Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	24 september 2024
Documentkenmerk:	D/2024/142838 behorende bij zaak: Z/2024/040510

Aan de raad,

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Zuideinde 99.

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Onder geheimhouding kennis te nemen van de anterieure overeenkomst over het project Zuideinde 99 te Landsmeer;
2. De geheimhouding op de anterieure overeenkomst op te heffen na de feitelijke realisatie van het project;
3. Een positieve grondhouding aan te nemen om een planologische procedure (Bopa procedure) op te starten voor het realiseren van 48 huurwoningen in het middensegment aan Zuideinde 99 in Landsmeer.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Inleiding

Aanleiding

Het plan behelst de realisatie van 48 middeldure, gasvrije en energie neutrale huurwoningen. Doelgroepen zijn kleine huishoudens, starters en alleenstaanden. De beoogde woningen zijn relatief snel te bouwen middels systeembouw en zijn tussen de 56m2 en 70m2 groot. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een planologische procedure nodig. Voordat een planologische procedure wordt gestart, is het wenselijk om eerst een uitspraak te doen over de haalbaarheid van het plan op beleidsmatig vlak. Het plan wijkt namelijk af van de beleidskaders woningbouw omdat dergelijke plannen moeten bestaan uit 30% sociale huurwoningen en dit plan enkel voorziet in huurwoningen in het middensegment. Omdat hier behoefte aan is wordt aan de raad voorgesteld om een positieve grondhouding aan te nemen.

Aanleiding van de aangevraagde omgevingsvergunning is een eerder doorlopen principeverzoek voor het realiseren van 48 woningen op het perceel Zuideinde 99. Door middel van een principeverzoek is afgetast of het project ruimtelijk wenselijk en haalbaar is. Deze vergunningsaanvraag is het vervolg op het door het college geaccordeerde principeverzoek d.d. 22 september 2020 (bijlage 1). In dit besluit heeft het college de ontwikkeling passend geacht mits initiatiefnemer de volgende documenten, inclusief positieve beoordeling, kan overhandigen:

- Het definitieve plan dient aan te sluiten op vigerend beleid van de gemeente Landsmeer.

- Het definitieve plan wordt voorzien van voldoende parkeergelegenheid passend bij de doelgroep(en). Daarbij dient te worden voldaan aan de richtlijnen en normen gesteld door CROW en hetgeen gesteld in ‘Mobiliteitsvisie Landsmeer’. De parkeeroplossing mag niet leiden tot een lagere kwaliteit van de (omliggende) openbare ruimte.

- Het definitieve plan mag niet leiden tot een verslechtering van de afwikkeling van verkeer op kruispunt IJdoornlaan-Scheepsbouwersweg-Zuideinde.

- Tijdens de uitwerking van het definitieve plan worden belanghebbenden in staat gesteld mee te denken en wordt rekening gehouden met draagvlak.

- Tijdens het proces dient rekening te worden gehouden met bovenlokaal beleid en de situering van ‘Zuideinde 99’ in de werkingsgebieden ‘Landelijk gebied’ en ‘MRA – Landelijk gebied’ van de ‘Omgevingsverordening NH2020’. Op de situering en het provinciale beleid heeft de gemeente Landsmeer geen invloed. Dit betekent

o.a. dat het plan regionaal dient te worden afgestemd, dient te voldoen aan ruimtelijke kwaliteitseisen en dient te voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

- Aangezien het plangebied is gesitueerd in de nabijheid van de ringweg A10 en een tankstation dient nader onderzoek te worden gedaan naar de invloed van relevante omgevingsaspecten, zoals: milieu, geluid en externe veiligheid. Dit met oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van het plan.

Kader

- Tijdelijk omgevingsplan Landsmeer;
- Burgerlijk Wetboek;
- Omgevingswet;
- Gemeentewet;
- Woonvisie 2016-2024 Landsmeer;
- Notitie Beleidskaders Woningbouw 2021.

Doelstelling/beoogd resultaat

Onder geheimhouding kennis te nemen van de anterieure overeenkomst en deze geheimhouding op te heffen na de feitelijke realisatie van het project op het perceel Zuideinde 99. Een positieve grondhouding aan te nemen om een planologische procedure (Bopa procedure) op te starten voor het realiseren van 48 huurwoningen in het middensegment.

Argumenten en afweging

GO-Besluit

Het college heeft op 22 september 2020 akkoord gegeven op het ingediende principeverzoek van initiatiefnemers. In dat Go besluit heeft het college een aantal randvoorwaarden meegegeven, zoals hierboven geschetst. De belangrijkste randvoorwaarden voor dit project zijn geluid en stikstof, dit gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de snelweg. De Omgevingsdienst IJmond heeft op zowel geluid alsmede stikstof (**bijlage 2**) haar akkoord gegeven op de ingediende onderzoeken.

