Raadsinformatiebrief Landsmeer

Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	25 oktober 2022
Portefeuillehouders	Wethouder M. Breij
	Wethouder E. Heinrich
Documentkenmerk	22186-2022:308283 behorende bij zaak: 22186-2022
Bijlage(n)	Er zijn geen bijlagen.

Onderwerp: Stand van zaken woningbouwprojecten

Aan de raad van Landsmeer,

Als gemeente staan wij ook open voor initiatiefnemers die ideeën en/of plannen hebben, maar die nog niet in onderstaand overzicht zijn opgenomen. Het voornemen is om dit document halfjaarlijks te actualiseren om uw gemeenteraad te informeren. In onderstaand overzicht wordt uw gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken van de lopende woningbouwprojecten.

Zuideinde 99 (wethouder Heinrich)

Het perceel Zuideinde 99 valt binnen de Omgevingsverordening van de Provincie onder beschermingsgebied Landelijk Gebied. Medewerking van de Provincie voor mogelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft eerder een plan ingediend voor 52 woningen. De initiatiefnemer heeft op verzoek van de Provincie het plan aangepast. Het nieuwe plan betreft in totaal 47 woningen, maar voldoet nog niet aan de door uw gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de Provincie. Het plan wordt verder geoptimaliseerd.

Vita Flora (wethouder Heinrich)

De initiatiefnemer heeft eerder een globaal woningbouwplan ingediend middels de ‘onbekende toekomst’-procedure. Aan de initiatiefnemer is meegegeven om het plan te optimaliseren. Het globale plan voorzag een ontwikkeling op twee percelen, waarvan één perceel in eigendom is van de gemeente. Bij de optimalisatie van het plan wordt bekeken in hoeverre het gemeentelijke perceel kan worden meegenomen. Hierbij is de invulling van het gemeentelijke woningbouwprogramma een uitdaging.

Van Acker (wethouder Heinrich)

Er worden 16 woningen voor starters en 16 woningen voor senioren gerealiseerd. Op dit perceel was het metaalbewerkingsbedrijf Van Acker gevestigd. De omgevingsvergunning voor dit project is inmiddels onherroepelijk en het perceel is bouwrijp gemaakt. Het is nog niet bekend wanneer met de bouw wordt begonnen.

Locatie sporthal ICL (wethouder Heinrich)

Door de hoge boekwaarde is het realiseren van woningbouw op deze locatie moeilijk. In samenwerking met de gemeente Amsterdam wordt onderzocht in hoeverre het gezamenlijk realiseren van een sporthal mogelijk is.

Dorpsstraat 25 (wethouder Heinrich)

De initiatiefnemer is momenteel bezig met het afronden van het participatietraject. Initiatiefnemer heeft de omwonenden toegezegd onderzoek te doen naar de gevolgen van de bouw en bebouwing op de grondwaterstand. De resultaten van dit onderzoek liggen nu ter beoordeling bij het waterschap. De gemeente is in afwachting van de beoordeling. Na de beoordeling dient er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te worden afgesloten. Zodra alle stukken gereed zijn, kan een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Breekoever fase 3 (wethouder Heinrich)

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een woningbouwplan voor de invulling van het laatste deel van de wijk 'Breekoever' en bestaat uit de bouw van 18 woningen waaronder 10 seniorenwoningen. Op 17 februari 2022 is het bestemmingsplan door uw gemeenteraad vastgesteld. Tegen deze vaststelling is beroep aangetekend bij de Raad van State. Op dit moment is het wachten op een zitting bij de Raad van State en vervolgens op een uitspraak.

Noordeinde 13 (wethouder Heinrich)

Het gaat hier om een project voor het realiseren van een nieuwe woning, vier Bed & Breakfast units en de verhuur van kano's en fluisterboten. Op 17 februari 2022 is een bestemmingsplan voor dit perceel vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep aangetekend bij de Raad van State. Het is op dit moment wachten op een zitting bij de Raad van State en vervolgens op een uitspraak.

Violierweg (wethouder Heinrich)

Het voornemen is om op deze locatie permanente woningbouw te realiseren. Op 8 april 2022 is uw gemeenteraad geïnformeerd dat de Violierweg een locatie is waar tijdelijke units voor Oekraïners geplaatst kunnen worden. Op korte termijn wordt uw gemeenteraad door de burgemeester nader geïnformeerd over de tijdelijke huisvesting van Oekraïners. Ondertussen wordt het project om te komen tot permanente woningbouw voortgezet.

Den Ilp 56 (wethouder Heinrich)

Het perceel Den Ilp 56 valt binnen de Omgevingsverordening van de Provincie onder beschermingsgebied Bijzonder Provinciaal Landschap. Hierdoor is woningbouw in beginsel niet mogelijk. Voor de haalbaarheid van het plan dient de initiatiefnemer de grondpositie van de locatie in eigendom te hebben. De initiatiefnemer kan op dit moment niet beschikken over alle gronden voor realisatie van dit project.

Den Ilp 180b (wethouder Heinrich)

Op 25 november 2021 heeft uw gemeenteraad een definitieve Verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De verleende omgevingsvergunning (d.d. 9 december 2021) is onherroepelijk. Vanwege de bouwkosten is het onduidelijk wanneer de initiatiefnemer met de ontwikkeling zal beginnen.

Sneekhout / Den Ilp 14-16 (wethouder Heinrich)

Op 29 september 2022 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan Den Ilp 14-16 vastgesteld voor de realisatie van 47 woningen. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de Staatscourant en het Kompas.

Terras aan de Breek (wethouder Heinrich)

Op 28 oktober 2021 heeft uw gemeenteraad een definitieve Verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het Terras aan de Breek. Bij het afgeven dient in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat de openingstijden na een jaar geëvalueerd dient te worden en indien er veel overlastklachten zijn, de openingstijden aangepast dienen te worden. De omgevingsvergunning is op 2 maart 2022 gepubliceerd. Tegen het besluit is beroep ingesteld en de gemeente is nu in afwachting van een zittingsdatum bij de Raad van State.

Resort de Breeck (wethouder Heinrich)

Conform het coalitieakkoord wordt een onderzoek uitgevoerd of woningbouw op de beoogde locatie van het Resort de Breeck mogelijk is. Het onderzoek ziet toe op het feit of er wel of geen milieubeletselen zijn en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij kan gedacht worden aan de aanwezigheid van de A10, het eierverwerkingsbedrijf De Goede en de hoogspanningslijnen. De mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie worden onderzocht en in kaart gebracht.

Dorpsstraat 12-14 (wethouder Heinrich)

Op 4 mei 2021 is uw gemeenteraad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het wijzigen van de anterieure overeenkomst inzake Dorpsstraat 12-14. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat het bij een wijziging mogelijk is om gebruik te maken van het opgenomen boetebeding. Er wordt nu onderzocht of er mogelijkheden zijn om het boetebeding uit de oude anterieure overeenkomst van 2013 als nog in te roepen.

Van Beekstraat 249 (wethouder Heinrich)

Op 24 september 2020 heeft uw gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan Van Beekstraat 249 vastgesteld. Op het plan zijn een aantal zienswijzen ingediend. Gelet op het aantal zienswijzen en onvoldoende draagvlak van omwonenden, heeft de initiatiefnemer opnieuw naar het plan gekeken. De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor een woningbouwontwikkeling. Deze ontwikkeling wordt in gezamenlijkheid met de Provincie verder opgepakt.

Den Ilp 85 (wethouder Breij)

Binnen de Omgevingsverordening van de Provincie ligt perceel Den Ilp 85 in twee werkingsgebieden: Bijzonder Provinciaal Landschap en Landelijk Gebied. Op 2 november 2021 heeft Gedeputeerde Staten ingestemd met een lijst met 22 probleemlocaties in dorpslinten. Voor deze locaties heeft Gedeputeerde Staten een positieve grondhouding om een ontheffing (ontheffingsverzoek conform artikel 13.4 OVNH202) te verlenen van regels in de Omgevingsverordening die een oplossing in de weg staan. Perceel Den Ilp 85 is een opgenomen probleemlocatie. De gemeente heeft onlangs een eerste schets en onderbouwing van het plan ontvangen en gaat samen met de initiatiefnemer en de Provincie in overleg. Een noodzakelijke vervolgstap is het uitvoeren van een draagvlakonderzoek onder omwonenden. Bij positieve uitkomst dient een anterieure overeenkomst te worden afgesloten.

