

REACTIENOTA INSPRAAK
STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN
WONINGBOUWPLAN KIEVITSTRAAT 2 TE ILPENDAM
(VOORMALIGE SEBASTIANUSSCHOOL)

Inhoud

Inhoud.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Leeswijzer.....	3
3. Resultaten inspraak.....	4
4. Advies Monumenten- en Welstandscommissie Waterland.....	14

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Met de verhuizing van de Sebastianusschool naar de brede school De Grote Grutto, zijn de gronden en opstallen van de Sebastianusschool aan de Kievitstraat 2 te Ipendam vrijgekomen. Het oorspronkelijke deel van de school is vervolgens verkocht aan de lokale tandarts die daar haar praktijk heeft gevestigd. Nadat in eerste instantie was ingezet op de uitgifte van bouwkavels, heeft de gemeenteraad van Waterland een motie aangenomen waarin wordt opgeroepen om jongerenwoningen te ontwikkelen op de vrijgekomen grond van de gemeente.

De locatie Sebastianusschool is opgenomen in het woningbouwprogramma. Het programma voor deze ontwikkeling bestaat uit jongerenwoningen op gronden van de gemeente, drie seniorenwoningen op de naastgelegen gronden van de RK Parochie en twee wooneenheden in de voormalige school.

1.2 Inspraak

Het college heeft op 28 juni 2016 besloten het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna: SPvE) voor het woningbouwproject ter inzage te leggen en een ieder in de gelegenheid te stellen inspraakreacties in te dienen. Het SPvE heeft van 30 juni 2016 tot en met 25 augustus 2016 ter inzage gelegen. Dit is op 29 juni 2016 bekend gemaakt met een publicatie in Ons Streekblad en het elektronisch gemeenteblad op de gemeentelijke website. Daarnaast zijn de direct omwonenden afzonderlijk door de gemeente schriftelijk geïnformeerd. Het SPvE is als **bijlage 1** bij deze inspraaknota gevoegd.

Op 11 juli 2016 is een inloopavond georganiseerd over het SPvE in brede school De Grote Grutto aan de Gruttostraat 3-5 te Ipendam. Naast de gebruikelijke kennisgeving van de bijeenkomst in Ons Streekblad en op de website zijn ook de direct omwonenden schriftelijk geïnformeerd. Zoals gebruikelijk zijn ook raadsleden op de hoogte gesteld van deze inloopavond. In totaal hebben ongeveer vijftig geïnteresseerden deze avond bezocht.

2. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van deze reactienota inspraak worden de inspraakreacties weergegeven en van een gemeentelijke standpunt voorzien. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het advies van de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland over het SPvE weergegeven en tevens van een gemeentelijke standpunt voorzien.

3. Resultaten inspraak

In totaal zijn er zeven inspraakreacties binnengekomen. Hierna worden alle reacties weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.1 Inspraakreactie 1

3.1.1 Inspreker geeft aan een dringende voorkeur te hebben voor koopwoningen op de locatie.

Reactie gemeente

De gemeente zet in eerste instantie in op sociale huur voor de jongerenwoningen. Op de gronden van de Parochie worden drie koopwoningen gedacht. Zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het SPvE wordt onderzocht of de lokale woningcorporaties bereid zijn om de jongerenwoningen af te nemen en onder welke voorwaarden. Anders worden het sociale koopwoningen.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.2 Inspraakreactie 2

3.2.1 Insprekers vinden het jammer dat het oorspronkelijke plan (vrije kavels) niet is doorgegaan om politieke redenen.

Reactie gemeente

In de modellenstudie is een aantal uitwerkingsrichtingen onderzocht binnen de (ruimtelijke) wensen en eisen van de grondeigenaren (gemeente, RK Parochie, tandarts). Ook de dorpsraad is bij deze uitgangspunten betrokken geweest. Eén van de eisen van de gemeente is het realiseren van betaalbare kleine jongerenwoningen. Dit is ook conform een aangenomen motie van de gemeenteraad d.d. 23 januari 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.

Conclusie

In het SPvE wordt op pagina 23, paragraaf 4.2 verwezen naar de aangenomen raadsmotie jongerenwoningen, zodat duidelijk is dat de gemeenteraad opdracht heeft gegeven een plan uit te werken met jongerenwoningen van maximaal 50 m².

3.2.2 Insprekers zijn van mening dat de locatie De Ilpenhof uitstekend geschikt is voor de doelgroepen jongeren en ouderen, omdat die locatie reeds over een sociale functie beschikte.

Reactie gemeente

Opgemerkt wordt dat de school en het schoolplein van de Sebastianuslocatie reeds een maatschappelijke functie hebben, net als De Ilpenhof.

Het bestemmingsplan voor De Ilpenhof (Ilpendam - Lepelaarstraat) is reeds op 13 mei 2016 onherroepelijk geworden. Inmiddels is er ook een omgevingsvergunning verleend. In dit plan worden twintig grondgebonden koopwoningen gerealiseerd, waarvan zeven in de sociale sector (beneden € 200.000) en drie woningen 'social plus' (tussen € 200.000 en € 250.000).

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

-
- 3.2.3** Insprekers hebben de voorkeur voor model 1, omdat dit model het minste bouwvolume bevat en de meeste parkeerplekken worden gerealiseerd.
-

Reactie gemeente

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 jongerenwoningen.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

- 3.2.4** Insprekers vinden het realiseren van parkeerplaatsen achter de woningen niet wenselijk. Insprekers refereren aan het gebrek aan sociale controle, het passeren van de voormalige Sebastianusschool op 1 meter afstand en geluidsoverlast van jongeren.
-

Reactie gemeente

Het realiseren van deze parkeerplaatsen is noodzakelijk om aan de parkeernormen te kunnen voldoen. Deze parkeerplaatsen kunnen niet aan de voorkant van de woningen worden gerealiseerd, omdat de realisering ten koste gaat van de openbare parkeerplaatsen aldaar (inritten). Verder komt dan de voorgevelrooilijn verder naar achteren te liggen, wat stedenbouwkundig ongewenst is.

Voor wat betreft de vrees voor gebrek aan sociale controle en overlast, zijn wij bereid om dit aspect bij de verdere uitwerking van de plannen bijzondere aandacht te geven. Daarbij moet gedacht worden aan toewijzing van parkeerplaatsen op kenteken en cameratoezicht. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen wij van de ontwikkelende partij eisen dat over de concrete invulling nauwe afstemming plaatsvindt met de direct aanwonenden van het parkeerterrein. Ten aanzien van het autoverkeer langs de tandartspraktijk wordt opgemerkt dat de tandarts zelf geen bezwaren heeft tegen deze invulling.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de onder onze reactie genoemde aandachtspunten

- 3.2.5** Insprekers stellen voor, indien gekozen wordt voor model 1, de huidige platanen te kappen en te vervangen door jonge bomen. De platanen groeien als kool, geven bladerlast en hellen steeds meer over.
-

Reactie gemeente

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal hieraan aandacht worden besteed.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE. Wel wordt bij de verdere uitwerking van de plannen aandacht besteed aan de overlast als gevolg van de aanwezige platanen.

3.2.6 Insprekers vragen de gemeente hoe de keuze voor model 3 tot stand is gekomen.

Reactie gemeente

In hoofdstuk 4 van het SPvE staat een uitgebreide afweging beschreven. De verschillende modellen zijn met elkaar vergeleken op basis van de criteria ruimtelijke inpassing, programma, woonkwaliteit belendende percelen en woonkwaliteit nieuwe bebouwing. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van het SPvE.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.2.7 Insprekers vragen of de jongerenwoningen worden verkocht of verhuurd.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.1.1.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.2.8 Insprekers vragen naar de definities van jongerenwoning en seniorenwoning.

Reactie gemeente

In de 'Huisvestigingsverordening van de gemeente Waterland 2016' zijn in artikel 2.4.4 de definities van jongeren- en seniorenwoningen opgenomen. Een jongerenwoning is een huishouden dat bestaat uit één persoon, zijnde een jongere met een leeftijd tot 26 jaar die geen student is. Een seniorenwoning is een huishouden waarvan één lid tenminste de leeftijd van 55 jaar of ouder heeft bereikt.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.2.9 Insprekers vragen hoe de gemeente garandeert dat de woning beschikbaar blijft voor de doelgroep bij een volgende eigenaar/huurder.

Reactie gemeente

Dit is afhankelijk van huur of koop. Bij een sociale huurwoning is het mogelijk om de woning toe te wijzen aan jongeren en senioren, ook bij een mutatie. In dat geval blijven de regels van kracht en zal er weer worden toegewezen aan de doelgroep jongeren. Bij sociale koop worden concrete afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij over de beschikbaarheid van de woningen voor de doelgroep op de langere termijn (bijvoorbeeld door middel van een doorverkoopbeding of een recht van eerste koop). Verder is gekozen voor kleine woningen, zodat verwacht mag worden dat jongeren na een aantal jaar doorstromen naar een grotere woning en de woning opnieuw beschikbaar komt voor dezelfde doelgroep.

Ten aanzien van de seniorenwoningen proberen wij concrete afspraken te maken met de RK Parochie over de wijze waarop deze woningen voor de doelgroep beschikbaar blijven.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de onder onze reactie genoemde aandachtspunten.

3.3 Inspraakreactie 3

- 3.3.1** Insprekers spreken de voorkeur uit voor model 1, omdat de bouwhoogte beter past bij het voormalige gebouw van de Sebastianusschool. Daarnaast geeft dit model minder druk op parkeerruimte en behouden de insprekers meer privacy.
-

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2.3.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

- 3.3.2** Insprekers hebben een dringende voorkeur voor koopappartementen op de locatie.
-

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.1.1.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

- 3.3.3** Insprekers hebben een voorkeur voor onderhoudsvrije schuren gelegen op de erfgrans, zoals bijvoorbeeld van steen.
-

Reactie gemeente

De gemeente neemt de opmerking als aandachtspunt mee in de verder uitwerking van de plannen voor de schuren. Wij zullen van de ontwikkelende partij eisen dat over de concrete invulling nauwe afstemming plaatsvindt met de direct aanwonenden.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de onder onze reactie genoemde aandachtspunten.

- 3.3.4** Inspreker vraagt of de schuren geplaatst kunnen worden over de gehele breedte van het erf, zodat er naast de schuren geen hekken hoeven geplaatst te worden.
-

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.3.3.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de onder onze reactie genoemde aandachtspunten.

- 3.3.5** Inspreker spreekt de voorkeur uit om voor de bebouwing van de appartementen de rooilijn van de Kievitstraat aan te houden.
-

Reactie gemeente

Met het voorkeursmodel worden de appartementen, conform deze voorkeur, recht evenredig aan de Kievitstraat geplaatst.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.4 Inspraakreactie 4

-
- 3.4.1** Insprekers zijn van mening dat de kruising Gruttostraat/Kievitstraat vrij moet blijven van bomen, omdat dit in hun ogen tot gevaarlijke situaties zal leiden.
-

Reactie gemeente

Bij diverse modellen, waaronder het voorkeursmodel, zijn een tweetal bomen gesitueerd op de kruising Gruttostraat/Kievitstraat. Deze bomen staan echter niet op elkaar, waardoor de gemeente geen onoverzichtelijke verkeerssituaties verwacht. De opmerking zal worden meegenomen in de toekomstige afweging van de bomensoort, zodat bijvoorbeeld rekening kan worden gehouden met een stamsoort die de verkeersoverzicht ten goede zal komen.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de onder onze reactie genoemde aandachtspunten.

-
- 3.4.2** Insprekers zijn van mening dat de bestaande bomen aan de Kievitstraat ter hoogte van het beoogde plan weg moeten. In plaats daarvan geven zij de voorkeur aan kleine bomen die in de herfst niet voor overlast zorgen en geen licht wegnemen.
-

Reactie gemeente

Het voorkeursmodel gaat uit van het kappen van de bestaande bomen en het aanplanten van nieuwe bomen aan de Kievitstraat. De opmerking over de kenmerk van de boom zal worden meegenomen in de toekomstige afweging van de bomensoort.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de onder onze reactie genoemde aandachtspunten.

-
- 3.4.3** Insprekers verwachten geluidsoverlast van veel nieuwe bewoners op een kleine plek.
-

Reactie gemeente

Wij verwachten niet dat nieuwe bewoners voor geluidsoverlast zorgen. Mocht iemand toch voor geluidsoverlast zorgen, dan moeten bewoners elkaar daarop in eerste instantie aanspreken, zoals dat overal gebeurt. Mocht dat niet helpen dan zijn er andere oplossingen denkbaar, zoals bijvoorbeeld een mediationtraject via de wijkagent.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

-
- 3.4.4** Insprekers vinden model 3 een slechte keuze, omdat:
- a) er veel woningen en daarbij behorende auto's komen in de al smalle Kievitstraat;
 - b) parkeren op een achtererf overlast zal veroorzaken (hangplek);
 - c) het uitzicht wordt verslechterd door de hoge seniorenwoningen. In plaats daarvan stellen insprekers voor de woningen naar achteren te plaatsen en de parkeerplaatsen aan de Gruttostraat haaks op de weg te situeren; en
 - d) bij schuin parkeren op de Kievitstraat auto's achteruit rijden richting de kruising.
-

Reactie gemeente

- a) Op basis van een verkeersonderzoek is gebleken dat de toename van auto's in relatie tot de aanvoerende wegen niet als onevenredig kan worden beschouwd (2.10 van het SPvE).
- b) Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2.4.
- c) De seniorenwoningen worden 1,5 bouwlaag met kap, dus niet erg hoog. Indien deze woningen verder naar achteren worden geplaatst, dan lopen deze uit de gevelrooilijn van de

Gruttostraat, wat stedenbouwkundig ongewenst is. Tevens blijft dan weinig tuin aan de achterzijde over voor de woningen.

- d) Wij hebben geen aanleiding om te verwachten dat auto's achteruit gaan rijden naar de kruising.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.4.5 Insprekers geven de voorkeur aan model 1, omdat:

- a) de parkeerplaatsen haaks op de weg komen. Hierdoor is parkeren aan de Kievitstraat en Gruttostraat niet meer mogelijk. Dat heeft als voordeel dat het ruim en overzichtelijk blijft;
- b) in dit model ook opritten kunnen worden gemaakt bij de seniorenwoningen;
- c) er geen bomen op de kruising staan;
- d) seniorenwoningen met één bouwlaag beter zijn voor het uitzicht van insprekers; en
- e) dit model bij bebouwingsbeeld en parkeren goed naar voren komt.

Reactie gemeente

- a) Hoewel het eerste model een rustiger en evenwichtiger straatprofiel heeft, leidt het derde model tot minder verharding bij de parkeerplaatsen. Aangezien het verschil in rustig en evenwichtig straatprofiel niet aanzienlijk is tussen beide modellen, heeft het derde model met de minste verharding bij de parkeerplaatsen de voorkeur.
- b) In het eerste model worden geen opritten beoogd.
- c) Verwezen wordt naar de reactie onder 3.4.1.
- d) Verwezen wordt naar de reactie onder 3.4.4 onder c.
- e) In het derde model wordt het bebouwingsbeeld en de parkeermogelijkheden tevens als positief ervaren.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.5 Inspraakreactie 5

3.5.1 Inspreker vindt model 3 een slechte keuze, omdat:

- a) parkeren op het achtererf van de woningen zal leiden tot overlast (hangplek);
- b) bij schuin parkeren op de Kievitstraat auto's achteruit rijden richting de kruising, dit leidt tot gevaarlijke situaties;
- c) de plaatsing van twee bomen op de hoek van de Kievitstraat en de Gruttostraat leidt tot een onoverzichtelijke en verkeersgevaarlijke situatie op het kruispunt;
- d) woningen met 1,5 bouwlaag niet passen in het bebouwingsbeeld van de Gruttostraat.

Reactie gemeente

- a) Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2.4.
- b) Verwezen wordt naar de reactie onder 3.4.4 onder d.
- c) Verwezen wordt naar de reactie onder 3.4.1.
- d) De Gruttostraat bestaat voornamelijk uit rijwoningen van twee bouwlagen met een lage kap en op de hoeken uit vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap. Seniorenwoningen van 1,5 bouwlaag met kap misstaan daarbij niet en dat wordt ook bevestigd door de stedenbouwkundige adviseurs die betrokken zijn bij het SPvE. Daarbij wordt met deze bouwvorm benadrukt dat het om seniorenwoningen gaat.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.5.2 Inspreker geeft de voorkeur aan model 1, omdat woningen met één bouwlaag beter in het bebouwingsbeeld van de Gruttostraat en de situatie van het gebouw van de Sebastianusschool passen.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.5.1 onder d. Daarnaast wordt opgemerkt dat ook de Kievitstraat voornamelijk uit rijwoningen van twee bouwlagen met lage kap en vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap bestaat.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6 Inspraakreactie 6

3.6.1 Inspreker vindt dat alle modellen het groene karakter van het plangebied aantasten. Hiermee wordt ook het dorps- en landelijke karakter van de woonwijk aangetast. De gronden die in het vigerende bestemmingsplan zijn aangewezen voor ‘Groen’ zouden als zodanig gehandhaafd moeten worden.

