Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	12 maart 2024
Documentkenmerk:	D/2024/132760 behorende bij zaak: Z/2024/037134

Aan de raad,

Onderwerp:

Ontwikkeling 7 seniorenappartementen Dorpsstraat 25 in Landsmeer

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Onder geheimhouding kennis te nemen van de anterieure overeenkomst over het project Dorpsstraat 25 Landsmeer en de geheimhouding op te heffen na de feitelijke realisatie van het project;
2. Een positieve grondhouding aan te nemen om een planologische procedure (uitgebreide Wabo procedure) op te starten ten behoeve van het bouwplan 'Dorpsstraat 25' onder de voorwaarden dat aangetoond wordt dat:
   - gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen perceel niet onevenredig worden aangetast;
   - er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
   - de ontwikkeling geen extra grondwateroverlast veroorzaakt.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Gemeentewet, Wet open overheid

Inleiding

Dit voorstel gaat over een plan om op het perceel Dorpsstraat 25 in Landsmeer een wooncomplex te realiseren dat bestaat uit 7 seniorenappartementen met een parkeerkelder. Hiervoor heeft de initiatiefnemer op 2 april 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd. Het plan past niet binnen het bestemmingsplan waarmee realisatie alleen mogelijk is via het voeren van een planologische procedure.

Eerder is een verzoek ingediend voor het realiseren van 5 appartementen. Dit verzoek is 20 maart 2018 door ons college afgewezen omdat dit plan op dat moment beleidsmatig geen meerwaarde bleek te hebben. Inmiddels is het plan aangepast en heeft de initiatiefnemer een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd.

Voordat een planologische procedure wordt gestart, willen wij uw raad eerst vragen om een uitspraak te doen over de haalbaarheid van het plan op beleidsmatig vlak en vragen wij u om onder voorwaarden een positieve grondhouding aan te nemen.
Voor dit plan geldt het oude wettelijke regime en valt hiermee onder het overgangsrecht van de Omgevingswet.

Kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet ruimtelijke ordening, Gemeentewet, Wet open overheid, gemeentelijk beleid.

Doelstelling/beoogd resultaat

Onder voorwaarden een positieve grondhouding aannemen voor het realiseren van een wooncomplex bestaande uit 7 seniorenappartementen.

Argumenten en afweging

1.1 voor het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst gesloten die onder geheimhouding ter inzage is gegeven

Om het kostenverhaal en overige afspraken te verzekeren is voor de ontwikkeling aan de Dorpsstraat 25 in Landsmeer een anterieure overeenkomst afgesloten. Met deze overeenkomst moet vertrouwelijk worden omgegaan omdat openbaarmaking van de overeenkomst en daarmee het bekend maken van financiële gegevens alsmede de tussen partijen gemaakte afspraken nadelig kan zijn voor de positie van betrokken partijen. De overeenkomst en bijlagen zijn aan uw griffier als zijnde geheime documentatie ter inzage gegeven.

2.1 Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Het Lint 2015"
Volgens het huidige bestemmingsplan "het Lint 2015 " zijn op de locatie grondgebonden woningen toegestaan en verder bepaalt het bestemminsplan dat het huidige aantal woningen niet mag toenemen. Het bouwplan past hiermee niet binnen het bestemmingsplan. Om medewerking aan het plan te verlenen is een planologische procedure noodzakelijk, in dit gevel een Wabo-projectprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo. Voordat de procedure wordt opgestart wordt voorgesteld om eerst een principe-uitspraak te doen over de haalbaarheid van het plan.

2.2 Het plan past binnen de Woonvisie
Het toevoegen van woningen voor senioren is in lijn met de woonvisie en zorgt voor doorstroming. En omdat de locatie dichtbij voorzieningen ligt, is dit een geschikte plek voor senioren om te wonen. Bij de toewijzing van de appartementen krijgen senioren (55-plussers) voorrang en in de anterieure overeenkomst is een zelfbewoningsclausule opgenomen.

2.3 De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan ruimtelijk acceptabel is
Bij een planologische procedure om af te wijken van het bestemmingsplan moet een plan een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (bijlage 2). De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing wijst uit dat het bouwplan op verschillende van toepassing zijnde ruimtelijke en milieukundige aspecten uitvoerbaar is maar dat er een aantal aspecten nader moeten onderzocht/uitgewerkt (zie punt 2.4 en 2.5). Daarnaast moeten enkele onderzoeken worden geactualiseerd.

2.4 Aangetoond moeten worden dat gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen perceel niet onevenredig worden aangetast en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat
Er moet zorgvuldig gemotiveerd worden dat de nieuwe woningen in de omgeving van bestaande bedrijven gerealiseerd kunnen worden. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft de naastliggende slagerij aan de Dorpsstraat 27. De slagerij valt in milieucategorie 1 en omdat de omgeving te kenmerken is als een 'gemengd gebied' geldt er vanuit milieuregelgeving geen richtafstand. Maar omdat de nieuwbouw op enkele meters afstand van de slagerij is geprojecteerd en er geuroverlast zou kunnen ontstaan door de aanwezige schoorsteen, zou de slagerij in de bedrijfsvoering gehinderd kunnen worden. En andersom kan het woon- en leefklimaat van toekomstige bewoners worden aangetast. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet hier aandacht aan worden besteed.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij meewerkt aan een betere kookdampafvoer van de slagerij. Om geuroverlast te voorkomen dient dit aspect in verband met een goede ruimtelijke ordening te worden opgelost en nader te worden onderzocht. Dit onderzoek dient plaats te vinden voordat de planologische procedure start.

2***.5 Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling geen extra grondwateroverlast veroorzaakt***
Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt (wettelijk verplicht) een watertoets uitgevoerd. Daarnaast vindt overleg plaats met het Hoogheemraadschap zodat het waterbelang goed wordt meegenomen in de planvorming. Grondwater is hier ook een onderdeel van. Omdat het plan voorziet in een parkeerkelder is er risico op negatieve effecten op het grondwater. Hiervoor is geotechnisch onderzoek verricht dat is getoetst door het Hoogheemraadschap. Hieruit blijkt dat meer onderzoek nodig is. Volgens het onderzoeksbureau is de verwachting dat de ontwikkeling geen extra grondwateroverlast gaat veroorzaken dan dat er momenteel al is. Om het effect van de ontwikkeling op de (grond)waterhuishouding in kaart te brengen is het van belang dat de initiatiefnemer aantoont dat de werkzaamheden geen nadelige gevolgen hebben voor de (grond)waterhuishouding , zowel tijdens de bouw als tijdens de gebruiksfase. Dit onderzoek dient plaats te vinden voordat de planologische procedure start.

Alternatieven
Zoals hiervoor is vermeld, heeft het college op 20 maart 2018 het verzoek van de initiatiefnemer om gemeentegrond aan te kopen voor realisatie van het eerdere bouwplan bestaande uit 5 appartementen afgewezen. Omdat het nieuwe bouwplan plan past binnen de Woonvisie Landsmeer en hiermee bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen, stellen we voor een positieve grondhouding aan te nemen. Desondanks zijn er overwegingen om niet mee te werken met het plan.

1.1 Er kan worden gekozen om vanuit het gemeentelijk Groenbeleidsplan niet mee te werken met het plan
De beoogde locatie van de ontsluiting van de parkeergarage en de entree op gemeentegrond aan de Raadhuisstraat is aangewezen als structureel groen en heeft de bestemming 'Groen'. In de omgeving is (zeer) beperkt groen aanwezig waardoor behoud van groen hier beleidsmatig gewenst is. Met een inrichting van hoogwaardig groen en beplanting kan mogelijk invulling worden gegeven aan een goede inrichting maar het is de vraag of de kwaliteit en uitstraling van het groengebied en de openbare ruimte blijft behouden.

1.2 Er is weinig draagvlak voor het plan
De initiatiefnemer heeft meerdere informatieavonden georganiseerd over de verschillende bouwplannen (op 15 februari 2017, 3 mei en 25 oktober 2021) en heeft individueel gesproken met omwonenden. Daarnaast zijn er een aantal (bestuurlijke) gesprekken geweest met omwonenden (22 maart, 7 september 2021, 28 maart 2023 en 25 mei 2023). Ook zijn in het verleden (pro forma) bezwaren van omwonenden ingediend. De verslagen zijn bijgevoegd.

Omwonenden geven aan zorgen te hebben over wateroverlast als gevolg van het bouwplan, de massaliteit van het bouwplan, schaduwwerking, verkeerstoename, verlies aan groen, schade van de huizen als gevolg van het heien en de mogelijke geuroverlast van de nabijgelegen slagerij.

Gelet op het bovenstaande is er weinig maatschappelijk draagvlak voor het plan bij omwonenden. Dit kan een overweging zijn om niet mee te werken met het initiatief.

Risico's

De kosten en risico's voor de ontwikkeling en kosten van een eventuele planologische procedure zijn gedekt via de anterieure overeenkomst.

Financiële aspecten

Het voorstel kent geen financiële aspecten.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

Zie kopje alternatieven en verslagen bewonersoverleg.

Communicatie

Initiatiefnemer en bewoners worden geïnformeerd over het besluit.

Bijlagen

- B1. Bouwplan
- B2. Ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken
- B3. Anterieure overeenkomst (geheim)
- B4. Gespreksverslagen participatie
- B5. Bewonersbrief

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange	P.G. (Peter) Küppers
Burgemeester	Gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	25 april 2024
Documentkenmerk:	D/2024/132760 behorende bij zaak: Z/2024/037134

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2024/132760 behorende bij zaak: Z/2024/037134

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. Onder geheimhouding kennis te nemen van de anterieure overeenkomst over het project Dorpsstraat 25 Landsmeer en de geheimhouding op te heffen na de feitelijke realisatie van het project;
2. Een positieve grondhouding aan te nemen om een planologische procedure (uitgebreide Wabo procedure) op te starten ten behoeve van het bouwplan 'Dorpsstraat 25' onder de voorwaarden **dat door middel van actuele onderzoeken door erkende instanties en door middel van nulmetingen aangetoond wordt dat:**
   - **er geen alternatieven mogelijkheden zijn voor het realiseren van parkeerplekken dan het plaatsen van een parkeerkelder;**
   - **de bouwwerkzaamheden geen schade zullen veroorzaken aan de omliggende panden en percelen;**
   - **gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen percelen** niet onevenredig worden aangetast;
   - er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
   - de ontwikkeling geen extra grondwateroverlast veroorzaakt **en dat de initiatiefnemer er voor zorgt dat ook de huidige grondwateroverlast van de naastgelegen percelen zoveel mogelijk verholpen wordt.**

De raad van de gemeente Landsmeer,

ValidSigned door Pauline Lodewegens
op 30-04-2024

P.M. (Pauline) Lodewegens,
griffier

ValidSigned door Léon de Lange
op 30-04-2024

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter