Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum B&W vergadering	30 augustus 2022
Documentkenmerk:	19629-2022:751656 behorende bij zaak: 19629-2022

Aan de raad,

Onderwerp:

Het gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan voor de realisatie van 47 woningen aan Den Ilp 14-16, Den Ilp

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. De Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen inzake het bestemmingsplan Den Ilp 14-16, Den Ilp vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Den Ilp 14-16 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het gestelde onder punt 1;
3. géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
4. de 'm.e.r.-aanmeldnotitie' vast te stellen;
5. afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

- Wet ruimtelijke ordening

Inleiding

Aanleiding

Het plan gaat over de locatie Den Ilp 14-16 waar een houthandel is gevestigd. De initiatiefnemer wil de houthandel slopen en 47 woningen ontwikkelen.

Het woningbouwprogramma wordt ontwikkeld voor verschillende doelgroepen. Het programma bestaat uit 5 vrijstaande woningen, 18 tweekappers, 8 appartementen en 16 rijwoningen waarvan 10 woningen in het algemene sociale segment worden gerealiseerd. Van de 16 rijwoningen worden 10 'rug-aan-rug'-woningen in het sociale segment gerealiseerd.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, heeft met ingang van 11 november 2021 een ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 8 oktober 2020 heeft uw raad besloten mandaat te verlenen aan het college voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan vanwege de komst van een nieuwe provinciale omgevingsverordening. In deze omgevingsverordening gelden voor dit perceel strengere regels op het gebied van bescherming van provinciaal landschap. Met het mandaatbesluit kon het plan op basis van het oude provinciale regime in procedure worden gebracht. Op 4 november 2021 is uw raad hierover geïnformeerd.

Binnen de inzagetermijn zijn vijf zienswijzen ingediend waarbij door vijf inwoners één gecombineerde zienswijze is ingediend. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de Nota beantwoording zenswijzen is dit gemotiveerd.

Na de termijn van de terinzagelegging dient uw gemeenteraad nu derhalve een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Omdat de gemeentelijke kosten via een anterieure overeenkomst zijn verzekerd, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Aan uw gemeenteraad wordt gevraagd om de ‘MER-aanmeldnotitie’ vast te stellen omdat het plan vanuit milieuaspecten uitvoerbaar is. Aan uw gemeenteraad wordt ook gevraagd afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan.

Kaders

- Wet ruimtelijke ordening
- Crisis- en herstelwet

Doelstelling/beoogd resultaat

Het doel is om het bestemmingsplan Den Ilp 14-16 vast te stellen.

Argumenten en afweging

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van zienswijzen gewijzigd vastgesteld.

In de Nota beantwoording zienswijzen staan de wijzigingen benoemd. De belangrijkste aanpassingen zijn als volgt:

Appartementengebouw

- In het bestemmingsplan is de goot- en bouwhoogte van het appartementengebouw zo nauwkeurig als mogelijk vastgelegd. De bouwhoogte is van 12 meter verlaagd naar 11 meter. De goothoogte is vastgelegd op 7,5 meter. Tevens is vastgelegd dat aan één zijde van het appartementengebouw geen balkons mogelijk zijn om privacy van omliggende woningen te borgen.
- Het noordwestelijke bouwvlak is opgesplitst in twee bouwvlakken; één voor de vrijstaande woning eén voor de tweekapper. Hierbij is bij de tweekapper een gevellijn opgenomen. In de regels is vastgelegd dat de voorgevel van de tweekapper in de gevellijn gebouwd dient te worden.

Aanlegsteiger en gebruik boten

- Er worden maximaal 20 aanlegplaatsen vastgelegd en daarnaast is bedrijfsmatige exploitatie uitgesloten.

Bescherming vleermuizen

- Er is verplichting opgenomen om lichtuitstraling op de vliegroute(s) van vleermuizen te voorkomen

Dit bestemmingsplan leidt tot toevoeging van de woningvoorraad

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan betreft een verontreinigd bedrijfsperceel dat wordt getransformeerd tot woongebied. De huidige bebouwing wordt gesloopt.

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan Het Lint 2015 is de planologische visie van onderhavig terrein beschreven. Hierbij is aangegeven dat dit terrein voor niet meer dan 31 woningen kan worden herbestemd. Dit aantal vloeit voort uit de visie van het vorige bestemmingsplan (Het Lint 2005), waarbij onderhavige locatie was benoemd als ‘’wijzigingsgebied’’. Volgens het vigerende bestemmingsplan dient het aantal van 31 woningen echter als indicatie.

Omdat (storende) bedrijfsbebouwing verdwijnt en omdat de woningdichtheid van de gevraagde 47 woningen goed is afgestemd op de woningdichtheid in de directe omgeving, stuit deze ontwikkeling niet op planologische bezwaren.

Een ander argument om medewerking aan te verlenen aan dit plan is dat hiermee 47 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad van Landsmeer. In een tijd van woning schaarste is dit programma voor een kleine gemeente als Landsmeer een goede toevoeging. Omdat het plan voorziet in 10 sociale woningen, betreft dit bovendien een gewenste ontwikkeling in het kader van de gemeentelijke woonvisie. Verder is realisatie en behoud van tien woningen in het sociale segment geborgd. Woningen in zowel de huur- als in de koopsector dienen voor een periode van tien jaar in het sociale segment beschikbaar te blijven op straffe van een boete. De sociale woningen worden eerst aangeboden aan inwoners uit Landsmeer.

De kosten zijn verzekerd via een anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst vastgesteld. Hiermee is de initiatiefnemer verplicht om de kosten te betalen die door de gemeente gemaakt moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten verhaald waardoor het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op 26 november 2020 is uw raad geïnformeerd over de

anterieure overeenkomst (volgnummer 2020-73) en is de overeenkomst met uw raad gedeeld. Vervolgens zijn hierover technische vragen gesteld die het college heeft beantwoord (bijlage).

De 'm.e.r.-aanmeldnotitie' dient vastgesteld te worden omdat het plan uit het oogpunt van milieu verantwoord is

Het bestemmingsplan is getoetst aan verschillende ruimtelijke milieufactoren zoals bedrijven- en milieuhinder, bodem, ecologie e.d. Het bestemmingsplan blijft onder de voorwaarden die gelden voor een m.e.r-plichtig plan en er is slechts sprake van een vormvrije m.e.r-beoordeling. Er is een 'm.e.r-aanmeldnotitie' opgesteld waaruit blijkt dat de potentiële milieueffecten van de herontwikkeling gering zijn. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is er geen sprake van belangrijke negatieve milieugevolgen. In paragraaf 5.8 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier dieper op ingegaan (blz 48 e.v.). De Omgevingsdienst IJmond heeft positief over het plan geadviseerd. Uw raad wordt dan ook voorgesteld om de m.e.r-aanmeldnotitie vast te stellen.

Voor een snelle beroepsprocedure wordt de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaard

De Chw is van toepassing op deze ontwikkeling. Dit betekent dat vaste regels voor het verloop van beroepsprocedures vereenvoudigd zijn en dat de procedure sneller verloopt. Het gaat om de toegang tot de beroepsprocedure, de toetsing door de rechter en de termijn voor de uitspraak. In de praktijk betekent dit dat na afloop van de beroepstermijn geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd en dat de bestuursrechter (in geval van beroep) binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet. Omdat dit voor de gemeente een groot woningbouwplan betreft is versnelling van een eventuele beroepsprocedure gewenst. De Chw leidt overigens niet tot beperkingen in rechtsbescherming.

Risico's

Het risico kan zijn dat het beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gehonoreerd en het bestemmingsplan geen rechtskracht krijgt en er geen omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kan worden verleend. De verwachting is dat dat niet het geval zal zijn omdat er sprake is van een goed gemotiveerd bestemmingsplan op basis waarvan het woningbouwplan wordt verantwoord.

Financiële aspecten

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst is opgenomen dat alle kosten die voortvloeien uit onderzoeken, het opstellen van het bestemmingsplan en eventueel te betalen planschade worden gedragen door initiatiefnemer.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen voldoen aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit. Hieronder valt onder meer (vrijwel) energieneutraal (EPC 0,4) bouwen en bij voorkeur met duurzame materialen. Het huidige ontwerpplan gaat uit van het bouwen van duurzame woningen. Hierbij moet worden gedacht aan speciale aandacht voor isolatie van de funderingen, vloeren, gevels, daken, het gebruik van zonnepanelen, warmtepompen, vloerverwarming, inductiekoken, "triple glas". De woningen worden daarnaast niet aangesloten op het gasnetwerk. Door de woningen te voorzien van relatief grote raampartijen wordt de natuurlijke opwarming van het interieur door zonlicht bevorderd.

Uitkomsten advies en inspraak

Er is vanuit de omgevingsdienst een positief advies gegeven over het bestemmingsplan en er zijn meerdere zienswijzen ingediend.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Kompas en in de Staatscourant. In de bekendmaking wordt vermeld dat de Chw is toegepast. Tevens wordt het vastgestelde bestemmingsplan beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

B1. Plankaart Den Ilp 14-16 (20-6-2022)
B2. Plankaart Den Ilp 14-16 (20-6-2022) ref.
B3. RGL Bestemmingsplan Den Ilp 14-16 (vastgesteld 29-8-2022)
B4. RGL Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen
B5. RGL Bijlage 2 Inrichtingsmaatregelen
B6. TOE Bestemmingsplan Den Ilp 14-16 (23-05-22) vastgesteld
B7. TOE Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
B8. TOE Bijlage 2 Bodemonderzoek
B9. TOE Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai
B10. TOE Bijlage 4 Stikstofonderzoek
B11. TOE Bijlage 5 Effectbeoordeling Natura 2000
B12. TOE Bijlage 6 Quickscan natuurwaardenonderzoek
B13. TOE Bijlage 7 Vleermuisonderzoek en effectbeoordeling vleermuizen
B14. TOE Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek
B15. TOE Bijlage 9 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
B16. TOE Bijlage 10 Watertoetsresultaat
B17. Ontwerpbesluit WNB vergunning
B18. Zienswijze Den Ilp 16
B19. Zienswijze Den Ilp 161
B20. Zienswijze Noordeinde 2
B21. Zienswijzen bewoners Waterrijk
B22. Zienswijze Kanaalweg 30D
B24. Notitie Second opinion BP Den Ilp 14-16
B25. Nota beantwoording Zienswijzen Den Ilp 14-16
B26. Beantwoording technische vragen Sneek Hout

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
Gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum raadsvergadering	29 september 2022
Documentkenmerk:	19629-2022:532925 behorende bij zaak: 19629-2022

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 19629-2022:532925 behorende bij zaak: 19629-2022.

Gehoord de behandeling in de oordeelsvormende sessie van de raad.

Raadsbesluit

1. De Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen inzake het bestemmingsplan Den Ilp 14-16, Den Ilp vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Den Ilp 14-16 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het gestelde onder punt 1;
3. géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
4. de ‘m.e.r.-aanmeldnotitie’ vast te stellen;
5. afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan.

De raad van de gemeente Landsmeer,

J.P. (Johan Paul) de Groot	L.A. (Léon) de Lange
griffier	voorzitter