Verkeer

in het Go-Besluit heeft het college gesteld dat het definitieve plan niet mag leiden tot een verslechtering van de afwikkeling van verkeer op het kruispunt IJdoornlaan-Scheepsbouwersweg-Zuideinde en de parkeeroplossing mag niet leiden tot een lagere kwaliteit van de (omliggende) openbare ruimte. De initiatiefnemer is bezig met het uitvoeren van een verkeersonderzoek naar de afwikkeling van het verkeer op het IJdoornlaan-Scheepsbouwersweg-Zuideinde welke bij het volgende van de ruimtelijke procedure door de gemeente Landsmeer wordt beoordeeld. De parkeeroplossing wordt gerealiseerd binnen het plangebied en leidt niet tot verslechtering van de openbare ruimte.

Afwijken beleidskaders woningbouwprogramma

Verder heeft het college in het GO-Besluit als voorwaarde gesteld dat het project dient te voldoen aan vigerend beleid van de gemeente Landsmeer. In de Notitie Beleidskaders Woningbouw 2021 is vastgelegd dat nieuwbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen 30% sociale huur, 30% middel dure huur/koop en 40% in de vrije sector moet bevatten. Onderliggend plan voorziet in 48 huurwoningen in het middensegment huursector, waarmee wordt afgeweken van de beleidskaders. Goed om hierbij op te merken is dat in voorliggend plan niet alleen de sociale sector wordt losgelaten, maar ook de vrije sector.

Deze problematiek is door het college beoordeeld en daarbij is geconcludeerd dat het plan voorziet in het toevoegen van woningen voor de doelgroep starters en jongeren. Beide doelgroepen worden door dit plan voorzien in aanbod, welke tot op heden schaars worden bediend met de bestaande woningvoorraad (**zie pagina 1 van bijlage 3**). Door dit plan te realiseren in afwijking van de ‘Notitie Beleidskaders Woningbouw 2021’ wordt het mogelijk om woningen toe te voegen voor twee van de drie doelgroepen die centraal staan in de door de gemeenteraad vastgestelde ‘Woonvisie 2016-2024 Goed wonen in Landsmeer’. Hierbij heeft het college opgemerkt dat de woningen middels de wet betaalbare huur worden voorzien van een prijs die betaalbaar is en blijft voor de beoogde doelgroep, zie hiervoor ook artikel 17 van de anterieure overeenkomst.

De initiatiefnemer voldoet aan bijna alle voorwaarden van het Go-Besluit. De voorwaarde waaraan niet wordt voldaan is hierboven nader toegelicht en heeft aanleiding gegeven om de gemeenteraad te vragen om een positieve grondhouding aan te nemen en bij een positief besluit, een planologische procedure op te starten. In het kader van deze planologische procedure dient een anterieure overeenkomst afgesloten te worden.

Toewijzing

Een andere voorwaarde vanuit het college om de ontwikkeling toe te staan, in afwijking van het hierboven genoemde door de raad vastgesteld beleidskader, is voorrang voor Landsmeerders. Het college heeft in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de initiatiefnemer over toewijzing van de beschikbare woningen. Hierbij heeft het college rekening gehouden met de manier waarop de woningen worden aangeboden op de markt, economische gebondenheid, wie gezien wordt als Landsmeerder, het prijspeil van de woningen en de doelgroep waaraan de woningen worden aangeboden.

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst duidt op een contract dat wordt afgesloten tussen de gemeente en een initiatiefnemer. Deze overeenkomst wordt gesloten voordat de ontwikkeling van een specifiek project van start gaat. Het doel van deze overeenkomst is om de voorwaarden en verplichtingen van beide partijen vast te leggen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

De belangrijkste reden om een anterieure overeenkomst te sluiten is het verzekeren van kostenverhaal. Onder de Omgevingswet is het zo geregeld dat de gemeente kosten moet verhalen voor het verrekenen van de kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering , groen, parkeergelegenheid en waterpartijen met een openbare functie) binnen een ruimtelijk plan. Overheden zijn verplicht om deze kosten te verhalen. Het overzicht van kostenverhaal plichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Kostenverhaal plichtige (bouw)activiteiten zijn bijvoorbeeld het bouwen van woningen, bedrijfspanden, kantoren en winkels.

Het sluiten van een anterieure overeenkomst zorgt ervoor dat zowel de initiatiefnemer als de gemeente duidelijkheid en zekerheid heeft. Het gaat hierbij over de voorwaarden waaronder het project wordt uitgevoerd. Daarnaast is het sluiten van de anterieure overeenkomst een privaatrechtelijke rechtshandeling. Het college is bevoegd tot het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling op grond van in artikel 160, eerste lid van de Gemeentewet.

In de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van Zuideinde 99 zijn voorwaarden (bijlage 4) opgenomen die van belang zijn bij de verdere uitwerking van het plan en het opstellen van de buitenplanse omgevingsplan activiteit.

Verplichte participatie en bindend adviesrecht

Bij het volgen van een ruimtelijke procedure dient het college te toetsen aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. De gemeenteraad heeft een tweetal lijsten vastgesteld die van invloed zijn bij ruimtelijke procedures, die niet passend zijn binnen het omgevingsplan van de gemeente Landsmeer. Deze lijsten gaan over de onderwerpen verplichte participatie en bindend adviesrecht. Op basis van deze vastgestelde lijsten kan de gemeenteraad besluiten in welke gevallen hij gebruik wil maken van zijn adviesrecht of het aanwijzen van verplichte participatie. Bij het volgen van een ruimtelijke procedure dient het college te toetsen aan de inhoud van de door de gemeenteraad vastgestelde lijsten. Opgemerkt wordt dat punt 1 van deze lijsten het volgende zegt: ‘Het binnen de bebouwde kom oprichten van nieuwe bebouwing ten behoeve van een woonfunctie en daarmee samenhangende bebouwing indiende de omvang van nieuwe bebouwing groter is dan 11 woningen’.

Op grond van punt 1 (zie hierboven) is de initiatiefnemer verplicht om participatie uit te voeren en te laten zien wat daarvan de resultaten zijn. Tevens heeft de gemeenteraad bij dit project de mogelijkheid om gebruik te maken van haar bindend adviesrecht. Het college mag bij een planologische procedure, in die gevallen waar het adviesrecht geldt, niet afwijken van het advies van de gemeenteraad.

Voor het project Zuideinde 99 wordt de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ter besluitvorming aan zowel het college als de gemeenteraad voorgelegd.

Participatie

De initiatiefnemers zijn al vanaf 2018 bezig met planvorming voor woningbouw op deze locatie. In die periode zijn er ook een aantal momenten geweest waarbij er op verschillende vlakken participatie heeft plaatsgevonden. Van deze verschillende momenten hebben de initiatiefnemers een verslag gemaakt (**zie bijlage 5**) waarin woordelijk is aangegeven welke bezwaren er tegen de plannen zijn van de direct omwonenden. Tevens wordt aangegeven wat er met de bezwaren wordt/is gedaan bij de ontwikkeling van het plan. Met de verslaglegging kan worden geconcludeerd dat het proces door de initiatiefnemers zorgvuldig wordt/is doorlopen. Uit het verslag blijkt dat de initiatiefnemer bewust om gaat met de opmerkingen van de bewoners en zoveel als mogelijk probeert om deze te verwerken in de plannen. Tot slot geeft de initiatiefnemer aan dat dit laatste ontwerp inclusief begeleidend schrijven aan de omliggende bewoners van de IJdoornlaan en het Zuideinde wordt verstrekt, waarin zij mede vragen aan de bewoners om vragen/opmerkingen aan de initiatiefnemers kenbaar te maken. Eventuele reacties en de daarop volgende beoordeling/te nemen maatregelen, zullen aan de omwonenden worden teruggekoppeld en zullen aan dit participatieverslag worden toegevoegd.

In het kader van de te volgende ruimtelijke procedure krijgt zowel het college als de gemeenteraad in het besluitvormingsproces (zie hiervoor ook verplichte participatie en bindend adviesrecht) de mogelijkheid om het participatieverslag te wegen en daarover een oordeel te vormen.

Besluitvorming en vervolg

Indien de gemeenteraad een positieve grondhouding aanneemt, wordt de planologische procedure opgestart en de buitenplanse omgevingsplan activiteit (bopa) voorbereid. Zodra deze gereed is wordt de omgevingsvergunning aangevraagd en het ontwerp ter besluitvorming aan het college en de gemeenteraad voorgelegd.

Risico's

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de afwikkeling van juridische geschillen.

Financiële aspecten

In de af te sluiten overeenkomst worden afspraken gemaakt over de te betalen kosten van de planologische procedure en er is onder meer ook opgenomen dat eventuele planschadeclaims worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

Het plan voor de herontwikkeling van het Zuideinde 99 wordt voorgelegd aan de omwonenden voor participatie.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt over de voortgang in het dossier geïnformeerd.

Bijlagen

B1. Collegebesluit d.d. 22 september 2020

B2. Advies ODIJ inzake geluid en stikstof Zuideinde 99

B3. Factsheet Wonen in Landsmeer WiMRA onderzoek 2023

B4. Anterieure overeenkomst Zuideinde 99

B5. Participatieverslag Zuideinde 99

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
Gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	<wordt ingevuld door bestuurssecretariaat/griffie>
Documentkenmerk:	D/2024/142838 behorende bij zaak: Z/2024/040510

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2024/142838 behorende bij zaak: Z/2024/040510

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. Onder geheimhouding kennis te nemen van de anterieure overeenkomst over het project Zuideinde 99 te Landsmeer;
2. De geheimhouding op de anterieure overeenkomst op te heffen na de feitelijke realisatie van het project;
3. Een positieve grondhouding aan te nemen om een planologische procedure (Bopa procedure) op te starten voor het realiseren van 48 huurwoningen in het middensegment aan Zuideinde 99 in Landsmeer.

De raad van de gemeente Landsmeer,

ValidSigned door Hans Andeweg
op 28-10-2024

H. (Hans) Andeweg-Richt,
griffier

ValidSigned door Léon de Lange
op 28-10-2024

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter