Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum B&W vergadering	6 april 2021
Documentkenmerk:	550467 behorende bij zaak: 8476-2021

Aan de raad,

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok)

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” in procedure te brengen en het plan vrij te geven voor het indienen van zienswijzen;
2. Geen Milieueffectrapportage op te stellen voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)”, omdat het plan geen nadelige milieugevolgen heeft.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Wet ruimtelijke ordening

Inleiding

Aanleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok) is het laatste gedeelte van de wijk ‘Breekoever’ dat nog moet worden gerealiseerd. Het gaat hier om een plan voor het realiseren van 18 woningen, waarvan 10 seniorenwoningen.

Al op 22 mei 2018 is door de VOF Breekoever (een samenwerking tussen Eigen Haard en Latei) een verzoek gedaan om de bestemmingsplanprocedure op te starten.

Door omstandigheden kan daar nu pas gevolg aan worden gegeven.

Gezien het lange voortraject van dit project wordt eerst een korte toelichting gegeven.

Historie

Het was aanvankelijk de bedoeling om na het Cassandrahof en de Kerkstraat/Regenboog het noordblok uit te voeren. Gezien de weerstand tegen het te bouwen appartementencomplex (26 appartementen) is besloten om eerst het Zuidblok te bouwen.

In 2012 heeft uw raad zich uitgesproken over een alternatief plan voor het noordblok van 10 herenhuizen op rij. Vanwege de economische crisis bleek dit plan niet uitvoerbaar en is besloten tot een gewijzigd woningbouwprogramma.

In 2015 heeft de gemeente met Eigen Haard een nieuw plan ontwikkeld met daarin 26 woningen, waaronder 12 seniorenwoningen. Dit plan is aan omwonenden en anderen voorgelegd en vooral de direct omwonenden konden zich niet met het plan verenigen.

De omwonenden hebben zich verenigd in ‘Comité Mooi aan de Breek’.

Kader

Wet ruimtelijke ordening

Doelstelling/beoogd resultaat

Het ontwerpbestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok) in procedure te brengen.

Argumenten en afweging

1 Het woningbouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Het Lint 2015" en er moet een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

Het plan is geprojecteerd binnen het bestemmingsplan "Het Lint 2015" (hierna het bestemmingsplan) dat de grond ter plaatse van het plan bestemd voor 'Wonen 1' en 'Verkeer'.

Op de voor 'Wonen 1' (art. 17 lid 1) bestemde gronden zijn uitsluitend woningen in de vorm van appartementen toegestaan en verder bepaalt artikel 17.2 van het bestemmingsplan dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.

Het woningbouwplan is gedeeltelijk buiten het bouwvlak geprojecteerd (zie afbeelding hieronder).

Dit komt omdat het bouwvlak is getekend voor de bouw van appartementen en niet voor grondgebonden woningen.

Op grond van het voorgaande is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan en moet er een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.



2 Het ontwerpbestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ten behoeve van het woningbouwplan is het ontwerpbestemmingsplan 'Breekoever Fase 3 (noordblok)' opgesteld.

In de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan is het plangebied uitgebreid beschreven en gemotiveerd aangegeven dat het woningbouwplan ruimtelijk verantwoord is.

Verder is het plan getoetst aan verschillende ruimtelijke factoren zoals bedrijven- en milieuhinder, bodem, ecologie e.d. en heeft de Omgevingsdienst OD IJmond positief over het plan geadviseerd (zie bijlage).

3 Het algemeen belang van woningbouw dat aansluit op de woonvisie prevaleert boven de door het 'Comité Mooi aan de Breek' aangevoerde argumenten.

Omwonenden kunnen zich niet in het woningbouwplan vinden en hebben zich verenigd in het comité 'Mooi aan de Breek'.

Er zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van het 'Comité aan de Breek'.

De belangen van het comité en gemeente en projectontwikkelaar lopen uiteen.

Het in de woonvisie opgenomen belang voor het zorgen van voldoende woningen voor senioren prevaleert boven de door de stichting genoemde belangen, zoals het behoud van het karakteristieke dorpsbeeld van Landsmeer.

Het karakteristieke dorpsbeeld van Landsmeer gaat overigens niet verloren omdat uit de in de toelichting opgenomen onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het woningbouwplan op zorgvuldige wijze in 'Breekoever-Noord' wordt ingepast en aansluit bij de bestaande bebouwing.

Nadat overleg met het comité heeft plaatsgevonden is er overigens wel gekozen voor een woningbouwplan met een minder aantal woningen.

4 Het ontwerpbestemmingsplan is uit het oogpunt van verkeer verantwoord.

Het plangebied wordt via de straat 'Optimist' ontsloten en vanaf daar is er zowel een aansluiting op de Sportlaan als een aansluiting op de Regenboog.

Dit zorgt ervoor dat het verkeer van en naar het plangebied goed kan worden ontsloten.

Verder kan de extra parkeerdruk die het woningbouwplan veroorzaakt worden opgevangen.

Binnen het plangebied is geen parkeerruimte aanwezig.

De woningen hebben geen parkeervoorziening en de parkeerbehoefte moet dan ook worden opgelost op het parkeerterrein aan de Sportlaan.

Het woningbouwplan maakt deel uit van een aantal ontwikkelingen in de omgeving van de Sportlaan (Paviljoen Kerkebreek, BSO 'Tinteltuin') die zorgen voor extra parkeerdruk in de omgeving van de Sportlaan, naast de parkeervraag van de bestaande sportvoorzieningen.

Bij al deze plannen wordt het parkeren opgelost op het parkeerterrein aan de Sportlaan.

De gemeente heeft het verkeersbureau 'Movares' opdracht gegeven een parkeerbalans op te stellen, om de effecten voor wat betreft het parkeren inzichtelijk te maken.

Movares heeft ten eerste een inrichtingsplan voor de parkeervakken op het terrein aan de Sportlaan opgesteld. Er zullen op het terrein aan de Sportlaan 136 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Uit de door Movares opgestelde parkeerbalans blijkt dat de parkeercapaciteit voldoende is om tijdens de wintermaanden de parkeervraag te faciliteren.

Slechts in de zomer is er als gevolg van de parkeervraag van het zwembad een tekort van -1, die echter in de aangrenzende straten kan worden opgevangen.

5 Het ontwerpbestemmingsplan is niet strijdig met rijks-, provinciaal en overig gemeentelijk beleid.

Het plan is op de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan na, niet strijdig met rijks-, provinciaal of ander gemeentelijk beleid.

6 *Het plan past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.*

Het plan zorgt voor doorstroming op de woningmarkt in Landsmeer en creëert een vraaggericht woningaanbod. Bij vraaggericht woningaanbod gaat het om de vraag voor woningen vanuit een bepaalde doelgroep, in dit geval dus senioren.

Seniorenwoningen zijn woningen die zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn (m.u.v. seniorenwoningen die met een lift toegankelijk zijn) en waarbij de primaire ruimten zoals de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer zich op dezelfde woonlaag bevindt.

Verder worden in seniorenwoningen obstakels zoals drempels die voor senioren een belemmering kunnen vormen verwijderd.

7 Het plan is uit het oogpunt van de milieuregelgeving verantwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan verschillende ruimtelijke milieufactoren zoals bedrijven- en milieuhinder, bodem, ecologie e.d.

De Omgevingsdienst OD IJmond heeft positief over het plan geadviseerd (zie bijlage).

Het ontwerpbestemmingsplan blijft onder de voorwaarden die gelden voor een Mer-plichtig plan en er is slechts sprake van een vormvrije MER-beoordeling.

Hiervoor is een aanmeldnotitie MER aan de omgevingsdienst aangeboden (zie bijlage) en de raad dient hier nog op voorstel van uw college een beslissing over te nemen.

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat de potentiële milieueffecten van de herontwikkeling zeer 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.

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 samenwerkingsovereenkomst en uitvoeringsovereenkomst afgesloten. De uitvoeringsovereenkomst is in 2012 gewijzigd.

In laatste genoemde overeenkomsten is opgenomen dat alle kosten die voortvloeien uit onderzoeken, het opstellen van het bestemminsplan en eventueel te betalen planschade worden gedragen door initiatiefnemer.

De grondexploitatie is in de begroting opgenomen. Daarin wordt er uitgegaan van een budget neutrale (winst nihil) exploitatie en deze is ook als zodanig in de gemeentelijke grondexploitatie opgenomen.

Duurzaamheid

Alle te realiseren woningen hebben een energieprestatie coëfficiënt (EPC) van minimaal 0,4 (minimaal bouwbesluit) en worden gasloos gerealiseerd.

Verder wordt uitsluitend gebruik gemaakt van FSC-gecertificeerd hout.

Dit is hout afkomstig uit een verantwoord beheerd bos.

Uitkomsten advies en inspraak:

Er is vanuit de omgevingsdienst een positief advies gegeven over het ontwerp bestemmingsplan.

Het woningbouwplan is voorgelegd aan het 'Comité Mooi aan de Breek', maar deze konden niet met het plan instemmen.

Communicatie

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

Voor terinzagelegging zal het 'Comité Mooi aan de Breek' nog worden benaderd om hen te informeren dat er een bestemmingsplanprocedure zal worden gevolgd.

De verwachting is dat door het comité zienswijzen zullen worden ingediend.

Publiekssamenvatting

Het gaat in deze om een woningbouwplan voor de invulling van het laatste deel van de wijk 'Breekoever'. Het woningbouwplan bestaat uit de bouw van 18 woningen waaronder 10 seniorenwoningen. Het woningbouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat er sprake is van overschrijding van het bouwvlak en de bouw van woningen in plaats van appartementen.

Door middel van herziening van het bestemmingsplan kan hieraan medewerking worden verleend.

Bijlagen

-Ontwerpbestemmingsplan Breekoever-Noord
- x verbeelding
- x regels
- x toelichting

-Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer
-Advies Omgevingsdienst OD Ijmond
-Aanmeldnotitie MER

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

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

Drs. D.D. (Dennis) Straat	R. (René) Dekker
burgemeester	loco-gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum raadsvergadering	30 maart 2021
Documentkenmerk:	behorende bij zaak: 8476-2021

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 755263133151441 behorende bij zaak: 8476-2021

Gehoord de behandeling in de oordeelsvormende sessie van de raad.

Raadsbesluit

1. Het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)” in procedure te brengen en het plan vrij te geven voor het indienen van zienswijzen;
2. Geen Milieueffectrapportage op te stellen voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door het ontwerp bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok)”, omdat het plan geen nadelige milieugevolgen heeft.

De raad van de gemeente Landsmeer,

de griffier de voorzitter