Den Ilp 187a (wethouder Breij)

In 2020 heeft een initiatiefnemer contact gezocht met de gemeente voor herontwikkeling van dit perceel en naastliggend perceel. De eigendomssituatie was destijds complex. Inmiddels is de locatie opgenomen op de provinciale lijst van probleemlocaties. De initiatiefnemer heeft zich echter nog niet gemeld om het plan verder te ontwikkelen.

Purmerland 25 (wethouder Breij)

Het dorpshuis in Purmerland wordt momenteel ‘anti-kraak’ verhuurd door de gemeente. De locatie is opgenomen op de provinciale lijst van probleemlocaties. De Provincie heeft aangegeven dat woningbouw op deze locatie denkbaar is. In overleg met de Provincie moet een stedenbouwkundig plan worden opgesteld voor de ontwikkeling van deze locatie.

Zuideinde 34 (wethouder Breij)

De initiatiefnemer heeft op 13 september 2022 een plan ingediend van 11 woningen. Vanwege het aantal woningen hoeft het plan niet te voldoen aan de door uw gemeenteraad vastgestelde Beleidskaders Woningbouwprogramma. Het voorgestelde plan bevat echter woningcategorieën waar geen optimaal gebruik wordt gemaakt van het perceel c.q. de fysieke ruimte en een beperkte mate toevoegt aan de woningvoorraad. Aan de ontwikkelende partij is gevraagd om het plan te herzien en/of de argumentatie achter het aantal woningen kan worden onderbouwd.

Den Ilp 193a (wethouder Breij)

Initiatiefnemer heeft in september 2022 een pitch gegeven over een plan voor het perceel Den Ilp 193a. De initiatiefnemer wil op zijn perceel een extra woning realiseren. Het perceel behelst een enorme oppervlakte waar een groot bedrijf gevestigd zit. Het plangebied ligt in Bijzonder Provinciaal Landschap. Dit maakt dat er weinig vrijheid is om ontwikkelingen op dit perceel te realiseren. Het eerste schetsontwerp is voorgelegd aan de Provincie. De Provincie heeft aangegeven ruimte te zien voor maximaal twee extra woningen als alle huidige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De initiatiefnemer is voornemens om een nieuw voorstel in te dienen voor herontwikkeling op het perceel.

Martin Luther Kingstraat (wethouder Breij)

Op deze locatie wordt onderzocht in hoeverre woningbouw in combinatie met scholenbouw mogelijk is. Hiervoor dient eerst een integraal huisvestingsplan voor scholen te worden vastgesteld. Als dit plan is vastgesteld dan kan verder worden gegaan worden met de ruimtelijke verkenning naar de mogelijkheden van deze grond.

Aalscholverstraat 65 (wethouder Breij)

Begin oktober 2022 is een plan ingediend voor de realisatie van 3 woningen. Het plan wordt doorlopen via de ‘onbekende toekomst’-procedure. De initiatiefnemer optimaliseert het plan en er zal op korte termijn een pitch worden gehouden.

Zuideinde 81a / Witte Doos (wethouder Heinrich)

De initiatiefnemer heeft in augustus 2022 een plan ingediend voor de realisatie van 71 woningen op het perceel Zuideinde 81a. Het perceel ligt in twee werkingsgebieden van de Provincie: Landelijk Gebied en Bijzonder Provinciaal Landschap. De Provincie heeft aan de initiatiefnemer meegegeven dat het plan stedenbouwkundig niet passend is. De initiatiefnemer beraadt zich om het plan aan te passen conform het advies van de Provincie.

Op 8 april 2022 is uw gemeenteraad geïnformeerd dat Zuideinde 81A een locatie is waar tijdelijke units voor Oekraïners geplaatst kunnen worden. Op korte termijn wordt uw gemeenteraad door de burgemeester nader geïnformeerd over de tijdelijke huisvesting van Oekraïners.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer