

Monnickendam, 12 juni 2018

Nummer: 279-44

Portefeuillehouder: J. Kaars
Contactpersoon: R. Kling
hoofd afdeling Volkshuisvesting Ruimtelijke
Ordening en Milieu

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Aan de Raad

Onderwerp: gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Ipendam Sebastianus

Voorstel

- a. De zienswijzennota vast te stellen
- b. Geen exploitatieplan vast te stellen;
- c. Het bestemmingsplan 'Ipendam Sebastianus', vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0852.BPKILsebastian017-va01, gewijzigd vast te stellen;
- d. Met het gebruik van de papieren versie, vervat in het pdf bestand (bijlage 1), om het bestemmingsplan vast te stellen, in te stemmen;
- e. Met de gebruikte kadastrale ondergrond, BGT_DKK van 31 juli 2017, vastgelegd in bestand o_ NL.IMRO.0852.BPKILsebastian017-va01, in te stemmen;
- f. Het afhandelen van de vervolgpprocedure over te laten aan het college.

Inleiding

Hierbij treft u het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan Ipendam Sebastianus aan welke voorziet in de planologische regeling voor het realiseren van maximaal 13 woningen, waarvan 2 binnen het voormalige schoolgebouw en bijbehorende bouwwerken aan de Kievitstraat en Gruttostraat te Ipendam.

Aan uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Ipendam Sebastianus gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1. Zienswijzen leiden niet tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (besluitonderdeel 1a)

In de periode van tervisielegging zijn twee zienswijzen binnengekomen, waarvan één ondersteund door diverse handtekeningen. De zienswijzen zijn genummerd, samengevat, overwogen en beantwoord in de Zienswijzennota (bijlage 3). De zienswijzennota is geanonimiseerd¹ vanwege het gebruik op internet.

1.2. Ambtshalve wijzigingen leiden tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

- Artikel 1 – 'Begrippen' Door wijzigingen in de onderstaande benoemde regels, waaronder het verwijderen van artikel 8 en het toevoegen van een regeling in artikel 5 is

¹ In verband met privacywetgeving

er één begrip komen te vervallen namelijk 1.49 'Sociale huurwoning'. En zijn er drie begrippen toegevoegd, namelijk 1.8 'Balkon', 1.34 'Kap' en 1.48 'Voorportaal'.

- Artikel 3 – 'Tuin – Onbebouwd' Uit de impressies van de beoogde bouwwerken blijkt dat aan deze bouwwerken te zien is dat er voorportalen en balkons worden gerealiseerd. Het betreft de beoogde bouwwerken aan de Kievitstraat. Daarom is aan de bestemming 'Tuin – Onbebouwd' toegevoegd dat op of in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van een voorportaal en balkons aan de voorzijde van hoofdgebouwen.
- Artikel 5 – 'Wonen' Een deel van de beoogde hoofdgebouwen, opgenomen in de woonbestemming, mogen plat worden afgedekt. Hiertoe is de aanduiding 'plat dak' op de verbeelding opgenomen. (conform model SPvE). Dit maakt dat de ter plaatse geldende minimale en maximale dakhelling niet van toepassing is. Daarom is aan artikel 5, lid 5.2, onder 5.2.1. g, toegevoegd dat er mag worden afgeweken van de dakhelling en het voorzien van een kap ter plaatse van de aanduiding 'plat dak'.
- Artikel 8 – 'Algemene bouwregels' Hierin stond opgenomen dat in het plangebied ten minste 65% van de bebouwing sociale huurwoningen zouden zijn. Dit artikel is geheel geschrapt omdat het woningprogramma al in de overeenkomsten voldoende is verankerd in de overeenkomsten die getekend zijn met de initiatiefnemers.
- Verbeelding – De verplaatste bergingen aan de zuidkant liggen aan 1 kant wel op de erfgrans/perceelsgrens, maar niet op de plangrens van het aangrenzend woonperceel (Zonneweg 12). De verbeelding is hierop aangepast, de bergingen zijn ingetekend op de aangeleverde digitale informatie van de architect en komen overeen met het beoogde bouwplan.
- Verbeelding – De aanduiding 'Dienstverlening' die is opgenomen in de bestemming 'Wonen' komt niet overeen met de vergunde situatie. De aanduiding 'Dienstverlening' is op de verbeelding aangepast aan de vergunde situatie. Dit houdt in dat de aanduiding is verruimd ten opzichte van de aanduiding zoals die was opgenomen in het ontwerpplan.
- Toelichting - In de toelichting, zijn enkele tekstuele aanpassingen gedaan en een aantal bijlagen bijgevoegd. Deze tekstuele aanpassingen hebben geen beleidsinhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

