente

De gemeente erkent dat een zogenaamd 'lek' tussen de poldergebieden waterhuishoudkundig ongewenst is. Voorlopig wordt daarom uitgegaan van de afvoer van hemelwater op de bestaande gemengde riolering.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie leidt tot aanvulling in de waterparagraaf. Dit aspect zal nader worden gemotiveerd in de waterparagraaf.

Opmerking 6

Het hoogheemraadschap vraagt of de bestaande bomen en begroeiing op de waterkering behouden blijven.

Reactie gemeente

Uitgangspunt is dat de bestaande begroeiing wordt verwijderd en door de ontwikkelaar nieuwe begroeiing wordt aangebracht. Hiervoor wordt door de ontwikkelaar een watervergunning aangevraagd.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie leidt tot aanvulling in de waterparagraaf. In de waterkering zal worden aangegeven dat in het zuidelijk plandeel een waterkering aanwezig is.

Opmerking 7

Het hoogheemraadschap merkt op dat gezien de geringe toename van het verharde oppervlak geen watercompensatie nodig is.

Reactie gemeente

Deze vooroverlegreactie neemt de gemeente voor kennisgeving aan. Het leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. INSPRAAK

In dit hoofdstuk wordt door de gemeente gereageerd op de toegestuurde inspraakreacties. Met het oog op de bescherming van persoonsgegevens gebeurt dit anoniem.

3. 1. Insprekers 1 t/m 7

Insprekers 1 tot en met 7 hebben allen dezelfde inspraakreactie geuit. Deze zeven inspraakreacties worden voorzien van één eensluitende reactie.

Opmerking 1

De Insprekers wensen dat het woningblok van 10 woningen aan de zijde van de Lepelaarstraat in zijn geheel 2 meter worden opgeschoven, zodat de voorgevel van kavel 1 t/m 5 op de huidige op dezelfde lijn komt te liggen als de voorgevelrooilijn van de conversatiezaal van de Ilpenhof komt. Met de positie van de bebouwing die nu wordt beoogt verwachten de insprekers schade als gevolg van verminderde bezonning /lichtinval in hun woningen.

Reactie gemeente

Een verschuiving van de bebouwing, zoals de insprekers aandragen, is stedenbouwkundig gezien ongewenst en niet noodzakelijk. De beoogde bebouwing wordt weliswaar iets hoger dan in de bebouwing in de directe omgeving, maar van een verslechtering van de bezonnings situatie is geen sprake. Dit blijkt uit het voor dit plan uitgevoerde bezonningsstudie.

Daarnaast mogen de bestaande woningen in Ilpendam (conform Artikel 40 van het bestemmingsplan Kernen Waterland - 2013) middels afwijking met maximaal 15% worden vergoot dan nu standaard is toegestaan. Dat geldt niet bij dit nieuwbouwplan. Hierdoor bestaat niet het gevaar dat de bezonnings situatie de komende jaren verslechterd.

Aanpassing in het bestemmingsplan

Het aspect bezonning wordt in het ontwerpbestemmingsplan nader gemotiveerd in de toelichting.

Opmerking 2

De insprekers geven aan het bestaande straatprofiel en de parkeerplaatsen aan de zijde van Lepelaarstraat 9 willen behouden, aangezien de Lepelaarstraat een doorgaande route is naar school en sportvelden. Hierdoor rijden bij regelmaat bussen door de straat.

Reactie gemeente

De breedte van het beoogde profiel van de Lepelaarstraat is qua maatvoering vergelijkbaar met andere straatprofielen in Ilpendam. Om die reden is er geen aanleiding om veronderstellen dat het straatprofiel te krap is.

Tenslotte zouden de voortuinen bij het verschuiven voorgevelrooilijn relatief groot worden en de achtertuinen voor deze woningen relatief klein. Dit sluit niet aan op de stedenbouwkundige gewenste opzet van deze wijk en is ook in de directe omgeving niet toegepast. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Opmerking 3

Insprekers geven aan dat de 8 ontworpen parkeervakken aan de Lepelaarstraat te kort zijn.

Reactie gemeente

De acht geplande parkeervakken zijn voldoende ruim van omvang. Ze voldoen aan de richtlijnen, zoals genoemd in de ASVV 2012 - Richtlijnen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom.

Opmerking 4

De insprekers geven aan dat er onvoldoende parkeerplekken terug voor de gestapelde woningen van Woonzorg aan de Lepelaarstraat en het Mezenpad, daar deze woningen niet alleen meer bewoond worden door senioren, maar ook verkocht worden aan jongeren. Hiervoor zouden meer parkeerplekken opgenomen dienen te worden in het bestemmingsplan. Door woningen verder van de straat te positionering ontstaat ook nog eens extra ruimte voor haaks parkeren, waardoor meer parkeermogelijkheid kan worden gecreëerd.

Reactie gemeente

Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen opnieuw in beeld gebracht. Na een herberekening komt naar voren dat twee extra parkeerplaatsen nodig zijn. Deze worden gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied.

Daarnaast wordt in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen dat de parkeerplaatsen op eigen terreinen, bij de twee-onder-1-kap-woningen ook in de toekomst in stand dienen te blijven.

Voorts is de gemeente van mening dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in de directe omgeving. Ook worden er in de praktijk enkele parkeerplaatsen niet benut. Een voorbeeld hiervan is de Merelstraat, nabij de Lepelaarstraat. Er wordt daarom geen parkeerproblematiek verwacht in de buurt, na gereedkomen van dit plan. Het nieuwbouwplan voldoet aan de gestelde parkeernormen. Mocht na realisatie van de nieuwe woningen onverhoopt toch blijken dat er parkeerproblemen in de buurt ontstaan, dan is de gemeente bereid om te kijken of hiervoor een geschikte oplossing voorhanden is.

Tot slot blijft het profiel van de Lepelaarstraat verder ongewijzigd.

Aanpassing van het bestemmingsplan

In de planregels wordt een bepaling opgenomen dat parkeerplaatsen op eigen terreinen, bij de twee-onder-1-kap-woningen, ook in de toekomst in stand dienen te blijven. De hernieuwde berekening van de parkeerplaatsen en positionering wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

4. OVERZICHT VAN DE AANPASSINGEN

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die voortvloeien uit de inspraak- en overlegreacties.

4. 1. Aanpassingen naar aanleiding van inspraak en overleg

Verbeelding

- Waar nodig wordt de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan verder afgestemd op de hernieuwde matenplan parkeren, waarin extra parkeervakken zijn opgenomen.
- Ter plaatse van de watergang aan de zuidzijde wordt de begrenzing van het plangebied aangepast.

Regels

- Er wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen waarmee voorafgaand aan de bouw en tijdens het gebruik van het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en blijven.

Toelichting

- De waterparagraaf wordt aangevuld op basis van de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Op basis van de inspraakreacties is de analyse met betrekking tot parkeren herzien. Dit leidt tot twee extra parkeerplaatsen in het matenplan. Dit wordt nader omschreven in de toelichting.

4. 2. Ambtshalve aanpassingen

- Tot is in de periode van mei t/m augustus is een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en de conclusie daarvan vertaald in de toelichting.