Gemeente Waterland

Monnickendam, 26 september 2023

Nummer:	359-9
Portefeuillehouder:	Wethouder Ton van Nieuwkerk
Contact via:	Cluster Ruimtelijke Ordening
Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid:	artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Aan de Raad

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan 'Broek in Waterland – Eilandweg 23-25'

Voorstel

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Broek in Waterland – Eilandweg 23-25' als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0852.B PKBREilandweg023-on01'.
2. In te stemmen met het gebruik van de papieren versie om het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.
3. Als ondergrond van het ontwerpbestemmingsplan gebruik te maken van de BGT van juni 2020.
4. Een ontwerpvaststellingsbesluit te nemen.
5. De verwerking van de zienswijzen en de voorbereiding van de besluitvorming over de zienswijzen over te laten aan het college en door de raad ter vaststelling aan te bieden medio 2024.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.
7. In te stemmen met het concept beeldkwaliteitsplan 'Broek in Waterland - Eilandweg' en deze tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Inleiding

Aan de Eilandweg en ter hoogte van de Hellingweg in de kern Broek in Waterland is een kleinschalig bedrijventerrein aanwezig. Het perceel Eilandweg 23-25, op de hoek van de Eilandweg en Hellingweg, staat bekend als de 'Kebo-locatie', genoemd naar de voormalige meubelhandel die op het terrein aanwezig is geweest. De aanwezige bedrijfsbebouwing staat echter al geruime tijd leeg.
De gemeente Waterland heeft het betreffende bedrijventerrein aangewezen als locatie waarvoor transformatie naar een woonfunctie wordt nagestreefd. In 2020 heeft de nieuwe eigenaar het perceel gekocht waarna in 2022 de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is getekend (RID 359-3, d.d. 20-01-2022). De nieuwe eigenaar van het perceel is voornemens de bestaande gebouwen te slopen en het gebied te herontwikkelen voor woningbouw. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat uitgaat van 21 woningen verdeeld over verschillende woningtypen, waaronder 8 appartementen, met op de begane grond van de appartementen ook circa 150 m2 aan commerciële ruimte.
Op basis van het nu geldende bestemmingsplan 'Broek in Waterland 2018' is woningbouw op deze locatie niet toegestaan. Om deze woningen en bijbehorende herinrichting van het gebied mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Broek in Waterland - Eilandweg 23-25' voorziet hierin en biedt de juridische en planologische regeling voor de beoogde herontwikkeling van het gebied.
U wordt verzocht een beslissing te nemen over het ontwerpbestemmingsplan.

Tegelijkertijd wordt een ontwerpbesluit hogere waarden wegverkeerslawaai ter inzage gelegd. Onderzocht is nl. of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden aangevraagd en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast. Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege de N247 ten hoogste 60 dB bedraagt. Hierdoor vinden er overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaats, maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Op grond van artikel 110a lid 1 van de Wet geluidhinder zijn burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toegestane geluidbelasting.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de eerdere besluitvorming van het college

De basis voor het ontwerpbestemmingsplan is de exploitatieovereenkomst. Deze is ondertekend op donderdag 20 januari 2022 door de gemeente Waterland en HSB Ontwikkeling BV. In 2018 is reeds in het bestemmingsplan opgenomen dat op het bedrijventerrein Hellingweg, binnen voorwaarden, woningbouw is toegestaan. Echter, de opgenomen wijzigingsbevoegdheid (van Bedrijf naar Wonen) is niet toepasbaar op de gewenste ontwikkeling. De bevoegdheid ziet op transformatie van het hele bedrijventerrein. De wijzigingsbevoegdheid spreekt over wijziging van het plan en niet een deel van het plan. Formeel moet dan de hele wijzigingsbevoegdheid gebruikt worden en dus ook de rest van het bedrijventerrein Hellingweg meebestemmen, maar daar zijn geen plannen voor.
Het uitgangspunt van de ontwikkeling in het exploitatiegebied is om 21 eenheden te realiseren waaronder 8 appartementen in de sociale categorie en 13 koopwoningen. In het plan wordt ook ruimte vrijgemaakt voor commerciële ruimte (150m2).

1.2 Er is vooroverleg gevoerd met de vooroverlegpartners

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het concept-bestemmingsplan voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties. Daaruit zijn geen bezwaren of inhoudelijke opmerkingen tegen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan naar voren gekomen.

1.3 De raad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen

De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen en daarmee de realisatie van deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 De stikstofberekening

Er is geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j berekend voor de aanleg- en gebruiksfase.

1.5 Bestemmingsplannen moeten digitaal worden vastgesteld

De vormgeving van bestemmingsplannen moet voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP) en het bestemmingsplan moet, op grond van artikel 1.2.3 Bro, elektronisch worden vastgesteld. Bij inhoudelijke verschillen met de papieren versie, gaat de elektronische versie voor.

1.6 Van een bestemmingsplan moet ook een papieren versie beschikbaar zijn

De papieren versie (analoog, pdf-bestand) is gelijk aan de elektronische versie.

1.7 De gebruikte ondergrond is van belang om de geometrische locatie te bepalen.

Uit artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) volgt dat een plan als bedoeld in artikel 1.2.1, eerste lid van Bro wordt vastgesteld met gebruikmaking van een of meer ondergronden. Bij het besluit tot vaststelling van het plan wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

1.8 Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd verwerkt in de zienswijzennota in het bestemmingsplan

Indien er zienswijzen worden ingediend op het plan om deze woningbouwontwikkeling te realiseren op het perceel Eilandweg 23-25 in Broek in Waterland zal uw college deze nader afwegen en verwerken in een zienswijzennota.

1.9 Eventueel vaststellen van het bestemmingsplan in raadvergadering voorjaar 2024
In een raadsvergadering in het voorjaar van 2024 kan de raad het definitieve besluit nemen over het bestemmingsplan.

1.10 Er is een beeldkwaliteitsplan 'Broek in Waterland - Eilandweg' opgesteld om recht te doen aan deze locatie
Deze inbreidingslocatie heeft een eigen identiteit. Het is daarom van belang dat de beoogde ontwikkeling past in zijn omgeving en dat er aandacht is voor de context. In het beeldkwaliteitsplan zijn de welstandsaspecten nader uitgewerkt voor dit specifieke project, waarmee in aanvulling op het welstandsbeleid, aanvragen om omgevingsvergunning goed kunnen worden getoetst.
Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiële toelichting
Het voorliggende bestemmingsplan maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk aan de Eilandweg 23-25 te Broek in Waterland.
De initiatiefnemer draagt de kosten voor de ontwikkeling en realisatie van de woningbouw. Voor deze ontwikkeling heeft de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Daarmee wordt voldaan aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid. Dat betekent volgens artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden afgezien van het opstellen van een grondexploitatieplan, daar het verhaal van kosten voor de gemeente anderszins is verzekerd.

Communicatie
1. Het ontwerpbestemmingsplan wordt, tezamen met het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd (artikel 3:11 Awb).
2. Er wordt een kennisgeving gedaan van de ter inzage legging in 'Ons Streekblad' (artikel 3:12 Awb).
3. Er wordt een kennisgeving gedaan van de ter inzage legging op de gemeentelijke website (artikel 3:12 Awb).
4. Er wordt een kennisgeving gedaan van de ter inzage legging in de Staatscourant (artikel 3.8 Wro).
5. De kennisgeving wordt toegezonden aan de overlegpartners (artikel 3.8 Wro).
6. Het ontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden aan de aanvrager (artikel 3:13 Awb).
7. Vaststelling bestemmingsplan 2024.

Burgemeester en wethouders,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):
1. Conceptraadsbesluit
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Broek in Waterland – Eilandweg 23-25'
3. Concept beeldkwaliteitsplan 'Broek in Waterland - Eilandweg'