

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Broek in Waterland - Eilandweg 23-25

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Voorwoord	3
2. Beantwoording zienswijzen	4
3. Ambtshalve wijzigingen	11

1. Voorwoord

1.1 Inleiding

Voorliggende notitie behandelt de zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Broek in Waterland - Eilandweg 23-25. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor een woningbouwprogramma met in totaal 21 wooneenheden. Het woningbouwprogramma kent een divers aanbod woningen, bestaande uit 8 (grondgebonden) herenhuizen, 5 woon-werkhuizen en 8 appartementen (sociale huur). Deze woningen vormen een hofje dat op de Eilandweg is gericht.

1.2 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Broek in Waterland - Eilandweg 23-25 heeft met ingang van 8 december 2023 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Eenieder heeft gedurende deze termijn 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.0852. BPKBREilandweg023-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 is één zienswijze binnengekomen.

1.3 Leeswijzer

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

2. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
01	De zienswijze is ingediend door DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij NV namens cliënten.		
	Feiten Cliënten wonen op ca. 200 meter van het plangebied. Verwezen wordt naar de ingevoegde afbeelding. Hierop is middels een blauwe rechthoek de openbare parkeergelegenheid aangegeven waar cliënten gebruik van maken. Deze ligt op ca. 30 meter van de woning van cliënten. Het ontwerpplan maakt de bouw van 21 woningen mogelijk. Deze zijn als volgt onderverdeeld: • 8 grondgebonden herenhuizen: bouwhoogte variërend van 9 tot 11 meter • 5 Woon-werkhuizen: bouwhoogte max. 10 meter • 8 Appartementen sociale huur: bouwhoogte max. 11 meter. (begane grond appartementencomplex max. 150m2 detailhandel, dienstverlening en/of maatschappelijke voorziening). Het ontwerpplan voorziet ook in de aanleg van tuinen bij de woon-werkhuizen en herenhuizen en bestrating in de vorm van de bestemming 'Verkeer-Verblijf'.		

	Zienswijze Reclamant maakt zich vooral zorgen over de parkeerbehoefte die het plan zal genereren in relatie tot de al bestaande hoge parkeerdruk in de omgeving. Tevens worden vragen gesteld over de koppeling met het Beeldkwaliteitsplan en de Ladder voor duurzame verstedelijking.		
	<u>Parkeerplaatsen niet aangelegd in, onder of bij woningen</u> Art. 13 van het bestemmingsplan bepaalt dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid in, op of onder het gebouw. Uit de plantoelichting par. 3.2 blijkt dat de parkeerplaatsen niet zullen worden aangelegd omdat het hofje autovrij is. Er wordt niet voldaan aan het uitgangspunt in art. 13 en art. 3 van de Beleidsregels Parkeerbehoefte.	In artikel 13.1 sub b is vastgelegd dat: voldoende parkeerplaatsen (...) in, op of onder, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw en/of voorzieningen behoort. De benodigde parkeervoorzieningen voor het bouwproject zijn voorzien op het (onbebouwde) terrein rondom de woningen en voorzieningen. Er is geen strijdigheid met het gemeentelijke parkeerbeleid en artikel 3 uit de beleidsregels.	Zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
	<u>Aanleg sommige parkeerplaatsen niet mogelijk</u> Fig. 3.2 van de plantoelichting laat zien dat alle parkeerplaatsen in het zuiden van het plangebied gesitueerd zijn m.u.v. 3 parkeerplaatsen die aan de noordoostzijde en 3 parkeerplaatsen die aan de westzijde van het plangebied worden aangelegd. De parkeerplaatsen aan de noordzijde zijn gesitueerd op het deel dat de bestemming 'tuin' heeft. Volgens art. 3.1 van het ontwerpplan is dat niet toegestaan. Er staat ook niet dat deze gronden worden bestemd voor parkeervoorzieningen. De parkeerplaatsen aan de westzijde en de zuidzijde zijn gesitueerd in de bestemming 'Waterstaat – waterkering'. Hier geldt het verbod tot het aanbrengen van oppervlakte verhardingen. Mogelijk kunnen deze parkeerplaatsen niet worden	De parkeerplaatsen aan de noordzijde zijn voorzien op gronden die nu al, op basis van het geldende bestemmingsplan, een bestemming 'Verkeer en Verblijf' hebben. Parkeervoorzieningen zijn toegestaan binnen deze bestemming (bestemmingsplan 'Broek in Waterland 2018', artikel 15.1 sub c). De parkeerplaatsen aan de west- en zuidzijde van de nieuwe woningen, zijn inderdaad gelegen in de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Echter leiden deze niet tot een relevante toename van de verharding, aangezien deze gronden al grotendeels verhard zijn in de huidige situatie. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 4.XX en 5.8 gemotiveerd dat, in verband met de dubbelbestemming op de	Zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

