
Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum B&W vergadering	11 januari 2022
Documentkenmerk:	2703-2022:791449 behorende bij zaak: 2703-2022

Aan de raad,

Onderwerp:

Bestemmingsplan Noordeinde 13

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. In te stemmen met Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan Noordeinde 13 te Landsmeer;
2. Het bestemmingsplan Noordeinde 13 te Landsmeer (NL.IMRO.0415.bp1117003008VA01) overeenkomstig het gestelde onder punt 1 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan te laten vaststellen omdat de kosten voor dit bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd;
4. Geen Milieueffectrapportage op te stellen voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan "Noordeinde 13", omdat het plan geen nadelige milieugevolgen heeft.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Artikel 149 van de Gemeentewet

Inleiding

Aanleiding

Het perceel Noordeinde 13 is een agrarische bouwkaavel. De ontwikkelaar heeft de grond gekocht van de Stichting Landschap Noord Holland. Het plan is om de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor in de plaats een woning en een bed & breakfast te ontwikkelen in combinatie met fluisterboot- en kanoverhuur. Het deel bed & breakfast kan onder voorwaarden worden omgezet naar een woning.

Met het planvoornemen is sloop van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Noordeinde 13 gemoeid.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig om een nieuw (postzegel)bestemmingsplan vast te stellen.

Dit voorstel gaat over de laatste fase in de planologische procedure, namelijk het instemmen met de beantwoording van de zienswijze en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Geschiedenis

Gezien de lange behandelingstermijn van dit bestemmingsplan wordt hieronder de voorgeschiedenis beschreven.

Dit bestemmingsplan is een reparatie van een eerder in procedure genomen en door de raad op 15 maart 2018 vastgesteld bestemmingsplan voor het perceel Noordeinde 13.

Dit bestemmingsplan is door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) bij uitspraak van 17 juli 2019 (ECLI: NL:RVS:2019:2436) op onderdelen vernietigd, waarbij een termijn van 26 weken is gegeven om het bestemmingsplan te repareren.

Op 29 mei 2019 heeft de ABRvS twee uitspraken over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) gedaan (ECLI:NL:RVS:2019:1603). Dit heeft er naar toe geleid dat de PAS is komen te vervallen. Door het vervallen van de PAS, kon niet binnen de gestelde termijn het bestemmingsplan aan de raad ter reparatie worden aangeboden.

De ABRvS is vanwege de onduidelijkheden rondom de stikstofproblematiek wel verzocht om een verlenging - op grond van deze bijzondere omstandigheden - maar dat verzoek is niet ingewilligd. Hierop is op 5 februari 2020 uitspraak gedaan door de ABRvS en is de vaststelling van het bestemmingsplan "Noordeinde 13" vernietigd.

Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat ook voorziet in herstel van de eerder bij tussenuitspraak van de ABRvS geconstateerde omissies.

De herstellpunten uit de tussenuitspraak die nu in dit bestemmingsplan zijn opgenomen gaat over de volgende onderwerpen:

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat gemeenten moeten onderbouwen waarom een nieuwe stedelijk ontwikkeling (zoals extra woningen, kantoren, bedrijventerreinen en winkels) past in het licht van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt ook gekeken of de ontwikkeling past in de regionale behoefte.

Er is in paragraaf 3.9 van de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid gemotiveerd waarom de ontwikkeling past binnen de actuele behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast is in paragraaf 3.9 van de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken als bedoeld in artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Tot slot past de ontwikkeling binnen de gemaakte afspraken die zijn vastgelegd in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP).

Stikstofdepositie

Er zijn berekeningen gemaakt naar de stikstofdepositie op de Natura2000-gebieden Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & 't Twiske. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing in het bestemmingsplan om te voorkomen dat negatieve effecten optreden voor de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het aantal bed & breakfast is hiermee naar beneden bijgesteld, dus naar maximaal vier units en worden grotendeels met elektrisch aangedreven materialen gebouwd. De berekeningen zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst IJmond en is door hen goedgekeurd.

Borging van het parkeren

Er is in het bestemmingsplan verzekerd dat er zal worden voorzien in de benodigde parkeercapaciteit.

Dit is expliciet in artikel 12 van het bestemmingsplan opgenomen.

Op 24 september 2020 heeft de raad besloten het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen zodat het ontwerp plan ter visie gelegd kon worden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 oktober 2020 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzage periode zijn van drie personen zienswijzen ontvangen.

In de Nota van Zienswijzen is gemotiveerd dat de zienswijzen niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan, wel dienen er nog 2 ambtelijke wijzigingen te worden doorgevoerd.

Het heeft enige tijd geduurd voordat het voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan aan de raad kon worden voorgelegd omdat pas onlangs op 8 november 2021 de ontheffing Wet Natuurbescherming is verleend en het bestemmingsplan pas daarna ter vaststelling kon worden aangeboden.

Kaders

- Besluit Ruimtelijke Onderbouwing (Bro)
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (Prv)
- Regionaal actieprogramma wonen (RAP)

Doelstelling/beoogd resultaat

Het doel is om het bestemmingsplan Noordeinde 13 en de Nota van Zienswijzen vast te stellen.

Argumenten en afweging

1 De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In de 'Nota van zienswijzen' wordt beargumenteerd waarom wordt voorgesteld om de zienswijzen niet over te nemen, wel wordt ambtshalve twee wijzigingen voorgesteld.

2 Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van een ambtshalve wijziging en een zienswijze gewijzigd vastgesteld

In het ontwerp-bestemmingsplan zijn twee wijzigingen doorgevoerd.

Hieronder worden de twee wijzigingen opgesomd:

-De berekeningen voor de stikstofdepositie op het Natura-2000 gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske hebben geresulteerd in een aanpassing van het plan voor Bed & Breakfast en het aantal Bed & Breakfast units is naar beneden bijgesteld naar maximaal 4 units.

Dit was in het ontwerp bestemmingsplan al wel in de verbeelding opgenomen, maar is nog niet in de regels vastgelegd.

Door aanpassing van artikel 6.1 sub b van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat er maar 4 bed & breakfast units mogen komen. De verbeelding/plankaart is te vinden bij het bestemmingsplan en maakt daarvan onderdeel uit. Het betreft hier een ambtshalve wijziging.

- Er zijn zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de aantasting van privacy voor de bewoners van het perceel Noordeinde 14, als gevolg van het realiseren van een bed & Breakfast op het perceel Noordeinde 13.

Tussen genoemde percelen wordt volgens het erfinrichtingsplan een haag gepland zodat van een aantasting van de privacy geen sprake is.

Om ervoor te zorgen dat de haag en het verdere erfinrichtingsplan wordt gerealiseerd is artikel 12 van het bestemmingsplan aangepast.

In artikel 12 wordt lid d opgenomen, daarin wordt bepaald dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen 'het gebruik van de gronden zoals genoemd in Artikel 3 'Groen' en Artikel 6 'Wonen-3' zonder de instandhouding c.q. de aanleg van de erfinrichting overeenkomstig het integrale landschapsplan 'Voorstel voor de bouw van twee energieplus woningen Noordeinde 13, Search te Amsterdam'

Het betreft hier dus een wijziging naar aanleiding van een zienswijze.

3. Het bestemmingsplan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan het Noordeinde te Landsmeer. Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie geen doorkijk op het landschap aanwezig. Met de realisatie van het planvoornemen wordt een openzichtlijn naar het achterliggende landschap gecreëerd en oude vervallen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De te realiseren gebouwen komen op één lijn te staan.

Het achterste gedeelte van het plangebied blijft open en sluit met het groen aan op het natuurgebied 'Het IJperveld'. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt met het planvoornemen dan ook versterkt.

4. Natuurwetgeving vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Er is nader ecologisch onderzoek gedaan door het bureau Els & Linde B.V in de vorm van een quickscan ecologie. Uit deze quickscan volgde dat de aanwezigheid van beschermde soorten niet met zekerheid konden worden uitgesloten en dat nader onderzoek vereist was. Els & Linde B.V heeft afdoende onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Er is 1 paarverblijf van de gewone dwergvleermuis gevonden en het perceel maakt onderdeel uit van het leefgebied van de wezel.

De aanwezigheid van de verblijfplaatsen maakt dat voor de uitvoering van het project een ontheffing Wnb nodig is, welke op 8 november 2021 door de ODNHN is verleend en de Wnb staat de vaststelling van het bestemmingsplan dus niet meer in de weg.

5. Voor het plan wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat de kosten voor het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd door middel van het afsluiten van een anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is vastgelegd dat alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Echter na de vernietiging door de Raad van State destijds is besloten om een deel van de kosten van de reparatie van het bestemmingsplan voor rekening van de gemeente te laten komen. Dit ging om € 4.250,00 voor de aanpassing van het bestemmingsplan en € 1.050,00 voor de stikstofberekening en de quickscan natuur. Deze kosten zijn gedekt vanuit het reguliere budget bestemmingsplannen. De vervolgonderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Risico

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 een woning en de ontwikkeling van een bed & breakfast gelegenheid in combinatie met fluisterboot en kanoverhuur.

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

Zie hiervoor besluitpunt 5.

Duurzaamheid

Het gaat in dit voorstel voornamelijk om houten bebouwing. Vloeren, wanden en dak worden uitgevoerd met een 300 mm. Isolatiepakket, waarbij een RC (thermische weerstand) van meer dan 10 kan worden gehaald.

Het dak van de woning wordt voorzien van zonnepanelen en in combinatie met een warmtepomp zal het energieverbruik van de woningen erg laag zijn, zodat de zonne-energie ook gebruikt kan worden voor recreatie (fluisterboten) en mobiliteit (elektrische auto's). De bebouwing wordt verder niet voorzien van een gasaansluiting.

Uitkomsten advies en inspraak:

Er zijn drie zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. Deze zijn in de Nota van Zienswijzen behandeld.

Communicatie

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

Bijlagen

- Inrichtingsplan
- Noordeinde 13 ontwerp
- Noordeinde 13 regels
- Zienswijzen
- Uitspraak Raad van State 17 juli 2019

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

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum raadsvergadering	17 februari 2022
Documentkenmerk:	2703-2022:791449 behorende bij zaak: 2703-2022

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 656244953995594 behorende bij zaak: 2703-2022

Gehoord de behandeling in de oordeelsvormende sessie van de raad.

Raadsbesluit

1. In te stemmen met Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan Noordeinde 13 te Landsmeer;
2. Het bestemmingsplan Noordeinde 13 te Landsmeer (NL.IMRO.0415.bp1117003008VA01) overeenkomstig het gestelde onder punt 1 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan te laten vaststellen omdat de kosten voor dit bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd;
4. Geen Milieueffectrapportage op te stellen voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan "Noordeinde 13", omdat het plan geen nadelige milieugevolgen heeft.

De raad van de gemeente Landsmeer,

J.P. (Johan Paul) de Groot
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter