Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum B&W vergadering	11 januari 2022
Documentkenmerk:	2812-2022:264345 behorende bij zaak: 2812-2022

Aan de raad,

Onderwerp:

Bestemmingsplan Breekoever Fase 3 (noordblok)

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. In te stemmen met Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)"
2. Het bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok) (NL.IMRO.0415.BP0420003018-VA01) overeenkomstig het gestelde onder punt 1 gewijzigd vast te stellen
3. de 'MER-aanmeldnotitie' vast te stellen

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.

Op 30 maart 2021 heeft uw raad besloten om het ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen zodat het ontwerp plan ter visie kon worden gelegd.

Nadat de overeenkomst met de ontwikkelaar door middel van het afsluiten van een addendum is aangepast heeft het plan met ingang van 9 september 2021 zes weken ter visie gelegen.

Tijdens de inzage periode zijn van 4 personen zienswijzen ontvangen.

In de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is gemotiveerd 1 zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en er sprake is van een ambtshalve wijziging.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening

Doelstelling/beoogd resultaat

Het doel is om het bestemmingsplan Breekoever-Noord vast te stellen.

Argumenten en afweging

1 Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van een zienswijze en een ambtshave aanpassing gewijzigd vastgesteld.

De aanpassingen zijn als volgt:

1. In het ontwerp bestemmmingsplan is zo nauwkeurig als mogelijk een bouwvlak op de verbeelding ingetekend, waarbinnen de te realiseren woningen kunnen worden vergund.
   De te realiseren woningen passen binnen het bouwvlak van het bestemmignsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)", maar ambtelijk is geconstateerd dat het bouwvlak op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan circa 50cm te klein is ingetekend.
   Aan deze zijde wordt het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan met circa 50 cm vergroot zodat ook deze woningen in zijn geheel passen binnen het ontwerp-bestemmingsplan "Breekoever Fase 3 (noordblok)";

2. Een indiener van een zienswijze maakt ons erop opmerkzaam dat in paragraaf 1.3 van de In paragraaf 1.3 van de toelichting het 'Geldende juridisch-planologisch kader' uit het bestemmingsplan staat dat de voorgenomen ontwikkeling niet uitsluitend uit appartementen zal bestaan, terwijl in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat het om een woningbouwplan van 18 woningen gaat.
   Het woord uitsluitend zal worden verwijderd.

2 De 'MER-aanmeldnotitie' vast te stellen omdat het plan uit het oogpunt van milieu verantwoord is.

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, op 30 maart 2021 heeft uw raad besloten om geen MER-rapportage op te stellen.

Er is een 'Mer-aanmeldnotitie' opgesteld en deze is aan de omgevingsdienst aangeboden (zie bijlage) en deze zijn hiermee akkooord.

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.

Uw raad wordt dan ook voorgesteld om de MER-aanmeldnotitie vast te stellen.

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 en onlangs is de overeenkomst door middel van het afsluiten van een addendum aangepast.

In de overeenkomst is opgenomen dat alle kosten die voortvloeien uit onderzoeken, het opstellen van het bestemmingsplan en eventueel te betalen planschade worden gedragen door initiatiefnemer. Verder zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot de toewijzing van de woningen aan Landsmeerders, zelfbewoning en is een antispeculatiebeding opgenomen.

In de raadsinformatiebrief van 18 mei 2021 is uw raad hierover geïnformeerd.

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 bestemmingsplan en er zijn door vier personen zienswijzen ingediend.

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

-Bestemmingsplan Breekoever-Noord verbeelding/regels/toelichting
-Parkeerbalans Sportlaan Landsmeer
-Advies Omgevingsdienst OD IJmond
-Aanmeldnotitie MER
-Nota van zienswijzen
-Zienswijzen

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	P.G. (Peter) Küppers
burgemeester	gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum raadsvergadering	17 februari 2022
Documentkenmerk:	2812-2022:264345 behorende bij zaak: 2812-2022

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 761442653460245 behorende bij zaak: 2812-2022

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 “Breekoever Fase 3 (noordblok)”
2. Het bestemmingsplan “Breekoever Fase 3 (noordblok) (NL.IMRO.0415.BP0420003018-VA01) overeenkomstig het gestelde onder punt 1 gewijzigd vast te stellen
3. de ‘MER-aanmeldnotitie’ vast te stellenWettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

---

De raad van de gemeente Landsmeer,

J.P. (Johan Paul) de Groot
griffier



L.A. (Léon) de Lange
voorzitter