	gerealiseerd. Vooraf moet met het Hoogheemraadschap worden afgestemd of de dubbelbestemming geen belemmering vormt. Dit betekent dat 16 van de geplande parkeerplaatsen mogelijk niet kunnen worden aangelegd. Reclamant vraagt zich af of het ruimtebeslag van de parkeerplaatsen wel goed is berekend. Voor een straat met aan twee zijden haakse parkeerplaatsen, is een breedte van 16 meter nodig. Uit de tekeningen wordt niet duidelijk of er voldoende ruimte is om de parkeerplaatsen goed in te kunnen draaien.	beschermingsstrook van de waterkering, afstemming met het waterschap én een watervergunning nodig is. Het overleg is in het kader van het vooroverleg art. 3.1.1. Bro gevoerd, het Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) heeft geen opmerkingen of bezwaren naar voren gebracht. In de toelichting is in paragraaf 5.8.3 (conclusie Water) ook vermeld dat een watervergunning nodig is voor de bebouwing en werkzaamheden binnen de dubbelbestemming. Hier zal ten tijde van het vergunningstraject (voor het bouwen) invulling aan moeten worden gegeven. Het bestemmingsplan is echter uitvoerbaar, mede gezien het gevoerde vooroverleg. Er wordt terecht vermeld dat er 16 meter nodig is voor dwarsparkeervakken aan weerszijden van een straat (5 m + 6m + 5m) Het ruimtebeslag dat nodig is voor de parkeervoorzieningen is in overleg met de verkeersdeskundigen van de gemeente bepaald en verwerkt in de tekeningen. De genoemde 16 meter is beschikbaar en middels de bestemming 'Verkeer en verblijf' als zodanig aangewezen.	
	<u>Bezoek nevenfuncties niet meegerekend in parkeerbehoefte</u> Reclamant is van mening dat bij het bepalen van de parkeerbehoefte geen rekening is gehouden met de toename van bezoekers die ontstaat als er een beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend of een voorziening voor kleinschalige toeristische overnachting wordt gestart. Volgens het bestemmingsplan is dit bij recht mogelijk en moet er volgens de Beleidsregels Parkeerbehoefte wel rekening mee worden gehouden.	De berekeningen van de benodigde parkeervoorzieningen zijn gebaseerd op het gemeentelijk beleid (Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland). Daarbij is rekening gehouden met een worst-case scenario waarin op de begane grond van het beoogde appartementencomplex, conform artikel 5.1 lid b, een commerciële functie is toegestaan. Op basis van de gangbare richtlijnen voor het dubbelgebruik van parkeervoorzieningen, is de maximale parkeerdruk bepaald. In paragraaf 5.11 van de toelichting bij het bestemmingsplan is hierop ingegaan.	Zienschijne leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Echter blijkt dat de motivering in de toelichting op het bestemmingsplan, specifiek paragraaf 5.11, niet voldoende duidelijk is over de aannames die zijn gedaan bij de toetsing aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Paragraaf 5.11 van de toelichting zal worden aangepast. Dit is een technische aanpassing van het plan en leidt niet tot (juridische) wijziging.

