

**REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK
BESTEMMINGSPLAN WATERLAND -
BROEKERMEERDIJK 30-MIDDENWEG 1-3**

**Reactienota Overleg en Inspraak
Bestemmingsplan Waterland -
Broekermeerdijk 30-Middenweg 1-3**

Code 1212102 / 11-06-12

GEMEENTE WATERLAND 1212102 / 11-06-12
REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK
BESTEMMINGSPLAN WATERLAND - BROEKERMEERDIJK 30-
MIDDENWEG 1-3

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING	1
2. OVERLEG	2
3. INSPRAAK	6

1. INLEIDING

Het College van burgemeesters en wethouders van Gemeente Waterland heeft besloten om het voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor overleg en inspraak. Op 13 maart 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners. Hen is verzocht een eventuele reactie schriftelijk voor 26 april 2012 kenbaar te maken. Er zijn twee overlegreacties ingediend. In hoofdstuk 2 wordt hiervan een samenvatting gegeven, met een gemeentelijke beantwoording.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 16 maart 2012 tot en met 26 april 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder inspraakreacties schriftelijk indienen. Er zijn geen inspraakreacties binnen gekomen. Hoofdstuk 3 gaat in op de periode van inspraak.

2. OVERLEG

In het kader van het overleg, zoals genoemd in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. Provincie Noord Holland;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
3. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland;
4. Rijkswaterstaat Noord-Holland;
5. Ministerie L en I, afdeling Energie;
6. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen;
7. Milieudienst Waterland.

Van de instanties 1 en 2 is een inhoudelijke reactie ontvangen. De binnengekomen reacties zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Van de overige instanties zijn geen reacties ontvangen. Er wordt aangenomen dat deze instanties zich kunnen vinden in het bestemmingsplan.

Ad 1. Provincie Noord Holland

De provincie constateert dat er op dit moment een ontheffingsaanvraag van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie voor dit plan loopt. De provincie geeft aan dat de woningen deels buiten bestaand bebouwd gebied worden gebouwd. Hierdoor liggen de woningen ook in de rijksbufferzone. De provincie verzoekt daarom om in te gaan om de ruimte voor ruimte regeling. Verder verzoekt de provincie om aan te geven in hoeverre het plan voldoet aan de verordening ten aanzien van het nationaal landschap en de rijksbufferzone. Het bouwen in de rijksbufferzone wordt meegenomen in de ontheffingsaanvraag.

Verder geeft de provincie aan dat er wordt gebouwd binnen een regionale waterkering. Daarom moet het plan ook worden afgestemd met het Hoogheemraadschap.

Reactie: Op 12 januari 2012 heeft de gemeente een aanvraag voor ontheffing van de verordening ingediend. Later is de gemeente gevraagd om een aanvulling te doen in verband met de regionale woningbouwafspraken. De gemeente heeft deze aanvulling gegeven. Vervolgens is de ontheffingsaanvraag behandeld in de Adviesraad Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). De ARO heeft een positief advies gegeven. De ontheffingsaanvraag wordt nu behandeld door de provincie. Het Hoogheemraadschap is in het kader van de watertoets ook op de hoogte gebracht van het bestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap heeft middels een overlegreactie op het plan gereageerd. Naar aanleiding van deze overlegreactie heeft er nadere afstemming met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap staat positief tegenover de ontwikkeling, maar heeft wel een aantal opmerkingen. Zo constateert het Hoogheemraadschap dat figuur 5 van de toelichting niet leesbaar is. Tekstueel wordt er gesproken over een verspringende rooilijn. Het beleid van het Hoogheemraadschap is er op gericht om bebouwing buiten de zone van het waterstaatswerk te houden en in ieder geval buiten de zone die nodig is voor toekomstige dijkversterking (profiel van vrije ruimte of vrijwaringszone). Op deze locatie is de vrijwaringszone gelijk aan de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De begrenzing van het waterstaatswerk is onjuist op de verbeelding weergegeven. Het Hoogheemraadschap levert de juiste begrenzing aan.

Omdat het op deze locatie om een bebouwde dijkversterking gaat houdt het Hoogheemraadschap rekening met de bestaande algemeen doorgaande gevellijn. Daarom adviseert het Hoogheemraadschap om als toekomstige gevellijn de denkbeeldige lijn tussen de gevels van Broekermeerdijk 28 en 34 te hanteren. Dat betekent dat enkele bouwvlakken naar achter verplaatst moeten worden. Over de uiteindelijke inrichting is afstemming met het Hoogheemraadschap noodzakelijk. Op 21 mei 2012 zijn alle genoemde onderwerpen met het Hoogheemraadschap besproken. Een aantal onderwerpen maakt geen deel uit van het bestemmingsplan en worden in een volgende fase van de planontwikkeling opnieuw besproken. De overige onderdelen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Hieronder wordt er per thema nader op ingegaan.

Reactie: De onleesbaarheid van figuur 5 is een fout in het voorontwerp. In het ontwerpbestemmingsplan wordt er voor gezorgd dat deze figuur wel leesbaar is.
Het bouwvlak van de meest oostelijk gelegen woning wordt naar achter verplaatst. Hierdoor komt het bouwvlak in de gewenste gevellijn te liggen.
Op dit moment is de ontwikkelaar bij de gemeente nog niet bekend. De huidige eigenaar verkoopt de grond met bouwtitel. De koper van de grond wordt verantwoordelijk voor overleg met het Hoogheemraadschap over de uiteindelijke inrichting. De ontwikkelaar vraagt een watervergunning voor de bouw van de woningen aan.

Het Hoogheemraadschap adviseert om in hoofdstuk 3 het waterbeleid toe te voegen.

Reactie: In dit bestemmingsplan wordt alleen een beschrijving gemaakt van het beleid dat een directe relatie heeft met het bestemmingsplan. Een algemene beschrijving van het waterbeleid heeft geen toegevoegde waarde. Wel heeft het beleid ten aanzien van de waterkeringen een directe relatie met het plangebied. Daarom wordt dit wel toegevoegd in het be-

stemmingsplan. Uiteraard is er wel rekening gehouden met het waterbeleid. In paragraaf 4.4 is beschreven op welke wijze er rekening is gehouden met het waterbeleid.

Direct ten zuidwesten van het plangebied ligt een poldergemaal. Dit kan leiden tot geluids- en geuroverlast. Het Hoogheemraadschap vraagt zich af of hiernaar onderzoek is uitgevoerd. Daarnaast is er een oud gemaal op het te ontwikkelen terrein. Deze is niet meer in functie maar er moeten afspraken gemaakt worden wat hier mee gaat gebeuren.

Reactie: Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) heeft valt een gemaal in milieucategorie 2, waarvoor de VNG een afstand van 30 meter adviseert. Deze contour heeft te maken met het aspect geluid en ligt deels over het plangebied. Geurhinder is niet relevant voor gemalen. Er is alsnog onderzocht wat de invloed van dit gemaal is op de woningen in het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het oude gemaal ligt buiten het plangebied. In het kader van dit bestemmingsplan zijn daar geen plannen mee.

Het Hoogheemraadschap adviseert om de bestemming wonen te verwijderen van de watergang ten zuiden van het plangebied. Daarnaast is het niet wenselijk als de bouwvlakken doorlopen tot aan de watergang.

Reactie: De bestemming wonen wordt aan de zuidzijde ingekort. Bovendien worden de bouwvlakken 3 meter uit de slootkant gelegd.

Ten noorden van het plangebied wordt de strook tussen de Broekermeerdijk en de Broekertrekvaart gebruikt door het huidige bedrijf. Het Hoogheemraadschap wil afspraken maken wat er met deze strook gebeurt.

Reactie: In deze strook wordt nu geparkeerd. In de nieuwe situatie vindt parkeren op eigen terrein plaats. Deze strook wordt dus opgeruimd.

De verhardingstoename van 1700 m² aan de Middenweg moet worden gecompenseerd. Er geldt een compensatiepercentage van 10%. Er moet dus 170 m² extra water worden gerealiseerd.

Reactie: Deze watercompensatie wordt gerealiseerd door op de grens van het perceel wat in eigendom is, een watergang te graven. Deze watergang krijgt een oppervlakte die groter is dan 170 m². In nader overleg met het Hoogheemraadschap wordt de breedte van de watergang bepaald. In de toelichting wordt hier melding van gemaakt.

In hoofdstuk 5.2 van de toelichting is vermeld dat binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' voor werkzaamheden een omgevingsvergunning

vereist is. Het Hoogheemraadschap adviseert om hier ook aan toe te voegen dat er een watervergunning nodig is.

Reactie: Ondanks dat de watervergunning niet is vereist op basis van het bestemmingsplan wordt hier wel melding van gemaakt. De toelichting wordt hierop aangepast.

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat in artikel 1 van de regels een waterpeil is genoemd van NAP - 1,54 meter. Dit is het boezempeil dat geldt ten noorden en westen van het plangebied. Echter de achterzijde van het perceel grenst aan een peilgebied waar een streefpeil van NAP - 5,80 meter geldt. De locatie aan de Middenweg ligt in een peilgebied waar een streefpeil van NAP - 5,60 meter geldt.

Reactie: Dit peil is niet bedoeld om het waterpeil weer te geven. Het peil betreft een maat van waaruit bouwmogelijkheden worden geboden. Dat is van belang als er wordt gebouwd in of aan het water. Dat is in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Desondanks wordt het peil gewijzigd. Het peil wordt veralgemeniseerd door aan te geven dat het gaat om het zomerpeil.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van de overlegreactie wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- het bouwvlak van de meest oostelijk gelegen woning wordt naar achter verplaatst;
- hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid met het beleid ten aanzien van waterkeringen;
- er is een geluidsonderzoek uitgevoerd naar het gemaal. De resultaten zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen;
- op de verbeelding wordt de bestemming 'Wonen' van de watergang verwijderd, bovendien worden de bouwvlakken op 3 meter vanaf de watergang gelegd;
- in de waterparagraaf wordt melding gemaakt van de wijze van watercompensatie voor het mechanisatiebedrijf;
- in paragraaf 5.2 van de toelichting wordt melding gemaakt dat binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' ook een watervergunning nodig is;
- het peil in artikel 1 van de regels wordt gewijzigd in het zomerpeil.

3. INSPRAAK

Tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage lag konden burgers en belanghebbenden inspraakreacties indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

===