Reactie gemeente

In de huidige situatie geven de groene voorerven, de forse bomen (langs de weg) en het groene veldje bij de school de omgeving van het plangebied een groen karakter. Indien gekozen zou worden voor het behoud van de huidige bestemming ‘Groen’ bij het groene veldje, zal het beoogde te realiseren woningaantal fors dalen. Dit wordt als onwenselijk beschouwd. Met het voorkeursmodel worden de parkeerplaatsen afgewisseld met groenvakken met nieuwe bomen van de tweede grootte. Op de hoek met de Gruttostraat is een groene invulling uitgangspunt. Hiermee wordt het groene karakter van de omgeving behouden.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6.2 De parkeerplaatsen compenseren slechts gedeeltelijk het extra beslag op parkeerruimten.

Reactie gemeente

Opgemerkt wordt dat de parkeerbalans in het voorkeursmodel kloppend is.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6.3 Inspreker is van mening dat de eerder voorgenomen vijf vrijstaande woningen meer geschikt zijn.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2.1.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6.4 Inspreker heeft de voorkeur voor een model waarin woningen van slechts één bouwlaag in een ‘jarendertigstijl’ worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.5.1 onder d.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6.5 Inspreker begrijpt niet waarom er op de locatie geen woningbouw wordt gerealiseerd die ruimte biedt aan gezinnen die kunnen bijdragen aan de instandhouding van voorzieningen in de wijk, zoals bijvoorbeeld het nieuwe schoolgebouw.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2.1.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6.6 Inspreker vindt de parkeerplaatsen achter de woningen onwenselijk, omdat geen rekening is gehouden met veiligheids- en overlastaspecten. Inspreker vreest dat de parkeerplaatsen gebruikt zullen worden door forenzen als ‘park and ride’ - net als nu het geval is bij de parkeerplaatsen aan de Zonneweg.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2.4.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de onder onze reactie genoemde aandachtspunten.

3.6.7 De appartementsblokken vallen uit de toon in de buurt en het zicht op de voormalige Sebastianusschool wordt met de appartementsblokken onttrokken.

Reactie gemeente

Het voorkeursmodel is afgestemd op de bestaande, overwegend noord-zuidgerichte ruimtelijke hoofdstructuur van de rijenwoningen aan de Kievitstraat. Het uitzicht voor omwonenden aan de Kievitstraat en Gruttostraat verandert, maar is passend bij de omgeving en de privacy van de bestaande bewoners wordt gewaarborgd. Aangezien er bij het voorkeursmodel een openbare ruimte is gesitueerd, wordt het zicht op de Sebastianusschool minder onttrokken in vergelijking met de andere modellen.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.6.8 Inspreker vraagt hoe de gemeente garandeert dat de woning beschikbaar blijft voor de doelgroep bij een volgende eigenaar/huurder.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2.9.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de onder onze reactie genoemde aandachtspunten.

-
- 3.6.9** Inspreker spreekt zijn zorg uit dat de seniorenwoningen tevens als kleine eengezinswoningen kunnen worden gekenmerkt.
-

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2.9.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de onder onze reactie genoemde aandachtspunten.

3.7 Inspraakreactie 7

-
- 3.7.1** Inspreker stelt dat het plan niet in een kleine kern, maar in een stad thuishoort. De maximale bouwhoogte zou acht meter moeten zijn, net als de rest van de omgeving.
-

Reactie gemeente

De Welstandscommissie heeft geconcludeerd dat de architectuur van de volumes bij model 3 aansluit bij de wederopbouwarchitectuur in de omgeving. De Gruttostraat bestaat voornamelijk uit rijwoningen van twee bouwlagen met een lage kap en op de hoeken uit vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap. De Kievitstraat bestaat voornamelijk uit rijwoningen van twee bouwlagen met lage kap en vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap. De woningen met een bouwmassa met een hoofdvorm van anderhalve bouwlaag met een kap evenwijdig aan de Gruttostraat en bouwmassa's met een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de Kievitstraat ontstaan daarbij niet. Laatstgenoemde wordt tevens bevestigd door de stedenbouwkundige adviseurs die betrokken zijn bij het SPvE.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

-
- 3.7.2** Inspreker merkt op dat er met de indeling van de parkeerplekken geen rekening is gehouden dat de Kievitstraat in de praktijk slechts één rijbaan is vanwege de geparkeerde auto's. Verder wordt bij de herinrichting van de N235 de Zonneweg richting het Noorden eenrichtingsverkeer. Dit betekent dat daardoor ook meer verkeer door de Kievitstraat zal rijden.
-

Reactie gemeente

Met de insteekparkeervakken aan de Kievitstraat wordt juist meer ruimte gecreëerd aan de straatbreedte. De berekende toename van het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied wordt in relatie tot de aanvoerende wegen niet als onevenredig beschouwd. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen nog nadere onderzoeken plaatsvinden, waaronder in het kader van verkeer en parkeren. Aan laatstgenoemde aspecten zal extra aandacht worden besteed.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de onder onze reactie genoemde aandachtspunten.

3.7.3 Inspreker merkt op dat er, in tegenstelling tot wat er in de SPvE wordt gesteld, geen rekening wordt gehouden met de privacy van de woningen en tuinen aan de Zonneweg. Zo zijn de parkeerplekken en de weg ernaartoe gesitueerd op tachtig centimeter van de ramen.

Reactie gemeente

Met de parkeerplekken en bergingen wordt de privacy van de bestaande woningen en tuinen aan de Zonneweg juist gewaarborgd. In de andere modellen zijn de appartementen op de achtererven van de bestaande woningen georiënteerd, waardoor er veel meer inkijk zou zijn.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE.

3.7.4 Inspreker merkt op dat het plan leidt tot een vermindering van de woonkwaliteit. In plaats van een oud schoolplein, komen er parkeerplekken en bergingen. Zijn achtertuin en de slaapkamers van zijn kinderen zijn gericht op de toekomstige parkeerplekken en bergingen. Gevreesd wordt voor overlast van parkerende auto's, maar ook bijvoorbeeld hangjongeren.

Reactie gemeente

Voor wat betreft het overlast wordt verwezen naar de reacties onder 3.2.4 en 3.4.3. Hoewel de woonkwaliteit verandert, is uit onderzoek gebleken dat de verandering passend is bij de omgeving en dat de privacy van bestaande bewoners wordt gewaarborgd. Zoals reeds in de vorige reactie is aangegeven, zijn de woningen en appartementen in het voorkeursmodel op de weg georiënteerd. Hierdoor is er geen inkijk op de erven van de woningen aan de Zonneweg.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het SPvE. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de onder onze reactie genoemde aandachtspunten

4. Advies Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

Tijdens de vergadering van 22 augustus 2016 heeft de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland als volgt geadviseerd over het onderhavige SPvE.

	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)	Aantal voorgaande behandelingen: 0
160106	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Welstandsnota Bestemmingsplan	Kievitstraat ILPENDAM Woningcomplex SPvE Sebastianusschool gemeente Waterland Uitbreidingen Ipendam Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig
	Bevindingen 22-08-2016	De stedenbouwkundigen zijn aanwezig en lichten het SPvE toe. Het betreft een inbrei- locatie. Het plangebied ligt in de hoek van de Gruttostraat en de Kievitstraat en betreft de locatie van de voormalige Sebastianusschool te Ipendam. In het zuidelijke deel van het plangebied komt een rijtje van drie woningen. Deze woningen hebben een asymmetrische kap evenwijdig aan de Gruttostraat. Om de hoek aan de Kievitstraat komt een blokje van twee bouwlagen en een flauw zadeldak, bestemd voor vier appartementen. In de voormalige school worden twee woningen gedacht en daarnaast, ook aan de Kievitstraat komt nog een blokje voor vier appartementen. Het parkeren zal deels in de openbare ruimte plaatsvinden (aan de straat onder een schuine hoek), en deels op eigen terrein. Door het parkeren verspringt de rooilijn. Het 'groen' in de openbare ruimte zal opnieuw worden aangeplant. De toe te passen materialen zullen baksteen en keramische dakpan zijn conform de woonblokken in de directe omgeving. De commissie constateert dat de architectuur van de volumes aansluit bij de wederopbouwarchitectuur in de omgeving. Zij vraagt wel aandacht voor de kop-/zijgevel van het blokje gelegen op de hoek van de Gruttostraat en de Kievitstraat, deze dient wel enige representativiteit te krijgen.
	Welstandscriteria	
	Advies	Collegiaal overleg

Reactie gemeente en conclusie

Het advies van de Welstandscommissie leidt niet tot aanpassing van het SPvE. Wel wordt het advies voor wat betreft de representativiteit van de kop-/zijgevel van het blokje gelegen op de hoek van de Gruttostraat en de Kievitstraat uitdrukkelijk meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.