Gemeente Waterland

Monnickendam, 23 april 2024

Raadsnummer:	359-15
Zaaknummer:	13069-2024
Portefeuillehouder:	Wethouder Ton van Nieuwkerk
Contact via:	Team Projecten
Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid:	artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Aan de Raad

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Broek in Waterland – Eilandweg 23-25'

Voorstel

1. De Nota van zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Broek in Waterland – Eilandweg 23-25' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0852.BPKBREilandweg023-va01', gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitskader 'Broek in Waterland – Eilandweg' vast te stellen.
4. Met het gebruik van de papieren versie om het bestemmingsplan vast te stellen, in te stemmen.
5. Met de gebruikte ondergrond, gegevens BGT en BRK dd. juni 2020 in te stemmen.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.
7. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan ter inzage te leggen zoals voorgeschreven in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.
8. Dit besluit bekend te maken.
9. Het afhandelen van de vervolgprocedure bij een eventueel beroep over te laten aan het college.

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.

Eerder heeft u besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Tijdens deze inzageperiode is één zienswijze, ingediend. Deze zienswijze is van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen. Bovendien hebben er kleine wijzigingen plaatsgevonden in het bestemmingsplan, deze zijn ook aangegeven in de Nota van zienswijzen en verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.
Aan u wordt voorgesteld Nota van zienswijzen en het gewijzigde bestemmingsplan 'Broek in Waterland - Eilandweg' vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Het getuigd van een goede en betrouwbare overheid om in elke fase van het plan alle belangen bij een project af te wegen, zo ook die van de omwonenden. Er zijn zorgen kenbaar gemaakt ten aanzien van het plan middels het eerste juridische middel wat hier tegenover open staat, namelijk de zogenaamde zienswijze. Naar aanleiding van de zienswijze heeft beantwoording plaatsgevonden hetgeen tot enkele wijzigingen heeft geleid ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze beantwoording en de doorgevoerde wijzigingen zijn verwerkt in de Nota van zienswijzen. Naast de wijzigingen als gevolg van de zienswijze, worden ook kleine ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn ook in de Nota van zienswijzen opgenomen. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen, welke als bijlage is toegevoegd.

1.2 Wet ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening kan de raad besluiten een bestemmingsplan vast te stellen om een ontwikkeling mogelijk te maken, voor zover er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening moet een dergelijk raadsbesluit worden voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Dit houdt in dat een ontwerp van dit bestemmingplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen moet hebben en dat de resultaten van deze ter inzagelegging worden betrokken bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dit besluit voorziet in het uitvoeren van deze bepaling.

1.3 Beeldkwaliteitskader

Het Beeldkwaliteitskader Broek in Waterland – Eilandweg beschrijft de beeldkwaliteit van het beoogde plan voor de KEBO-locatie in woord en beeld. Op deze manier wordt er een garantie geboden voor ruimtelijke kwaliteit in de toekomst. Het gaat hierbij om het vastleggen van essentiële voorwaarden die de kwaltieten voor de nieuwe buurt gaan bepalen en met eenvoudige regels de ruimtelijke samenhang gaan sturen. Het gaat daarbij niet over details, maar over de hoofdlijnen.

1.4 Van een bestemmingsplan moet ook een papieren versie beschikbaar zijn

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

1.5 Het verhalen van de kosten is anderszins verzekerd

Met ondertekening van de koop- en ontwikkelovereenkomst is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro niet nodig.

1.6 Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet bekend worden gemaakt.

Dit volgt uit artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het besluit wordt bekend gemaakt, waarna zes weken beroep open staat bij de Raad van State.

1.7 Uitvoering door het college is efficiënt.

Het delegeren van de uitvoering bij het verdere proces aan het college is efficiënt, omdat dan niet voor elke stap een raadsbesluit hoeft te worden genomen, bijvoorbeeld voor het voeren van verweer bij de Raad van State.

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
Na uw besluit wordt:
1. het bestemmingsplan, tezamen met het beeldkwaliteitskader ter inzage gelegd.
2. een kennisgeving gedaan van de ter inzage legging in 'Ons Streekblad', op de gemeentelijke website en op overheid.nl.

Uitvoering en planning
Na uw besluit wordt
1. een elektronische versie van bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld
2. het bestemmingsplan elektronisch beschikbaar gesteld
3. het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor beroep (6 weken)
4. kennisgeving gedaan (website, 'Ons Streekblad' en overheid.nl)

Burgemeester en wethouders,

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

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):
1. Conceptraadsbesluit
2. Bestemmingsplan 'Broek in Waterland – Eilandweg 23-25'
3. Nota van wijzigingen
4. Beeldkwaliteitskader 'Broek in Waterland - Eilandweg'