

Zienswijzennotitie

Ontwerpbestemmingsplan Ipendam - Sebastianus



Status: Vastgesteld, gemeenteraad
Datum: <p.m.>
IDN code: NL.IMRO.0852.BPKILsebastian017

Voorwoord

Voorliggende notitie behandelt de zienswijzen naar aanleiding van het Ontwerpbestemmingsplan Ipendam – Sebastianus.

Het Ontwerpbestemmingsplan Ipendam – Sebastiaunus (hierna: het bestemmingsplan) heeft van vrijdag 26 januari 2018 tot en met donderdag 8 maart 2018 ter visie gelegen. Een ieder heeft gedurende deze termijn van zes weken de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan kon worden ingezien:

- op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl onder het planidentificatienummer NL.IMRO.0825.BPKILsebastian017-on01;
- in het gemeentehuis aan de Pierebaan 3 te Monnickendam, tijdens de openingstijden.

Zienswijzen konden schriftelijk worden ingediend per brief of per e-mail. Tevens kon op afspraak een mondelinge zienswijze worden ingebracht.

In de periode van tervisielegging zijn twee zienswijzen binnengekomen, waarvan één ondersteund door diverse handtekeningen.

Leeswijzer

In deze notitie treft u de samenvatting van de ontvangen zienswijzen aan, de reactie van de gemeente daarop en de manier waarop eventuele aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Overige, ambtshalve wijzigingen, zijn als hoofdstuk 7 in het bestemmingsplan opgenomen.

Inhoudsopgave

Voorwoord2

Inhoudsopgave.....3

1. Beantwoording zienswijzen4

Bijlagen

1. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
1. - 1.	In de raadsvergadering van 8-12-2016 heeft wethouder Van Der Hoeven aangegeven gesproken te hebben met omwonenden en de dorpsraad en dat de dorpsraad opteerde voor optie 3 uit het SPvE. Dat is onjuist. Op één huishouden na is met niemand gesproken en de dorpsraad vindt net als de omwonenden optie 1 acceptabel.	In de genoemde raadsvergadering heeft discussie plaatsgevonden wat betreft de ontwikkelaar/corporatie die de sociale woningen als zodanig gaat verhuren (corporatie). Overleg met omwonenden/dorpsraad is niet aan de orde gekomen.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1. - 2.	Omwonenden willen geen bebouwing hoger dan 8 meter, de beoogde woontorens worden 10 meter hoog en er komen acht jongerenwoningen. De omliggende bebouwing bestaat uit voornamelijk vrijstaande woningen van ongeveer 7,5 meter hoog met oudere bewoners. Hierdoor krijg je een verstoord woonmilieu.	Met de vaststelling van het SPvE heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige kaders aangegeven voor de planontwikkeling op deze locatie. Voorafgaand daaraan heeft een periode van inspraak plaatsgevonden, alsmede een informatiebijeenkomst op 11-07-2016. Indertijd zijn zeven inspraakreacties ingediend en van een beantwoording voorzien. Voor de overwegingen om te kiezen voor optie 3 verwijzen wij naar de "Reactienota Inspraak SPvE", welke als bijlage 1 bij de toelichting van het plan is toegevoegd. Aanvullend kan gemeld worden dat voor alle woningen rond het plangebied het bestemmingsplan Kernen Waterland 2013 van toepassing is, in het bijzonder de bestemming 'Wonen-1'. Binnen deze bestemming geldt een maximale toegestane goothoogte van 6 meter en maximale toegestane nokhoogte van 10 meter (exclusief 15% afwijkingsmogelijkheid). Dezelfde bouwhoogten zullen gaan gelden voor het plangebied van Sebastianus. Het plangebied Ilpenhof kent zelfs een bouwhoogte van 10,5	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
		meter. Hierdoor is het mogelijk een bouwplan te realiseren van twee bouwlagen en een kap. Dit komt veelvuldig in IJpendam en ook deels direct grenzend aan het plangebied voor. Met deze bouwhoogte kan geen sprake zijn van woontorens.	
1. - 3.	Het plan is niet in overeenstemming met de beeldkwaliteitseisen die onder punt 5.3 in het plan staan. Citaat: "Hierbij sluiten wij aan bij de omliggende woningen zodat het plan moeiteloos opgaat in de omgeving. Ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt er dan ook naar gestreefd om bebouwing te realiseren die geïnspireerd is op de architectuur van de jaren '50 (wederopbouw-architectuur). Indiener is van mening dat er een klein flatgebouw tussen de hoofdzakelijke vrijstaande woningen komt te staan en dat dit dus niet overeenkomt met het vorenstaande.	Zie voorgaande beantwoording onder punt 2. Tevens is het concept SPvE om advies voorgelegd aan de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland. Deze commissie deelt onze mening dat de voorgenomen architectuur en de volumes aansluiten bij de wederopbouwarchitectuur in de omgeving.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1. - 4.	Indiener stelt dat de privacy door optie 3 in het gedrang komt, terwijl optie 1 acceptabel is.	Wanneer optie 1 zou worden gerealiseerd, zou er sprake zijn van vier grondgebonden woningen met één bouwlaag en een kap. Gekozen is voor optie 3, waarbij de gronden voorheen in eigendom van de gemeente een programma bestaande uit twee bouwlagen met een kap worden gerealiseerd, twee blokken elk met vier appartementen. Mogelijk dat de privacy bij optie 3 anders is (vanwege het zelfstandig wonen op de eerste verdieping) dan wanneer optie 1 zou zijn gerealiseerd. Indien u van mening bent dat u door het bouwplan benadeeld wordt inzake privacy kunt u desgewenst een verzoek om vergoeding van planschade indienen nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
1. - 5.	Indiener geeft aan dat er mogelijk nog een onderzoek naar woningbouw loopt in IJpendam-Noord en is van mening dat een plan als optie 3 daarin perfect past.	Er loopt geen onderzoek naar woningbouw ten noorden van de huidige kern van IJpendam. Daarnaast is optie 3 speciaal ontwikkeld voor deze locatie aan de Kievitstraat.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1. - 6.	Samengevat kan op de planlocatie gewoon optie 1 worden gerealiseerd, omwonenden en dorpsraad zijn dan tevreden.	Op basis van een aantal argumenten is eerder gekozen om de planontwikkeling conform optie 3 te ontwikkelen waarbij opnieuw wordt verwezen naar het SPvE en de "Reactienota Inspraak SPvE".	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. - 1.	Indiener beschrijft een (voor)geschiedenis van het doorlopen traject van de planontwikkeling tot en met de vaststelling van het SPvE door de gemeenteraad. Tevens wordt benoemd dat zijn inspraakreactie (bijlage 1 bij de zienswijze) op het concept SPvE als onderdeel van deze zienswijze moet worden beschouwd.	Wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor de beantwoording van de inspraakreactie (overigens niet bijlage 1, maar bijlage 2 van onderhavige zienswijze, een mail 24-08-2016) wordt verwezen naar de "Reactienota Inspraak SPvE".	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. - 2.	De "Notitie Sebastianus complex", gestuurd naar de verschillende raadsfracties van Waterland na 09-02-2017, opgenomen als bijlage 2, dient als onderdeel van deze zienswijze te worden beschouwd. Samengevat betreft het de volgende punten: Over de invulling van het plangebied is geen overleg met de buurt geweest: a) Op het concept-SPvE met 5 modellen was geen sprake van de mogelijkheid tot inspraak tijdens de presentatie daarvan. b) Het indienen van schriftelijke reacties was mogelijk t/m 25 augustus 2016, maar alle wensen, opmerkingen en bezwaren van omwonenden zijn kort gezegd van tafel geveegd, c) Monumenten- en welstandscommissie heeft advies uitgebracht zonder kennis te nemen van de zienswijzen uit de buurt en heeft vraagtekens gezet	Het betreft bijlage 1 bij onderhavige zienswijze. Ad. a) Op 11-07-2016 is een inloopavond georganiseerd over het SPvE in brede school De Grote Grutto te IJpendam. Wij betreuren het dat ervaren is dat er tijdens de avond geen input kon worden geleverd. Desalniettemin zijn er voldoende mogelijkheden geweest om een reactie te geven. Het concept SPvE voor het woningbouwproject is immers van 30-06-2016 tot en met 25-08-2016 ter inzage gelegd en een ieder is in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Ad. b) Geen van de reacties hebben geleid tot aanpassing van het SPvE. Wel zijn veel reacties meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen. Ad. c) De Monumenten- en Welstandscommissie Waterland heeft een advies uitgebracht op basis van het concept-SPvE.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
	bij de representativiteit van de bebouwing in model 3; d) Verzocht wordt om in overleg te treden met de buurt, in plaats van het traject van bezwaar te starten. e) Indiener geeft aan dat de buurt een voorkeur heeft voor model 1 en de gemeente voor model 3. De buurt wil één bouwlaag en een kap en geen 8 appartementen met (semi)openbare parkeerplaatsen achter de nieuwe appartementen. Kortom de buurt ziet liever geen hoogbouw. f) Het volproppen van de percelen met bouwmassa zoals in model 3 gaat ten kosten van de woonkwaliteit van de belendende percelen.	Ad. d) De gemeente staat altijd open voor overleg om te kijken of het plan geperfectioneerd kan worden, een aanpassing naar een heel ander plan is echter niet meer aan de orde. Ad. e) De voorgestelde bouwvorm van twee bouwlagen met een kap valt niet onder 'hoogbouw'. De bouwhoogte en bouwvorm is niet afwijkend ten opzichte van de bestaande bebouwde omgeving. Voorts heeft de gemeenteraad van Waterland een motie aangenomen waarin wordt opgeroepen om jongerenwoningen te ontwikkelen. Met voorliggend plan wordt gereageerd op deze motie. Ad. f) De woonkwaliteit zal veranderen, uit onderzoek is echter gebleken dat de verandering passend is bij de omgeving en dat de privacy van bestaande bewoners wordt gewaarborgd. De resultaten van dat onderzoek worden opgevolgd.	
2. - 3.	De wijziging die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het SPvE plaatsvindt voor de drie seniorenwoningen wordt niet genoemd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.	Wordt voor kennisgeving aangenomen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, zoals op pagina 6, wordt nadrukkelijk verwezen naar het vastgestelde SPvE.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. - 4.	Indiener is van mening dat er op basis van het feit dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvoor een uitgebreide motivatieplicht geldt, er sprake is van een bewuste schending van een wettelijke norm en dat levert tenminste een vormfout op in het besluitvormingsproces.	Conform hetgeen is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, in artikel 3.2.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking), is hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijke gebied van de kern IJpendam en voldoet aan de regionale woningbouwafspraken, zoals verwoord in alinea 3.4.1 van de toelichting. Op deze wijze is de planontwikkeling voldoende gemotiveerd.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. - 5.	De planontwikkeling is in strijd met de Woonvisie Waterland 2020 omdat het groene karakter van de gemeente dient te worden behouden, terwijl met dit	Bij het realiseren van woningbouw dient in eerste instantie te worden gekeken naar mogelijkheden binnen het bestaand bebouwd gebied.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
	plan een stuk groen wordt opgeofferd en volgebouwd met woningen.	Onderhavige locatie valt hieronder. Het betreft een functiewijziging van een voormalig schoolgebouw en de toevoeging van 11 woningen op gronden waar sprake was van een groenvoorziening, een schoolplein en een berging behorende bij de school. Juist dit soort locaties lenen zich voor transformatie en verdichting om zo het groene buitengebied van de gemeente Waterland zoveel mogelijk te behouden.	
2. - 6.	De behoefte aan woningen specifiek voor jongeren is niet aangetoond. Tevens wordt afgevraagd of de woningen daadwerkelijk worden toegewezen aan jongeren met een binding met IJpendam. Gezien de goede openbaar vervoersverbindingen met Amsterdam maakt dat de woningen voor een veel grotere doelgroep interessant kunnen zijn en daarmee het beoogde doel (jongeren uit IJpendam te huisvesten) niet wordt bereikt.	De gemeenteraad van Waterland heeft een motie aangenomen waarin wordt opgeroepen om jongerenwoningen te ontwikkelen op de vrijgekomen grond van de gemeente. Naar aanleiding van die oproep hebben er gesprekken plaatsgevonden met Wooncompagnie die de voor jongeren bedoelde woningen wenst te ontwikkelen omdat juist daar behoefte naar is. Hierover zijn ook afspraken gemaakt met Wooncompagnie. Daarnaast is het ook overeenkomstig de uitgangspunten van de provinciale woonvisie.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. - 7.	Indiener stelt dat de bewoners in feite niet meer zijn betrokken bij de planontwikkeling sinds de motie van 31-01-2014. Verwijzend naar het participatiehandvest van de Vereniging Eigen Huis is een goed participatieproces onderdeel van behoorlijk bestuur. Deze zorgvuldigheidsnormen zijn rond het ontwerpbestemmingsplan niet in acht genomen. Zo is al een koopovereenkomst met een ontwikkelaar getekend voordat het democratisch proces van het bestemmingsplan is afgerond.	Het ondertekenen van een overeenkomst ten aanzien van koop-/projectontwikkeling doet niets af aan het participatieproces tijdens de bestemmingsplanprocedure. Ook na 31 januari 2014 heeft de gemeente met het volgen van het bestemmingsplanproces getracht op zorgvuldige wijze de omwonenden te betrekken te informeren over de planvorming.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. - 8.	Over de wijzigingen van de woonkwaliteit van de bestaande bewoners, genoemd in het SPvE, is geen overleg met de buurt geweest. Voor het bepalen van planschade is de gemeente gehouden	De wijze waarop eventuele planschade wordt vergoed, is een juridische afspraak. Omwonenden zullen hier geen consequenties van ervaren. Onderzoek naar eventuele planschade kan voor	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
	een deskundige in te schakelen. Alleen wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesproken over dat het “planschadeverhaal” is geregeld in drie exploitatieovereenkomsten. Ook hier voordat het bestemmingsplanproces is afgerond, waardoor het lijkt dat de betrokkenen er geheel niet toe doen. Dit had voorkomen kunnen worden met een bewonerseffectrapportage zodat een deskundige hierover al iets had kunnen melden. De gemeente lijkt hiermee te kiezen voor een proces waarbij omwonenden pas op het laatste moment worden geïnformeerd, dat opnieuw als een schending van de zorgvuldigheidsnorm en betamelijkheidsnorm wordt beschouwd.	vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden, maar is wettelijk niet verplicht en staat los van de bestemmingsplanprocedure. Gezien het bestaande gebruik van het terrein en de invulling van de woonfunctie binnen het gebied die aansluiting vindt bij de omgeving zijn wij van mening dat er met omwonenden wel rekening is gehouden.	
2. - 9.	Het planvoornemen gaat uit van de omzetting van de groenbestemming en maatschappelijke bestemming naar een woonfunctie in het goedkopere huur- en koopsegment, terwijl de omgeving vrije sector vrijstaande woningen in het duurdere koopsegment betreft.	In de beginfase van het project is een aantal uitwerkingsrichtingen onderzocht binnen de (ruimtelijke) wensen en eisen van de grondeigenaren (gemeente, RK-Parochie, tandarts), waarbij tevens de dorpsraad is betrokken. Eén van de eisen van de gemeente is het realiseren van betaalbare kleine woningen bedoeld voor jongeren. Dit is ook conform een aangenomen motie van de gemeenteraad d.d. 23-01-2014. Aangezien de gemeente zelden zelf bouwgrond ter beschikking heeft, zoals in het onderhavige geval, wordt dit als de ultieme kans gezien om sociale woningbouw te realiseren. In de omgeving zijn niet alleen vrijstaande woningen in het duurdere koopsegment gelegen, er is al sprake van diversiteit van woningen in de directe omgeving.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. - 10.	De planontwikkeling aan de Ippenpolder wordt met 10 sociaal en sociaal plus (van in totaal 20 woningen) als evenwichtiger beschouwd dan onderhavige	Zie voorgaande beantwoording onder punt 9.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
	planlocatie met een groter sociaal programma.		
2. - 11.	Model 1 uit het SPvE, kleine grondgebonden woningen passen beter in de wijk en kunnen ook geschikt worden gemaakt voor bepaalde doelgroepen, zonder grote gemeenschappelijke inspanning.	In het SPvE is een afweging gemaakt uit de modellenstudie en daaruit blijkt dat model 3 het beste aansluit op het bebouwingsbeeld in de omgeving (zie hoofdstuk 4.4). In vergelijking met model 1 zijn de volgende afwegingen gemaakt: (i) model 1 heeft een breder profiel dan model 3; (ii) de hoekoplossing in model 1 is relatief ruim in relatie tot de omgeving en daarom minder passend dan model 3; en, (iii) model 1 heeft de minste potentie in het woningaantal. Verder kan worden opgemerkt dat de parkeerbalans in beide gevallen kloppend is. Daarnaast heeft de Welstandscommissie geconcludeerd dat de architectuur van de volumes bij model 3 aansluit bij de wederopbouwarchitectuur in de omgeving. Tenslotte gaat het bij model 1 om vier grondgebonden woningen met grote tuinen. Dit past niet bij de behoefte aan kleine goedkope woningen bedoeld voor jongeren.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. - 12.	In Waterland zijn wel andere gebieden te vinden waar grote aantallen sociale woningen kunnen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door gronden met de bestemming “bedrijventerrein” te wijzigen naar de bestemming “wonen”, zoals bij Het Schouw.	De onderhavige gronden in Ilpendam zijn voor de gemeente een uitgelezen kans om sociale woningbouw te realiseren, omdat deze gronden in eigendom zijn van de gemeente. Hoewel acht sociale jongerenwoningen een relatief beperkt aantal betreft, willen wij gebruik maken van elke kans om woningen te realiseren voor elke doelgroep.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. - 13.	Projecten met duurdere woningen kunnen projecten met goedkopere woningen financieren en zo kunnen bewoners van tevoren weten hoe de wijk eruit gaat zien. Dit afgezet tegen bestaande bewoners van een wijk die lang gewend zijn aan	Wij zijn van mening dat twee blokken met ieder vier woningen passen in de omgeving en uitermate geschikt zijn voor de huisvesting van jongeren. Aangezien Wooncompagnie de gronden afneemt en de woningen realiseert, is er geen verdere	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
	het groen en opeens een plan voor woonkazernes op hun bord geschoven krijgen.	financiering nodig. De woningen bedoeld voor senioren en de twee grondgebonden starterswoningen worden gerealiseerd door particulieren. De omwonenden hebben onder meer een inspraakreactie kunnen indienen op het concept-SPvE. Daarnaast heeft er recent een gesprek plaatsgevonden met de dorpsraad en indieners van een inspraakreactie die hun zorgen hebben geuit op het parkeer-/verkeersprobleem in de buurt. In de tussentijd zijn er knopen doorgehakt. Dat is ook hard nodig gezien de woningnood in de gemeente Waterland. Helaas zijn er altijd voor- en tegenstanders bij een woningbouwproject. Met het onderhavige project hebben we getracht om tot een passende oplossing te komen.	
2. - 14.	Indiener is graag bereid verder te denken over alternatieven. Uitgangspunt zou moeten zijn laagbouw passend in de wijk met respect voor de privacy van de omwonenden.	De gemeenteraad heeft de stedenbouwkundige kaders van het woningbouwproject reeds vastgesteld in het SPvE. Het bestemmingsplan is daar een uitwerking van. Het onderzoeken van alternatieven is niet meer aan de orde. Uit onderzoeken is gebleken dat de plannen voldoende rekening houden met de privacy van omwonenden.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlagen

Zienswijze 1.

Zienswijze tegen het besluit vaststellen ontwerpbestemmingsplan Sebastianus in Ipendam

Aan de gemeenteraad van de gemeente *Waterla*
Postbus 1000
1140 Ba Monnickendam

Gemeente Waterla

6 - MRT 2018

INGEKOMEN



in18.02834

Registratiedatum
07/03/2018

Ipendam 01-03-2018

Onderwerp: zienswijze tegen het besluit vaststellen ontwerpbestemmingsplan Ipendam Sebastianus in Ipendam

Geachte raad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpvaststellingsbesluit. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

- 1 In de raadsvergadering d.d. 08-12-2016 vertelde de verantwoordelijke wethouder [REDACTED] dat hij met de omwonenden had gesproken en met de dorpsraad Ipendam.
 1. Op 1 huishouden na heb ik de omwonenden gesproken en niemand heeft met mijnheer gesproken? Zie ook bijgevoegde handtekeningen lijsten, geen bebouwing hoger dan 8 meter. Optie 1 vinden de omwonenden acceptabel. De 10 meter hoge gekozen optie 3 dus niet.
 2. De dorpsraad opteerde optie 1. Dus niet optie 3 zoals [REDACTED] vertelde.

Ik denk dat [REDACTED] even een ander ontwerp voor ogen had en de feiten door elkaar heeft gehaald want beide punten kloppen niet.

Nadeel is nu wel dat de rest van de raad dit voor waarheid nam en ook koos voor optie 3.

Ik hoop echt dat dit een vergissing was maar het plan moet in ieder geval opnieuw bekeken worden.

Zie bijlage 1
- 2 Je krijgt een verstoord woonmilieu
De beoogde woontorens van 10 meter hoog krijgen 2 maal 4 jongerenwoningen. Deze staan voornamelijk tussen vrijstaande woningen van ongeveer 7.5 meter hoog met oudere bewoners. Tevens 8 parkeerplekken op een doodlopend stukje weg op het binnenterrein!
- 3 Het plan is niet in overeenstemming met de beeldkwaliteitseisen die onder punt 5.3 in het plan staan. Daar staat:
Hierbij sluiten wij aan bij de omliggende woningen zodat het plan moeiteloos opgaat

in de omgeving. Ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt er dan ook naar gestreefd om bebouwing te realiseren die geïnspireerd is op de architectuur van de jaren '50 (wederopbouwarchitectuur).

Persoonlijk zeg ik dus, een klein flatgebouw tussen hoofzakelijk vrijstaande woningen komt niet overseen met de eisen

Zie bijlage 2, 3 4 en 5.

4. Privacy. Door optie komt dit in het gedrang. Optie 1 in acceptabel.

Verder loopt er volgens mij nog een onderzoek naar woningbouw in IJpendam Noord.

Daar kan je een plan als optie 3 perfect plaatsen.

Op de Sebastianausschoollocatie kan dan gewoon optie 1. Omwonenden en de Dorpsraad tevreden en geen weerstand. Gewoon zonder problemen bouwen.

Dus op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpvaststellingsbesluit Sebastianusschoollocatie in IJpendam.

Ik ga er verder vanuit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend

[Redacted signature area]

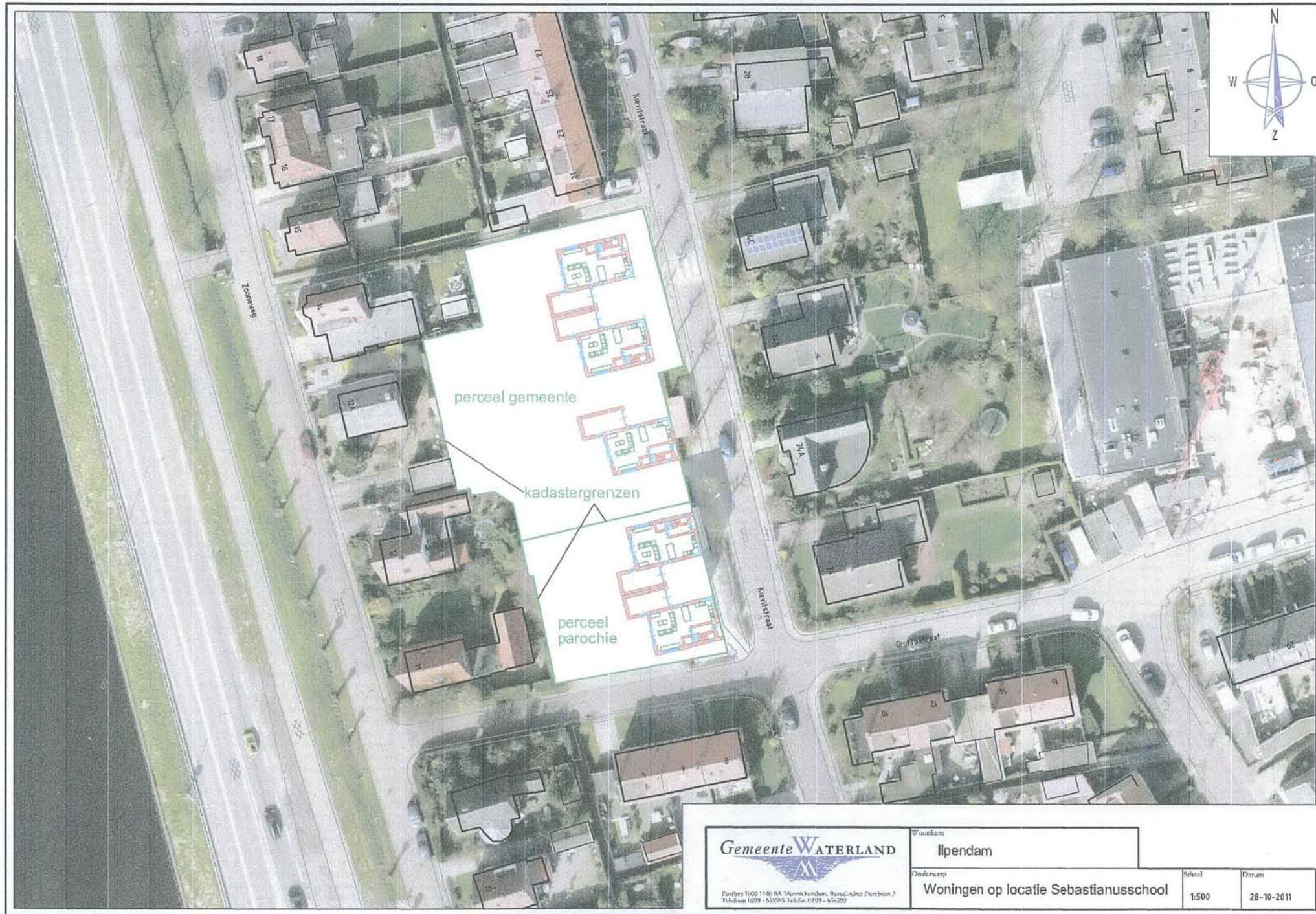
Handtekening

[Redacted signature area]

Bijlage:

- 1 Lijst met handtekeningen van omwonenden die geen bebouwing hoger dan 8 meter willen. (zie punt 1.1)
- 2 Mijn eerste zienswijze op het SPVE uit 2012
- 3 Het informatie document uit 2014
- 4 Mijn zienswijze op het SPVE uit 2016. Onderwerpen nog steeds van toepassing.
- 5 Het eerste ontwerp van het terrein uit 2011 wat volgens de gemeente passend was.

5



Gemeente WATERLAND		Woonkern IJpendam	
Omschrijving		Woningen op locatie Sebastianusschool	Reeks
Punters 1000 1140 RA Munickendam, Rosencindek Florsbeem 2 Telefoon 0209 - 650095 Telefax 0209 - 650099			1:500
			Datum
			28-10-2011

Inspiraan reactivi

d.d. 8-12-16 in de Raads vergadering

4
Geachte gemeenteraad,

Mijn naam [REDACTED] en ik woon aan [REDACTED] op ongeveer de helft van het terrein. Ik ga proberen mijn visie aan u over te brengen. Ik heb geen ervaring hoe dit precies te brengen maar ga mijn best doen.

Ik sta hier omdat ik het plan abosoluut niet in deze omgeving vind passen plus dat diverse punten in het SPVE niet correct zijn waardoor er verkeerde beslissingen kunnen worden genomen.

Ik zal nu een opsomming maken van waarom niet.

Het hele gebeuren loopt natuurlijk al sinds de Sebastianus school een jaar of ongeveer 5 geleden naar de Brede School is verhuisd.

Het is begonnen toen in november 2013 de gemeente Waterland met de RK Parochie een explotatieovereenkomst gesloten voor het realiseren van 5 vrije sectorwoningen. In het persbericht word gezegd: In het bestemmingsplan leggen we bijvoorbeeld de bouwvlakken en de hoogte van de woningen vast. Hier staat ook expliciet in: Hierbij sluiten we natuurlijk aan bij de omliggende woningen, zodat het plan moeiteloos opgaat in de omgeving." Hier kom ik zo op terug.

Toen is de voormalige StSebastianus school, die op 2/3de van het terrein ligt verkocht aan de tandarts. Er hadden misschien andere beslissingen moeten worden genomen maar laat de omwonenden daar nu niet de dupe van zijn.

Toen was het weer bijna rond tot Groen Links vlak voor de gemeenteraads verkiezingen kwam met het voorstel voor jongerenwoningen.

Nu citeer ik even een stuk uit het SPVE

Er staat bij punt 5.3, dat zijn de Beeldkwaliteitseisen van de te realiseren bebouwing

Het plangebied is gesitueerd in een uitbreidingsgebied dat in de jaren '50 is ontwikkeld. Het plangebied is gesitueerd tussen rijenwoningen die in deze periode zijn gebouwd. Ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt er dan ook naar gestreefd om bebouwing te realiseren die geïnspireerd is op de architectuur van de jaren '50 (wederopbouwarchitectuur).

Dan, in het spve in de referentiebeelden staan ook alleen rijtjes woningen!

Maar, het terrein is ongeveer 25 bij 50 meter. Van zuid naar noord.

Nu is het inderdaad zo dat aan de korte zuidkant van het terrein een rijtje van 3 woningen staat.

Aan de korte noordzijde staat alleen in de Kievitstraat een blok rijtjes woningen haaks op het terrein, de andere kant is ook een vrijstaande woning.

Aan de 2 lange zijdes (ongeveer 50 meter) staan aan weerskanten echter 2 x 4 vrijstaande woningen! Dat het terrein is omgeven door rijtjeswoningen klopt dus niet maar de plannen worden er wel op uitgewerkt.

Nu opteert de gemeente raad optie 3,

In het SPVE staat er bij optie 3 een mooie 3d tekening, alleen komt deze niet overeen met hoe het is de werkelijkheid zou gaan worden. Als je de tekening bekijkt zijn de 2 blokken met de 4 woningen ongeveer even hoog als de omliggende bebouwing. Deze hebben allemaal een nokhoogte van 8 meter. De hele nieuwe buurt in IJpendam heeft trouwens een nokhoogte van ongeveer 8 meter. Als je verder in het spve kijkt krijgen de blokken in optie 3 in werkelijkheid een nokhoogte van 10 meter. 2 meter dan de rest in de weide omtrek. De hele nieuwe buurt heeft trouwens een nokhoogte van ongeveer 8 meter. Je krijgt dan een beetje een downtown effect

Dus,

Optie 3 is gewoon in strijd met de beeldskwaliteits eisen. Ik verzoek u ook de maker van het SPVE aan te spreken en het plan opnieuw te laten maken maar dan met feiten. Het lijkt, gezien hoe het plan eruit ziet erop, dat de maker geeneens ter plaatse is geweest omdat het plan onzorgvuldig is opgesteld. Ik wil graag iemand van dit gezelschap uitnodigen om samen met mij ter plaatse de situatie te aanschouwen voor er verdere, voor de buurt erg ingrijpende beslissingen worden genomen. Verder ziet optie 1 er voor de omgeving beter uit.

INFORMATIE RAAD – DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer : 279-12

Onderwerp : Raadsmotie jongerenwoningen Ilpendam

Portefeuillehouder : [REDACTED]

Contactpersoon : [REDACTED]

Datum : 14 januari 2014

Kennis nemen van
de reactie naar aanleiding van de toezeggingen inzake raadsmotie jongerenwoningen in Ilpendam.

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering op 19 december 2013 is de conceptmotie van GroenLinks, SP en Waterland Natuurlijk inzake jongerenwoningen in Ilpendam besproken. De motie is niet in stemming gebracht en de behandeling ervan is uitgesteld totdat er meer informatie voorhanden is. De volgende toezeggingen zijn gedaan:

- Toegezegd wordt dat de raad geïnformeerd zal worden over de vraag of deze locatie meegenomen is in de zoektocht naar locaties waar jongerenwoningen gerealiseerd kunnen worden; wanneer is de juridische point of no return; de financiële consequenties in beeld te brengen
- Toegezegd wordt dat er geen nieuwe onomkeerbare besluiten genomen worden ten aanzien van de ontwikkeling van het terrein van de St. Sebastiansschool
- Toegezegd wordt een overzicht te verstrekken inzake de behandeling van het plan St. Sebastiansschool in de raad.
- Toegezegd wordt een overzicht te verstrekken inzake stand van zaken van de ontwikkeling van het terrein van de St. Sebastiansschool.

In dit informatiedocument treft u de reactie naar aanleiding van de toezeggingen aan.

Achtergrond vrije kavels

Het besluit van het college om vrije kavels te realiseren is ingegeven door:

- De goede inpassing van vrije kavels in de omgeving. Dit is door omwonenden bevestigd.
- De kleinschaligheid van de locatie. Deze leent zich naar onze mening niet voor een mix van vrije sector en sociaal. Door handhaving van een deel van de school is ruimte voor woningen op deze locatie bovendien verder verminderd.
- Een gebrek aan vrije kavels in de gemeente.
- Het gunstige financiële perspectief.

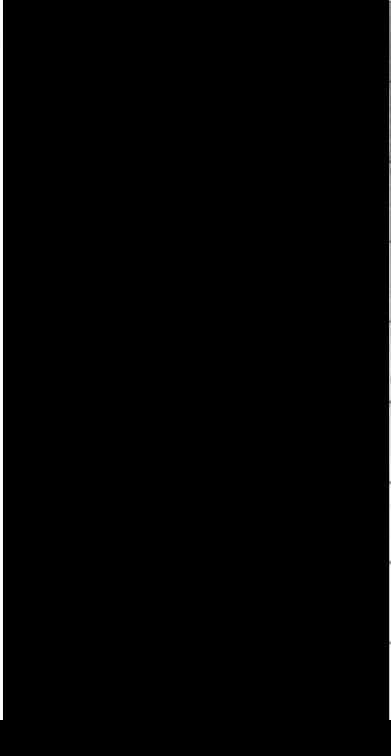
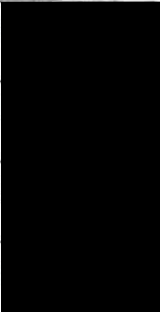
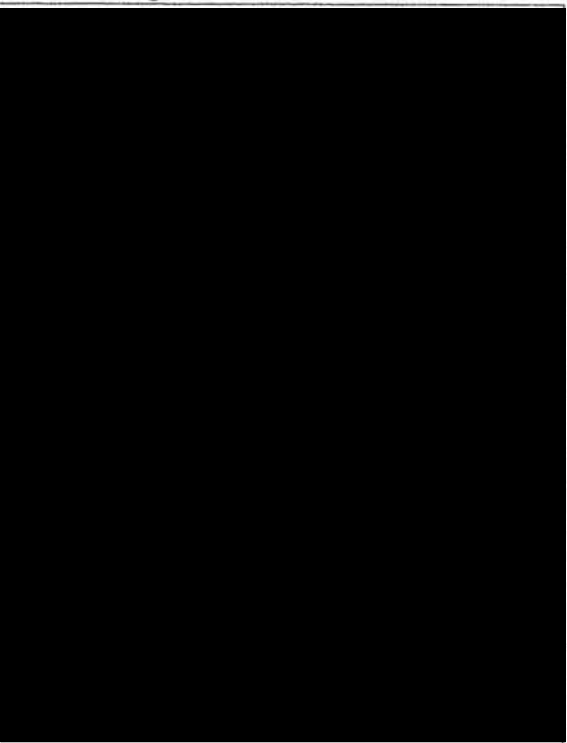
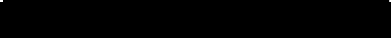
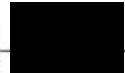
①

[illegible]

Laat IJpendam zijn dorpsgezicht behouden. Geen bebouwing hoger dan 8 meter.

[illegible]

Laat Ipendam zijn dorpsgezicht behouden. Geen bebouwing hoger dan 8 meter.

Naam	Adres	Handtekening
	Zonneweg 	
	Zonneweg	
	Zonneweg	
	Zonneweg	
	Zonneweg	
	Zonneweg 	
	Dorpsstr 	
	Dorpsstr 	
	ZONNE weg 	
	Zonneweg 	

Januari 2017 ILPENDAM

Laat IJpendam zijn dorpsgezicht behouden. Geen bebouwing hoger dan 8 meter.

[illegible]

Laat Ipendam zijn dorpsgezicht behouden. Geen bebouwing hoger dan 8 meter.

Naam	Adres	Handtekening
	Kieuits Kraak	
	Dom Helder Camarastraat	
	Doornuitstraat	
	" "	
	Kieuitstraat	
	DM. Camarastraat	
	Lepelkan straat	
	Dorpsstraat	
	KIEUITSTRAAT	
	"	
	KERKSTRAAT	
	Kieuitstraat	

Laat IJpendam zijn dorpsgezicht behouden. Geen bebouwing hoger dan 8 meter.

Naam

Adres

Handtekening

Kievitstraat

Kievitstraat

Kievitstraat

Kievitstraat

kievitstraat


[Redacted]
Onderwerp:

FW: Inspraakreactie SPvE Sebastianusschoollocatie

Van: [Redacted]

Verzonden: donderdag 25 augustus 2016 16:49

Aan: sebastianus

Onderwerp: Inspraakreactie SPvE Sebastianusschoollocatie

Goedendag, ik had al eerder een reactie gegeven maar die kan vervangen worden door deze.

Na het bestuderen van het conceptplan wil ik u hierbij mij zienswijze laten weten.

Zoals in het plan staat heeft de omgeving van het plangebied een groen karakter.

In punt 3.2, Uitgangspunten planvorming geeft u zelf aan "Voor de invulling van het gebied is het belangrijk om rekening te houden met het kleinschalige karakter van het gebied. Een maximale bouwvorm van twee bouwlagen met een kap is passend"

Het gros van de opties is meer een vorm van bebouwing die in stad thuis hoort. Qua aantal woningen en qua het aantal parkeer plaatsen. Niet waar aan 2 kanten vrijstaande woningen staan, 1 kant waar rijtjes woningen staan en 1 kant waar een oud school gebouw staat met een echt dorps gezicht.

Verder is dus het plan dat er veel parkeer plaatsten komen. Waar geen rekening mee wordt gehouden is dat de Kievitstraat eigenlijk maar 1 rijbaan is door de geparkeerde auto's.

Verder wordt bij de herinrichting van de N235 de Zonneweg 1 richting het noorden 1 richting verkeer. Ook dat verkeer zal nu door de Kievitstraat moeten.

De enige optie die in mijn ogen in deze omgeving past en voor mij acceptabel is, is model 1

Mijn punten zijn dus:

- 1 Graag een nieuw plan maken waar ook de Zonneweg (westkant) beter in wordt meegenomen. Zeker vwb de woonkwaliteit. In 4.2 schrijft u "rekening houden met privacy woningen en tuinen aan de Zonneweg" Maar in de meeste opties is daar vind ik geen sprake van. (de parkeer plekken en de bergingen). Ook voor de 2 woningen in het gebouw van de tandarts. Parkeer plekken en een weg naar de plekken toe op 80 cm van de ramen.
- 2 Geen bebouwing die hoger is dan de rest van de omgeving, 8 meter dus.
- 3 Ook een studie op de verkeersveiligheid van de Kievitsraat aan de zuidkant van het gebied.
- 4 Mijn woonkwaliteit gaat achteruit. Van een oud schoolplein en een grasveld naar misschien een berg parkeerplekken en bergingen. Ik heb 2 kinderen achter slapen. Verder ontkom je er niet aan dat mensen laat thuiskomen en ook herrie maken en dat het een doodlopend stuk wordt waar men rottigheid kan gaan uithalen. Het lekker in de tuin zitten zal ook verminderen als er zo veel woningen op dat kleine stuk gepropt worden.
- 5 De meeste opties houden geen rekening met het kleinschalige karakter van het gebied. Waarom worden deze dan wel meegenomen?

Met vriendelijk groet, [Redacted]
[Redacted] IJpendam.

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht is verwoord.

Klik [hier](#) voor informatie over onze digitale dienstverlening en voor onze proclaimer.

Stand van zaken en raadsbehandelingen

Op 7 februari 2012 is uw gemeenteraad geïnformeerd over het besluit van het college om in te stemmen met het plan van aanpak voor de locatie van de voormalige St. Sebastianusschool, dat uitgaat van 5 vrije sectorkavels, en de concept exploitatieovereenkomst met de Rooms-Katholieke (RK) Parochie (informatiedocument 279-1). Naar aanleiding van deze informatie heeft uw raad op 29 maart 2012 een motie aangenomen waarin u het college van B&W verzocht opties voor de huisvesting van de huis- en tandarts op de voormalige locatie van de St. Sebastianusschool te onderzoeken, uit te werken en aan de raad voor te leggen. Deze motie heeft geleid tot de verkoop van een deel van de school aan de tandarts. Uw raad is hier op 14 augustus 2012 en 18 september 2012 over geïnformeerd (informatiedocumenten 279-9 en 279-10). De raadsmotie had betrekking op de huisvesting van de beide artsen, niet op het voornemen van het college om de grond uit te geven in vrije sectorkavels.

Eind 2012 is het overleg met de RK Parochie over de exploitatieovereenkomst (EOK) weer opgepakt. Na langdurig overleg met de RK Parochie heeft het college van B&W op 9 juli 2013 ingestemd met de definitieve exploitatieovereenkomst. Uiteindelijk is de exploitatieovereenkomst op 26 november 2013 getekend. Het sluiten van de EOK is een bevoegdheid van het college en het is niet gebruikelijk de gemeenteraad hiervan op de hoogte te stellen. Het betreft hier immers geen grondaankoop of grondverkoop. Tevens is deze werkwijze conform het stappenplan Majeure Projecten. In dit stappenplan wordt het plan van aanpak met de conceptovereenkomst ter informatie toegezonden aan de gemeenteraad. De definitieve overeenkomsten worden niet aan uw raad gezonden. Wel is de zakelijke beschrijving van de EOK van de St. Sebastianusschool op 5 december 2013 gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad en Ons Streeksblad. Tevens is op 2 december 2013 een persbericht verspreid.

De direct omwonenden zijn op dinsdag 17 december 2013 geïnformeerd over de stand van zaken en de vervolgstappen. Er is aangegeven dat de gemeente begin 2014 start met het opstellen van het bestemmingsplan. Volgens de huidige planning kan het bestemmingsplan eind 2014 worden vastgesteld waarna de kavels kunnen worden uitgegeven.

Onderzoek locaties jongerenwoningen

Op 9 april 2013 bent u geïnformeerd over de uitwerking van de motie inzake tijdelijke jongerenwoningen (informatiedocument 253-16). In dit informatiedocument wordt geconcludeerd dat tijdelijke jongerenhuisvesting niet haalbaar is, omdat er geen partij bereid is gevonden hierin te investeren en dat er gekoken dient te worden naar (semi)permanente woningen. In het document worden twee mogelijk geschikte locaties genoemd, namelijk De Regenboog en het Scholeneiland in Monnickendam. Dit betreffen twee projecten die aan het begin staan van ontwikkeling. Inmiddels is de voorbereiding van de realisatie van het project De Regenboog gestart. In dit plan is veel ruimte gereserveerd voor jongeren en starters.

Aanvullend hierop worden starters in het nieuwe plan voor De Ilpenhof in Ilpendam goed bediend en is de initiatiefnemer van plan niet 6 maar 8 sociale woningen te realiseren. De initiatiefnemer is ook voornemens de naastgelegen aanleunwoningen, wanneer deze vrijkomen, geschikt te maken voor starters/jongeren, omdat de bovenwoningen kwalitatief niet meer geschikt zijn voor senioren.

Financiële toelichting

In de begroting is nu een opbrengst opgenomen van € 496.717 voor de ontwikkeling van de St. Sebastianusschoollocatie. Dit betreft de verkoop van een deel van het schoolgebouw aan de tandarts en de nog uit te geven kavels. Bij hetzelfde bouwvolume (als bij de uitgifte in vrije sectorkavels) zijn de opbrengsten voor de realisatie van jongerenwoningen *significant* lager. De precieze grondwaarde zal afhankelijk zijn van de bebouwingsmogelijkheden (bouwvolume en -hoogte, parkeren etc.). Omdat deze gegevens nu niet voorhanden zijn, dient een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) uit te wijzen wat de bebouwingsmogelijkheden zijn.

Het project is bij uitgifte van vrije sectorkavels in een ver gevorderd stadium. Indien de uitgangspunten opnieuw moeten worden geformuleerd en een SPvE opgesteld dient te worden, zal het project opnieuw opgestart moeten worden. Dit kost enkele tienduizenden euro's extra.

Eventuele gevolgen motie

In uw motie vraagt u het college af te zien van de verkoop van bouwkavels en met een plan te komen dat jongerenwoningen op de locatie mogelijk maakt. Dit brengt de volgende risico's/gevolgen met zich mee:

- De gemeente kan niet de rol van betrouwbare overheid invullen richting de omwonenden en RK Parochie;
- Ontbinding van de overeenkomst met de RK Parochie die zeer recent is getekend. De mogelijkheid is aanwezig dat hier een schadeclaim uit voortkomt. In de overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het delen van de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en planschaderisicoanalyse. Indien de overeenkomst wordt ontbonden, komen al deze kosten voor rekening van de gemeente;
- Waarschijnlijk meer bezwaren van omwonenden en een daardoor langer bestemmingsplantraject. Het uitgangspunt van de bebouwing op de vrije sectorkavels is aansluiten op de al bestaande bebouwing. Dit uitgangspunt stuit voor zover bekend nu niet op bezwaren bij de direct omwonenden;
- Aanzienlijk lagere opbrengsten;
- Vertraging en extra kosten door opnieuw te formuleren uitgangspunten en het opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE)/modellenstudie. Dit SPVE moet duidelijk maken of jongerenhuisvesting wenselijk is op de locatie en wat een evt. haalbare en (stedenbouwkundig) acceptabele invulling van de locatie is;
- Extra kosten voor een aanbestedingstraject om te komen tot uitvoering;
- De onzekere afname van sociale woningbouw door een corporatie. De initiatiefnemer van De Ilpenhof heeft dit getracht, echter is gebleken dat hier geen interesse voor is.

Burgemeester en wethouders,

algemeen directeur/gemeentesecretaris

burgemeester

Dus, graag voor u vanavond besluit optie 3 aan te nemen, de beslissing dus zelfs te gaan uitstellen, graag eerst nog wat huiswerk doen en in het achterhoofd houden dat de omwonenden van het gebied optie 1 acceptabel vinden en hier ook voor zullen gaan.

De door u gekozen optie 3 zijn 11 woningen, optie 1 zijn 7 woningen, 3 ouderen- en 4 jongerenwoningen dus ipv de 3-8

Deze opzet van bebouwing past volgens de omwonenden wel in de omgeving.

Dus niet een 10 meter hoge flat terwijl de rest van de hele buurt 8 meter hoog is en niet zoals in het SPvE staat dat het gebied omgeven is door rijtjes woningen maar hoofdzakelijk aan de 2 lange kanten door 2 x 4 vrijstaande woningen.

Verder zijn er al diverse jongeren woningen in Ilpendam maar dat lijkt niet te worden bijgehouden.

Kerkstraat	Staan 12 jongeren-ouderen woningen
Naast het Ilpenhof terrein	Staan 24 jongeren-ouderen woningen
In de Fuutstraat	Staan 10 jongeren-ouderen woningen
Aan de Watersnip	Staan 16 jongeren-ouderen woningen
Einde Lepelaarstraat	Staan 6 jongeren-ouderen woningen

En eerdaags komen er volgens mij 4 jongeren vrij van mensen die een huis op het Ilpenhof terrein gekocht hebben.

Zienswijze 2.

Aan: Gemeenteraad Waterland

P.A. : Postbus 1000, 1140 BA Waterland

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Ilpendam Sebastianus

Geachte Raad,

Hierbij maak ik als betrokkene, namelijk omwonende van het gebied van het ontwerp bestemmingsplan, mijn zienswijze op het ontwerp kenbaar.



in18.02843
Registratiedatum
07/03/2018

Zaterdag 3 maart 2018

Gemeente Waterland

07 MRT 2018

INGEKOMEN

Voorgeschiedenis

Na verhuizing van de Sebastianus school is het oorspronkelijke deel van de school verkocht aan een lokale tandarts en zou de rest van de gronden beschikbaar worden voor bouwkavels voor vrijstaande woningen, passend bij de woningen rondom de school. Op 26 november 2013 is met de Rooms-Katholieke Parochie een exploitatie overeenkomst gesloten voor de realisatie van vijf vrije sectorkavels op de locatie van de St. Sebastianus school en het naastgelegen grasveld. Dit is als plan gepresenteerd aan de omwonenden in een informatieavond in het dorps huis. Omwonenden spraken daar hun zorg uit over toenemende verkeersdruk in de wijk en over het verlies van een multifunctioneel stukje groen in de woonwijk.

U heeft als Raad toen op 31 januari 2014 een motie aangenomen om jongerenwoningen te realiseren op de vrijgekomen grond van de gemeente. Op 19 maart 2014 vonden gemeenteraadsverkiezingen plaats.

Ruim anderhalf jaar later, op 27 augustus 2015 heeft een Startworkshop met verschillende belanghebbenden plaatsgevonden waarbij de wijkbewoners en met name de betrokken omwonenden nadrukkelijk niet zijn betrokken.

De Startworkshop heeft onder meer de volgende ruimtelijke randvoorwaarden opgeleverd:

- *Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid*
- *Rekening moet worden gehouden met de privacy van de woningen en tuinen aan de Zonneweg*

Op 28 juni 2016 heeft de gemeente besloten een concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen ter inzage te leggen. Het concept SPvE is zonder inspraak of raadpleging van wijkbewoners en met name omwonenden tot stand gekomen.

Op 11 juli 2016 is een inloopavond georganiseerd over het SPvE. Hoewel vlak voor de vakantie periode waren er toch nog ongeveer 50 geïnteresseerde bezoekers die echter geen kans kregen zich in een openbare discussie over de maar liefst 5 mogelijke modellen te uiten waarvan men nog maar kort daarvoor kennis had kunnen nemen.

De termijn voor een schriftelijke inspraakreactie liep op 25 augustus 2016 af, vlak na de vakantie periode regio noord. In totaal zijn er 7 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen, waaronder een van ondergetekende de dato 24 augustus 2016 (bijlage 1). Voor de inhoud hiervan, die u moet zien als onderdeel van de thans ingediende zienswijze verwijs ik naar deze bijlage.

In brief nummer 279-19 van 8 november 2016 van B&W aan u als Raad met als onderwerp *Vaststelling van het SPvE* wordt voorgesteld het SPvE met inachtneming van de resultaten van de inspraak vast te stellen. B&W memoreert dat *“Met argumenten als minder bouwvolume, in verhouding meer parkeerplekken en het behoud van privacy, hebben meerdere insprekers de*

voorkeur uitgesproken voor model 1 in plaats van (voorkeursmodel) 3. Het maatschappelijk draagvlak bij de direct omwonenden is dus niet groot voor het voorkeursmodel."

De insprekers willen zo veel mogelijk behoud van groen en als dat niet kan dan vrije sector bouwkavels passend in de wijk en als dat dan ook niet kan dan in ieder geval geen massief bouwvolume de hoogte in maar grondgebonden woningen met tuinen, zoveel mogelijk qua aard en aantal passend in de wijk. Geen van de inspraak reacties leidden echter tot een aanpassing van het SPvE.

Op donderdag 8 december 2016 heeft ondergetekende samen met een buurman gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken in de Raadsvergadering Waterland. De aanwezige raadsleden maakten geen gebruik van de mogelijkheid mijn buurman of mij aanvullende vragen te stellen. In hun reactie lieten bijna alle fracties duidelijk blijken niet inhoudelijk geluisterd te hebben naar de argumenten. Uitzondering was de fractie van de VVD die het inhoudelijk eens leek te zijn met de insprekers en de fractie van de PvdA die het inhoudelijk oneens was maar wel zijn eigen mening hier tegenoverstelde terwijl de andere fracties lieten blijken geheel niet geluisterd te hebben door in unisono elkaar te herhalen dat men meer jongerenwoningen wenst zonder dat de insprekers zich hiertegen hadden uitgesproken. De fractie woordvoerder van Groen Links merkte daarbij overigens op dat haar eigen kinderen niet in een dergelijke woning in een woonwijk van een dorp in Waterland zouden willen wonen maar liever naar Amsterdam zouden gaan in die levensfase.

Op maandag 9 januari 2017 hebben omwonenden van de voormalige St. Sebastianus school vergaderd om de ontstane situatie te bespreken. Besloten werd om de fracties van de gemeente raad zowel persoonlijk als schriftelijk te benaderen om gehoor te vinden voor onze argumenten en zorgen. Ondergetekende heeft de fracties een bericht gestuurd (bijlage 2) met als titel "Notitie Sebastianus complex"(bijlage 2). De zienswijze hierin breng ik in als deel van deze zienswijze.

Op 2 februari 2017 besluit u als Raad het SPvE gewijzigd vast te stellen. Overigens wordt de wijziging in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan niet genoemd. De wijziging betreft de bouwmassa van de drie seniorenwoningen die alsnog uit één bouwlaag (zoals in model 1) in plaats van anderhalve bouwlaag (zoals in model 3) zal bestaan. Dit laatste wordt door de omwonenden gewaardeerd maar laat onverlet dat op een relatief klein gebied maar liefst 13 nieuwe woonruimten worden gecreëerd.

Juridisch- en beleidskader

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar artikel 3.1.6, lid 2 van het besluit ruimtelijke ordening (Bro) dat voorschrijft dat aan een uitgebreide motiveringsplicht moet worden voldaan voor bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken waarbij niet alleen de behoefte aan die ontwikkeling wordt beschreven maar ook een motivering nodig is waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. In beginsel is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Het voorliggend plan maakt 13 nieuwe woningen mogelijk en moet daarom als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt, zeker nu het gaat om een ontwikkeling in een relatief kleine wijk in een dorp. Het feit dat 2 woningen worden ingepast in het voormalige schoolgebouw doet daar niet aan af zeker nu in dit gebouw daarnaast een tandartsenpraktijk actief is.