	In de parkeerberekeningen van de plantoelichting is wel rekening gehouden met bezoekers voor de woningen maar niet met bezoekers als gevolg van voornoemde bedrijvigheid. In de berekeningen is niet terug te zien dat gerekend is met de norm voor 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten). Het werkelijk aantal benodigde parkeerplaatsen ligt volgens reclamant hoger dan de nu berekende 43 plaatsen.	Voor wat betreft de mogelijkheid om in woningen 'kleinschalig toeristisch overnachten' aan te bieden, is in het gemeentelijk parkeerbeleid in artikel 5 lid 5 overwogen dat de CROW parkeerkencijfers voor 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)' van toepassing zijn. Deze normen zijn aanmerkelijk lager dan die voor wonen zelf en zijn om die reden niet expliciet benoemd in de motivering en tabellen.	
	<u>Niet uitgegaan van juiste parkeerbehoefte</u> Reclamant wijst erop dat voor het plandeel met de functieaanduiding 'gemengd' is gerekend met de norm voor detailhandel. Er zijn echter ook andere invullen mogelijk waarbij de parkeerbehoefte veel hoger ligt. Reclamant is van mening dat met deze functieaanduiding geen rekening is gehouden met een 'worst-case scenario'.	In paragraaf 5.11 van de toelichting is gemotiveerd dat, voor wat betreft de functies binnen de aanduiding 'gemengd', de categorie commerciële dienstverlening als worst-case scenario geldt. Andere categorieën, met hogere parkeerkencijfers, zijn niet van toepassing en niet relevant.	Zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
	<u>Beleidsregel Parkeerbehoefte sluit niet aan bij situatie</u> Reclamant wijst erop dat in de plantoelichting wordt uitgegaan van een 'worst-case scenario' maar is van mening dat de Beleidsregel Parkeerbehoefte geen rekening houdt met de al bestaande overbelaste parkeersituatie. In de Beleidsregel Parkeerbehoefte is vastgelegd dat een gemiddelde parkeernorm gehanteerd wordt en dat geheel Broek in Waterland moet worden beschouwd als 'niet stedelijk'. Reclamant is van mening dat het onjuist is dat zowel voor het buitengebied als de kern Broek in Waterland gerekend wordt met dezelfde norm.	Het bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling wordt op zichzelf getoetst en beoordeeld volgens het geldende beleid. In de planontwikkeling is rekening gehouden met de realisatie van voldoende parkeergelegenheid in en rondom het plangebied, zonder dat daarbij bestaande parkeervoorzieningen verdwijnen als gevolg van het plan. Mogelijk bestaande overlast en tekorten zijn daarbij niet in beschouwing genomen en staan los van deze nieuwe planontwikkeling. Het worst-case scenario dat wordt aangehouden heeft betrekking op de categorieën die mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan. De gehanteerde gebiedsindeling, op basis waarvan de specifieke parkeerkencijfers van toepassing zijn,	Zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

	De kern Broek in Waterland is te vergelijken met Monnickendam. Er zou dan ook gerekend moeten worden met de normen voor 'weinig stedelijk'. Daarnaast past een gemiddelde norm niet bij de bestaande overbelaste parkeersituatie. Reclamant is van mening dat het zuiverder is om te rekenen met de hoge norm uit de CROW-publicatie. Dan wordt voldaan aan een 'worst-case scenario'. Op basis van art. 4.84 Awb had dan ook van het beleid moeten worden afgeweken.	zijn overeenkomstig het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Daarin is de gehele kern Broek in Waterland ingedeeld als 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.	
	<u>Geen borging beeldkwaliteitskader in ontwerp bestemmingsplan</u> In het opgestelde beeldkwaliteitsplan is de gewenste vorm van inrichting van het gebied vastgelegd. In par. 3.2 van de plantoelichting is ten onrechte geen koppeling gemaakt tussen planregels en beeldkwaliteitskader. Bij afwijking van dit kader, kan dan gehandhaafd worden.	Het beeldkwaliteitsplan wordt separaat van het bestemmingsplan vastgesteld en vormt daarna een specifiek onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Waterland. De ruimtelijke aspecten zoals in het document opgenomen (waaronder het stedenbouwkundig plan) zijn als bouwregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan planologisch-juridisch vastgelegd. Bij toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning (voor het bouwen) zal door de gemeentelijke Monumenten en Welstandscommissie getoetst worden aan het welstandsbeleid, waarvan het beeldkwaliteitskader na vaststelling deel van uit maakt. Dit maakt géén deel uit van de ruimtelijke, planologische toets en om die reden maakt het beeldkwaliteitsplan géén (juridisch) deel uit van het bestemmingsplan.	Zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
	<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u> Tabel 4.2 plantoelichting: tot 2040 bestaat er in de gemeente een woningbehoefte van 700 extra woningen.	In de toelichting is in paragraaf 4.4 en 4.5 gemotiveerd wat de verschillende regionale en gemeentelijke kaders zijn. Deze zijn door verschillende overheden en/of samenwerkingsverbanden en op verschillende	Zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

	Par. 4.4.4 stelt dat de gemeente al een plancapaciteit heeft voor 1.189 woningen. Conclusie reclamant: er worden ca 400 woningen meer gebouwd dan noodzakelijk nodig zijn. Par. 4.4 en 4.5 laten de volgende vragen onbeantwoord: • Hoeveel van deze 700 woningen zijn al gerealiseerd? • Voor hoeveel woningen zijn al een definitieve bestemmingsplannen vastgesteld? • Voor hoeveel van deze woningen zijn er al plannen of vergunningen in voorbereiding? • Wat is de resterende woningbehoefte in de gemeente Waterland? Onduidelijk is of de 21 woningen binnen de planlocatie deel uitmaken van de genoemde 1.189 woningen. Het plan is immers niet opgenomen in het woonakkoord maar wel genoemd in de Monitor Plancapaciteit als 'potentiële locatie optie'. Als de 21 woningen geen deel uitmaken van de plancapaciteit, hoe verhouden deze woningen zich dan tot de genoemde woningbouwbehoefte (700) en al geplande woningen (1.189) in de gemeente Waterland. Wordt er niet gebouwd voor leegstand in strijd met art. 3.1.6 Bro. Uit de paragrafen 4.4 en 4.5 blijkt niet dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan het soort woningen dat in het ontwerpplan wordt gebouwd. Er wordt verwezen naar de algemene verdeling van het woningbouwprogramma 2006-2020. Deze is inmiddels afgerond en onduidelijk is of de hierin genoemde percentages gehaald zijn. De verwijzing naar de Woonvisie Waterland 2025 en het Meerjarenprogramma Woningbouw 2023	momenten vastgesteld. Het meest actuele en relevante stuk in dit kader is het regionale Woonakkoord Zaanstreek-Waterland 2021-2025, dat ter vervanging van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP) is vastgesteld. Hierin wordt uitgegaan van een plancapaciteit van 1.189 woningen voor de gemeente Waterland, peildatum november 2020) Het bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Eilandweg vormt op zichzelf geen volkshuisvestelijk kader waarin een actueel kwalitatief en kwantitatief overzicht van behoefte aan woningen en gerealiseerde woningen wordt gepresenteerd en vastgesteld. De planontwikkeling is getoetst aan de relevante regionaal en gemeentelijk vastgestelde kaders die daarvoor gelden en voldoet hieraan. Zoals in paragraaf 4.4.4 Woonakkoord Zaanstreek-Waterland 2021-2025 is vermeld, is het plan opgenomen in 'Monitor plancapaciteit' van de Provincie waarop de cijfers in het woonakkoord zijn gestoeld. Daarmee maakt het plan impliciet deel uit van de opgave van 1.189 woningen uit het woonakkoord. De verdeling naar woningtypes en categorieën is in het Woningbouwprogramma en Woonvisie van de gemeente beschreven. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Waterland en initiatiefnemer is dit programma privaatrechtelijk vastgelegd tussen beide partijen.	
--	---	---	--

	zeggen niets over de verdeling naar het soort woningen dat gebouwd moet worden. Reclamant is benieuwd naar de cijfermatige onderbouwing hiervan. Reclamant verwijst nog naar het uitgangspunt in de Woonvisie 2025 en vraagt zich af of de leefbaarheid door het plan niet juist verslechterd.		
	Conclusie en verzoek • Het plan genereert een hogere parkeerbehoefte dan in de plantoelichting is berekend. • Niet alle geplande parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een tekort aan parkeerplaatsen. Reclamant verzoekt het plan niet vast te stellen in deze vorm en de voornoemde aspecten beter te borgen. Reclamant is niet tegen woningbouw op de planlocatie maar is van mening dat goed moet worden nagedacht over het oplossen van de parkeerbehoefte.		Zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. In de toelichting in paragraaf 5.11 zal een uitgebreidere motivering van de voorziene parkeervoorzieningen worden opgenomen. Dit betreft een niet-juridische aanpassing van het plan.

3. Ambtshalve wijzigingen

Paragraaf	Aanpassing	Aanleiding
Regels	n.v.t.	n.v.t.
Verbeelding	<u>Stedenbouwkundig plan</u> Op de verbeelding worden voor enkele bouwvlakken nieuwe maximale goot- en bouwhoogtes aangegeven.	Als gevolg van verdere uitwerking van het plan is gebleken dat het beoogde woningbouwplan niet volledig binnen de op de verbeelding opgenomen bestemmingsvlakken en maatvoeringen past. Om deze reden is de verbeelding op detailniveau aangepast, zodat de bestemmingsvlakken en aangeduide maatvoeringen overeen komen met het beoogde stedenbouwkundig plan.
Toelichting	<u>Planbeschrijving</u>	In de toelichting is in hoofdstuk 3 de nieuwe verbeelding toegelicht.