1.3. De overeenkomsten met de betrokken partijen zijn ondertekend (besluitonderdeel 1b)

De Wro bepaalt dat de gemeenteraad kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan indien onder meer het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met anderszins verzekerd wordt bedoeld dat het verhaal van de te maken kosten van grondexploitatie, op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan, op een andere wijze dan via het mogelijk tegelijkertijd vast te stellen exploitatieplan is verzekerd. Met de ondertekening van een overeenkomst is het verhaal van de kosten anderszins geregeld en is een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro juncto artikel 6.2.1 lid a niet nodig.

2. De besluitonderdelen 1d, 1e en 1f zijn ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen. Besluitonderdeel 1c volgt uit het besluitonderdeel (1a) met betrekking tot de zienswijzennotitie.

Kanttekeningen

Voor de verbouw van het bestaande gebouw van de voormalige basisschool naar 2 woningen en een tandartspraktijk is op 9 april 2018 een omgevingsvergunning verleend.

Op 13 februari 2018 is er een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Deze aanvraag is op 9 april 2018 vergund door af te wijken van het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' via

Bor artikel 4 lid 9 (kruiemelprocedure), voor het wijzigen van het gebruik van 'maatschappelijk' naar 'wonen' en het mogelijk maken van 2 nieuwe woningen in het bestaande gebouw. Tegen deze omgevingsvergunning zijn geen bezwaren binnengekomen waardoor er gestart kan worden met de (ver)bouw.

Financiële toelichting

De kosten voor dit ruimtelijk plan zijn door de initiatiefnemers middels een exploitatiebijdrage en het betalen van de kosten voor de procedure gefinancierd. Tevens hebben aanvragers zich verbonden aan de eventuele kosten voor planschade.

Communicatie

- Vanwege de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het vaststellingsbesluit onverwijld toegezonden aan gedeputeerde staten.
- Het besluit wordt na afloop van de termijn uit art. 3.8 lid Wet ruimtelijke ordening² of zodra bekend is of gedeputeerde staten wel/geen reactieve aanwijzing geven, bekendgemaakt:
 - Met een brief aan de indieners van een zienswijze;
 - Met een kennisgeving in het huis-aan-huis-blad, de Staatscourant, officiële bekendmakingen.nl en op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl;
 - Op de website van het bestemmingsplan IJpendam Sebastianus

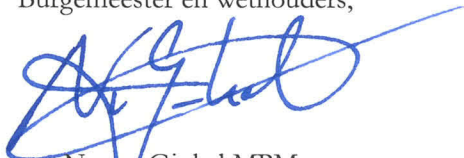
Uitvoering en planning.

- De ontbindende voorwaarde van 11.3 uit de overeenkomst treedt in werking indien geen instemming van de gemeenteraad is verkregen voor de 'verkoop van de grond en de voorwaarden waaronder dat geschiedt' op de dag dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. M.a.w. voor het project is het noodzakelijk dat de raad voorafgaande aan 5 juli 2018, wanneer de vaststelling van het bestemmingsplan op de agenda staat, dus op 28 juni 2018 instemt met de koopovereenkomst met Wooncompagnie (d.d. 1 februari 2018) omdat anders automatisch de ontbindende voorwaarde die is opgenomen in de koopovereenkomst in werking zal treden.
- Het vaststellingsbesluit wordt onverwijld verzonden naar gedeputeerde staten.
- Gedurende zes weken na het vaststellingsbesluit, kan een reactieve aanwijzing worden gegeven door gedeputeerde staten.
- Zodra bekend is of wel/geen aanwijzing wordt gegeven, wordt het vastgestelde bestemmingsplan, samen met het collegebesluit m.b.t. de hogere waarden Wet geluidhinder, bekendgemaakt en ter inzage gelegd.
- Na bekendmaking start de beroepstermijn (zes weken).

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij beroep is ingediend.

² Zes weken na het vaststellingsbesluit.

Burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



L.M.B.C. Kroon
burgemeester

Bijlagen:

1. Conceptraadsbesluit
2. Zienswijzennota
3. Vast te stellen bestemmingsplan Ilpendam Sebastianus (met gele arceringen)
4. Ontwerpbestemmingsplan zoals ter inzage gelegd voor zienswijzen