Er is derhalve sprake van een desbewuste schending van een wettelijke norm en dat levert tenminste een vormfout op in het besluitvormingsproces.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met Woonvisie Waterland 2020. De visie hierin vervat is dat Waterland wil groeien met behoud van kwaliteit. Hierin speelt het groene karakter van de gemeente een hoofdrol. Dit stelt grenzen aan de groei. Daarom is het beleidsmatig gezien onbegrijpelijk dat een bestemming "groen" in een woonkern wordt opgeofferd om volgebouwd te worden en dat zonder een uitgebreide motivering en zonder het voldoen aan een onderzoeksplicht naar alternatieven.

Kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt verwezen naar het Regionaal Actieprogramma Wonen en wordt gesproken over een grote behoefte aan extra eengezinswoningen en meergezinswoningen. Wethouder Jelle Kaars wordt in een bericht van gemeente Waterland geciteerd met een uitspraak met als strekking "de behoefte aan betaalbare huurwoningen is juist bij de groep senioren zeer groot". Nergens is te vinden dat de behoefte aan jongerenwoningen bijzonder groot is, wel dat speerpunt van het provinciaal beleid is om specifiek gericht te zijn op doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning. Dan denk je bij kleinere woonkernen eerder aan senioren en (jong) gehandicapten die afhankelijk kunnen zijn van mantelzorg in de buurt en daarom minder uitwijk mogelijkheden hebben dan "gewone jongeren" die kunnen uitwijken naar Purmerend en wellicht liever elders in de stadsregio Amsterdam wonen dan in IJpendam. Overigens is het de vraag of jongerenwoningen met voorrang toegewezen kunnen worden aan aspirant bewoners met een binding met IJpendam. De goede openbaar vervoer verbindingen met Amsterdam maakt het voor een veel grotere groep potentieel interessant en de keuze voor IJpendam is dan willekeurig zodat aan het eventuele doel om iets voor jonge dorpsbewoners te kunnen doen volledig voorbij geschoten wordt.

Participatie wijkbewoners

Uit de voorgeschiedenis blijkt dat sinds de motie van 31 januari 2014 de omwonenden niet meer werkelijk zijn betrokken bij de plannen en de eventuele alternatieven. De Vereniging Eigen Huis stelde vorig jaar het Participatiehandvest op waarin het volgende is opgenomen:

1. *Ga vroegtijdig in gesprek met omwonenden*
2. *Stel een bewonerseffectrapportage op*
3. *Communiqueer tijdig, begrijpelijk en eerlijk*
4. *Stel voldoende budget beschikbaar voor participatie*
5. *Zorg voor een eerlijke procesbegeleiding*
6. *Onderzoek alternatieven*

Dit soort normen zijn een uitwerking van de beginselen van behoorlijk bestuur die je als burger in een democratie mag verwachten van de overheid met inbegrip van de gemeentelijke overheid. In het proces rond het ontwerpbestemmingsplan zijn deze zorgvuldigheidsnormen niet in acht genomen.

Een voorbeeld hiervan is dat de wethouder van Waterland blijkens een bericht van 8 februari jongstleden zijn handtekening heeft gezet onder een koopcontract met Wooncompagnie voor de ontwikkeling van 8 sociale huurwoningen in IJpendam terwijl het democratisch proces rond het ontwerp nog niet is afgerond, het gaat immers om een ontwerp bestemmingsplan waarvoor de inspraak termijnen laat staan eventuele bezwaar termijnen nog niet zijn afgelopen.

Planschade

In de voornoemde brief van B&W van 8 november 2016 wordt gesproken over "de wijziging van woonkwaliteit van bestaande bewoners". Dit wordt ook genoemd in het SPvE.

Op deze punten is geen enkel overleg geweest met omwonenden. Voor bepaling van planschade is de gemeente gehouden een deskundige in te schakelen.

In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan wordt in paragraaf 6.4 in een enkele zin aangegeven dat het "planschadeverhaal" in drie exploitatieovereenkomsten wordt "geregeld" en wel voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook hier lijkt het wel of de betrokkenen er geheel niet toe doen. In een bewonerseffect rapportage had een door de gemeente in te schakelen deskundige hier al wat over kunnen zeggen. Het lijkt of ook hier de gemeente er voor kiest de omwonenden op het laatste moment met informatie te overvallen als het wettelijk echt niet later kan. Opnieuw een schending van zowel een zorgvuldigheidsnorm als van een betamelijkheidsnorm.

Ik breng hierbij in herinnering dat het planvoornemen uitgaat van de omzetting van een groenbestemming en een maatschappelijke bestemming in het plangebied naar een nieuwe woonfunctie in het goedkopere huur- en koopsegment. De belendende percelen aan de Zonneweg en de tegenover het plangebied liggende percelen aan de Kievitstraat zijn vrije sector vrijstaande woningen in het duurdere koopsegment.

Alternatieven

Het plan van de gemeente voorziet in 8 appartementen voor jongeren in 2 grote woonblokken op een relatief klein perceel. In totaal 13 woningen in het goedkope segment komen er in de wijk bij.

Aan de wijk zijn door het uitvoeren van het plan voor De Ilpenhof al 20 woningen aan de wijk toegevoegd waarvan 10 in de sociale of sociaal plus sector. Deze verdeling is evenwichtiger en in moderne stadsplanning meer gebruikelijk.

Kleine grondgebonden woningen zoals genoemd in model 1 uit het concept SPVE van 2 juni 2016 passen beter in de wijk en kunnen gelijkvloers geschikt gemaakt worden voor specifieke doelgroepen waarmee ook recht gedaan wordt aan de relatief grote gemeenschappelijke inspanning die geleverd wordt voor een perceel met weinig mogelijkheden voor bouwvolumes die meer zijn dan een druppel op een gloeiende plaat.

In publiek private samenwerking zijn er andere gebieden in Waterland te vinden die wel significante aantallen sociale sector woningen mogelijk maken zonder dat het de samenleving veel hoeft te kosten. Denk aan bijvoorbeeld de bestemming "bedrijventerrein" wijzigen in bestemming "wonen" op plekken zoals bij Het Schouw. Door projectontwikkeling zoals bij De Ilpenhof kan de behoefte aan duurdere woningen de behoefte aan goedkopere woningen financieren waarbij aspirant kopers precies kunnen zien hoe hun wijk er uit gaat zien. Dit afgezet tegen bewoners van het ontwerpbestemmingsplan gebied die decennia lang gewend zijn aan groen in hun wijk en opeens een plan voor woonkazernes op het bord geschoven krijgen.

Als voorheen ben ik graag bereid met u verder te denken over alternatieven. Uitgangspunt daarvan zou moeten zijn dat laagbouw passend in de wijk wordt gerealiseerd met respect voor de privacy van de omwonenden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] Ilpendam

Notitie Sebastianus complex

Het terrein van het schoolgebouw waarin voorheen de Sebastianus school was gehuisvest en het grasveld voor het schoolgebouw hebben thans respectievelijk de bestemming "maatschappelijk" en "groen".

De gemeenteraad van Waterland wil de bestemming wijzigen in een woonbestemming voor de bouw van jongerenwoningen en seniorenwoningen.

Over de invulling hiervan is met de buurt geen overleg geweest. Er zijn op verzoek van de gemeente 5 modellen ontwikkeld in een plan geheten: "SPVE Kievit straat te Ilpendam" waarvan een "voorkeursmodel" is gepresenteerd, zonder de mogelijkheid van inspraak tijdens de presentatie. Het indienen van schriftelijke zienswijzen was tot en met 25 augustus 2016 mogelijk maar alle wensen, opmerkingen en bezwaren van omwonenden zijn kort gezegd van tafel geveegd.

De Monumenten- en Welstandcommissie Waterland heeft op 22 augustus positief geadviseerd over het plan, dus zonder kennis te nemen van de zienswijzen van de buurt, die termijn liep immers nog, maar wel waren de stedenbouwkundigen die het plan hadden opgesteld aanwezig om het plan toe te lichten. De buurt is niet gehoord. Overigens zet de Welstandcommissie vraagtekens bij de representativiteit van de bebouwing in het voorkeursmodel "3".

Uiteraard is het mogelijk bezwaar te maken tegen wijziging van het bestemmingsplan. Dat dit zal gebeuren lijkt waarschijnlijk gezien de gevoelens in de buurt. Toch zoeken wij als buurtbewoners liever de dialoog met een gemeente die helaas over dit onderwerp niet met ons open lijkt te willen spreken.

Daarom doen wij nu een beroep op u als fractie van een partij die in de gemeenteraad vertegenwoordigd is.

In het plan zijn de 5 modellen "gewaardeerd" door de opstellers. 2 modellen scoren hoog namelijk model 1 en model 3. De buurt heeft een sterke voorkeur voor model 1, de gemeente voor model 3.

Model 1 past volgens de stedenbouwkundigen het best bij het bebouwingsbeeld van de Kievit straat. Dit wordt door de buurt onderschreven. Met name voorzover het gaat om:

- 4 goedkope grondgebonden woningen.
- Bouwmassa's met een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap.

De buurt is tegen:

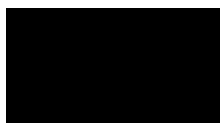
- 8 appartementen met (semi) openbare parkeerplaatsen achter de nieuwe appartementen.
- Een bouwmassa van anderhalve bouwlaag en bouwmassa's van twee bouwlagen.

Nog even wat citaten uit het SPVE:

- *Model 1 geeft door de lagere bouwhoogte het meest ontspannen en evenwichtige beeld.*
- *De modellen 1 (en 4) geven het meest rustige en evenwichtige straatprofiel.*
- *Model 3 (en 5) hebben door de forse bouwmassa's...*

Kortom, de buurt ziet liever geen hoogbouw. Het volproppen van percelen met bouwmassa zoals in model 3 gaat ten koste van de woonkwaliteit van de belendende percelen.

Het bouwen van 4 goedkope starterswoningen, bijvoorbeeld geschikt voor gehandicapte jongeren met bijbehorende invalidenparkeerplaatsen en van 3 kleine seniorenwoningen, dus uitwerking van model 1 lijkt van de gepresenteerde plannen het beste te passen in de buurt en zal op het meeste draagvlak kunnen rekenen.



bijlage 2

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 24 augustus 2016 15:21
Aan: sebastianus
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Inspraakreactie SPvE Sebastianusschoollocatie

t.a.v. [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Hierbij mijn inspraakreactie naar aanleiding van uw brief van 30 juni jongstleden en het stedenbouwkundig programma van eisen van de voorgenomen woningbouwontwikkeling op de locatie van het voormalige Sebastianus schoolgebouw.

De omgeving in de bestaande situatie van het bedoelde plangebied wordt in het SPvE terecht beschreven als beschikkend over een groen karakter. Juist dat groene karakter zal door de plannen worden aangetast. Hiermee is ook het dorpse en landelijke karakter van de woonwijk in gevaar. Een dichtere bebouwing brengt voorts meer verkeer en meer beslag op parkeer ruimten met zich mee, slechts ten dele gecompenseerd door extra parkeerplaatsen.

Op pagina 45 van het SPvE wordt gesteld dat in de directe omgeving speel- en trapveldjes zouden bestaan die in een behoefte aan speelplekken voorzien. Dat klopt niet, andere veldjes liggen met name voor kleinere kinderen te ver uit de buurt van het plangebied.

Het zou dan ook de voorkeur verdienen als de bestemming "Groen" in het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd wordt en de gemeente de verantwoordelijkheid hiervoor op zich neemt door het "groen perceel" over te nemen in eigendom, als kleine groene oase die past in het beeld van een landelijke/dorpse woonwijk. Verdichting van de bebouwing en toename van de verkeers- en parkeer druk op dit deel van Ilpendam is namelijk zondermeer onwenselijk.

In paragraaf 3.1 van het SPvE wordt opgemerkt dat de ruimtelijke hoofdstructuur overwegend noord-zuid is gericht. Het oude schoolgebouw ligt dan ook in een woonwijk primair in zuid-noord richting gekenmerkt door vrijstaande woningen uit de dertiger jaren aan de Zonneweg kant en het begin van de Gruttostraat en vrijstaande woningen uit de jaren 80 aan de overzijde van de Kievitstraat. Op de luchtfoto op pagina 41 zijn maar liefst 9 vrijstaande woningen te zien en deels twee hoeken van rijtjeshuizen en voorts slechts drie rijenwoningen aan de rand van de afbeelding. Een eerder plan voorzag in de bouw van een beperkt aantal vrijstaande woningen op de percelen en dat zou meer passend zijn geweest ten opzichte van de bestaande beeldbepalende bebouwingsvormen. Ook zou de druk qua parkeer- en verkeerstoename in dat plan veel minder belastend zijn geweest dan in het nu voorliggende plan. De stelling dat het plangebied is gesitueerd tussen rijenwoningen uit de jaren 50 en nieuwbouw in die stijl zou moeten worden gerealiseerd om het beste in de omgeving te passen is dus volstrekt onjuist en tendentiekus. De wederopbouwarchitectuur uit de jaren 50 is voorts een bouwstijl die vrij algemeen wordt gezien als een periode die we vanuit architectuur oogpunt bezien maar beter snel kunnen vergeten. De wens van de RK parochie, genoemd op pagina 23, om te komen tot de bouw van woningen met één bouwlaag in de jaren 30-stijl is dan ook het meest passend bij de wijk en daarmee "het minste van kwaden". Hiervan is in het voorkeursmodel waarbij wordt gesproken van een anderhalve bouwlaag voor de seniorenwoningen echter geen sprake.

Kortom, het huidige plan past niet in het beeld van de wijk, vooral een woonwijk voor gezinnen met een behoefte aan groene speelplekken en een veilige en rustige omgeving, met name voor wat betreft automobiel verkeer.

De bewoners van de wijk zijn voorts niet tijdig in de huidige plannen gekend en worden met een gemeentelijke politieke beslissing geconfronteerd die voorbij gaat aan het karakter van de wijk. Dat steekt des te meer omdat op andere plaatsen in Ilpendam wel woningbouw wordt gerealiseerd (Ilpenhof) die ruimte biedt aan gezinnen die kunnen bijdragen aan het in-standhouden van voorzieningen in de wijk. Denk daarbij aan voorzieningen zoals het nieuwe schoolgebouw voor o.a. de Sebastianus school. Voorzieningen (kleine winkels, horeca, dorps huis, huisarts) en dus ook woningen voor zelfstandig wonende jongeren en senioren verwacht je eerder kleinschalig in de oude

woonkern, denk aan de voormalige slagerij van IJpendam die zich mogelijk voor specifieke woningbouw zou lenen en nu al lang deels leegstaat, dan diep in een woonwijk welke primair op gezinnen is ingesteld.

In het voorkeursmodel is voorts sprake van een semi-openbare parkeerplaats op een achtererf. Hierbij zijn veiligheids- en overlast aspecten in het plan echter niet meegenomen. De Zonneweg wordt nu al gebruikt door automobilisten van buiten de wijk als een "park-and-ride" gebied waardoor er veel overlast is en bewoners van de Zonneweg vaak hun auto niet in de buurt van hun woning kwijt kunnen. Als de bedoelde parkeerplaats in het plan gebied (semi) openbaar is zal dat een aanzuigende werking kunnen hebben op dit soort forensen.

De appartementsblokken in de modellen vallen ook volstrekt uit de toon in dit deel van IJpendam. De voormalige school is indertijd bewust als beeldbepalend gehandhaafd, in plaats van dat voor sloop is gekozen, en wordt nu in het plan grotendeels aan het zicht vanaf de openbare weg onttrokken door de geplande woonkazernes. Dan had het net zo goed gesloopt kunnen worden.

Tijdens de in uw brief van 30 juni genoemde inloopavond van 11 juli jongstleden werd bevestigd dat geen uitspraak gedaan kon worden in dit stadium of het koop- of huurwoningen zouden betreffen. Voor de senioren woningen zal het waarschijnlijk gaan om koopwoningen maar elke informatie ontbreekt of senioren uit IJpendam een voorkeursrecht hebben op de woningen en of met anti-speculatiebedingen en/of kettingbedingen doorverkoop aan derden die buiten de doelgroep vallen kan worden voorkomen. Publiekrechtelijk zullen daar neem ik aan weinig mogelijkheden voor zijn, dat hoor ik nog graag van u. Zeker als de "seniorenwoningen" anderhalve woonlaag woningen zullen zijn, dan hebben we het eigenlijk over kleine eengezinswoningen en daarvan hebben we er in IJpendam wel voldoende, is de kans groot dat niet de beoogde doelgroep in de woningen terecht komt. Een "echte" seniorenwoning zal één woonlaag met een woon/keuken/badkamer/slaap functie gelijkvloers hebben met hoogstens een kleine logeer of hobby kamer onder de kap.

Hetzelfde geldt voor de appartementen, zijn die bestemd voor jongeren die in IJpendam willen blijven wonen en welke garanties kan de gemeente geven dat dit ook zo zal zijn en blijven. Anders hebben we het gewoon over goedkope vrijgezellen woningen. Als de gemeente niet de wettelijke mogelijkheden heeft om te garanderen dat de beoogde doelgroep in de woningen komt wonen en dat als die mogelijkheden er niet zijn de feitelijke bewoners zeer divers kunnen zijn, variërend van elders weg-geprocedeerde asociale tot via de reclassering geplaatste zedendelinquenten dan voel ik mij als wijkbewoner op dat punt misleid door de benaming "jongeren-woningen".

Kort gezegd zou de voorkeur mijns inziens moeten uitgaan naar een plan waarbij het groen wordt behouden en op de plek met thans de bestemming "maatschappelijk", laagbouw voor senioren wordt ontwikkeld die recht doet aan het te behouden beeldbepalende karakter van het oude schoolgebouw. Voor wat betreft jongeren woningen zou onderzocht moeten worden wat de behoeften en wensen zijn in de gemeente Waterland. Jongeren uit Waterland zijn misschien meer gebaat bij woningen in grotere woonkernen zoals Monnickendam en willen pas weer naar kleinere woonkernen zoals IJpendam terug zodra men gezinsvorming overweegt. Met andere woorden, ligt aan het politieke besluit enig onderzoek ter zake ten grondslag of is die stap in de besluit- en planvorming overgeslagen.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]
IJpendam

[Redacted signature]