

Monnickendam, 23 november 2021

Nummer: 374-6

Portefeuillehouder: Wethouder van Eijk
Contact via: Team RO

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: Artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Aan de Raad

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw sportcomplex Marken', Verordening Geurhinder en Veehouderij Waterland 2021 en Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling Marken

Voorstel:

- I. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw sportcomplex Marken', als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0852.BPKMAwoningbouwspo-on01;
- II. In te stemmen met het gebruik van de papieren versie om het bestemmingsplan vast te stellen;
- III. Als ondergrond van het bestemmingsplan gebruik te maken van de BGT van 28 juli 2020;
- IV. Een ontwerpvaststellingsbesluit te nemen;
- V. De verwerking van de zienswijzen en de voorbereiding van de besluitvorming over de zienswijzen over te laten aan het college;
- VI. Geen exploitatieplan vast te stellen;
- VII. In te stemmen met de geurgebiedsvisie Marken;
- VIII. In te stemmen met de Verordening geurhinder en veehouderij Waterland 2021;
- IX. In te stemmen met het Beeldkwaliteitplan Ontwikkeling Marken.

Inleiding

Hierbij treft u het ontwerpbestemmingsplan aan waarin het realiseren van 100 woningen op het terrein van SV Marken planologisch mogelijk wordt gemaakt. U wordt verzocht een beslissing te nemen over het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw sportcomplex Marken', de daarvoor benodigde Verordening geurhinder en veehouderij Waterland 2021 en het Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling Marken.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Conform de wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan aan het wettelijke criterium van een goede ruimtelijke ordening te voldoen. In de toelichting van het bestemmingsplan is, mede onder verwijzing naar verrichte onderzoeken, beargumenteerd dat aan een goede ruimtelijke ordening voldaan wordt.

1.2 Er is vooroverleg gevoerd met de overlegpartners.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het bestemmingsplan voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties. Daaruit zijn geen bezwaren tegen het voorliggende bestemmingsplan naar voren gekomen.

2.1 Bestemmingsplannen moeten digitaal worden vastgesteld.

De vormgeving van bestemmingsplannen moet voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP) en het bestemmingsplan moet op grond van artikel 1.2.3 Bro elektronisch worden vastgesteld. Bij inhoudelijke verschillen met de papieren versie, gaat de elektronische versie voor.

2.2 Van een bestemmingsplan moet ook een papieren versie beschikbaar zijn.

Artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat van het elektronisch vastgestelde document tevens een papieren versie moet worden gemaakt. Dit exemplaar is gelijk aan de elektronische versie. Mochten er onverhoopt toch verschillen zijn dan prevaleert de digitale versie.

3.1 De gebruikte ondergrond is van belang om de geometrische locatie te bepalen.

Artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld met gebruikmaking van één of meer ondergronden. Bij het besluit tot vaststelling moet worden aangegeven welke ondergrond is gebruikt. Met opname van het derde besluitpunt wordt aan de genoemde wettelijke verplichting voldaan.

4.1 Voordat een besluit wordt genomen, moet een ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd.

Op de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. De raad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen. Dit betekent dat de raad ook een ontwerpbesluit moet nemen. Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dat het ontwerp zes weken ter inzage gelegd dient te worden waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om bij de raad een zienswijze in te dienen.

5.1 Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd verwerkt in de zienswijzennota in het bestemmingsplan.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden inhoudelijk getoetst en verwerkt in de zienswijzennota dat als bijlage bij het later vast te stellen bestemmingsplan zal worden gevoegd.

6.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voor een aantal bouwplannen verplicht een exploitatieplan op te stellen. Eén van deze categorieën betreft de bouw van meerdere woningen zoals in dit bestemmingsplan aan de orde is. Volgens artikel 6.12 lid 2a van de Wet ruimtelijke ordening hoeft echter geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd. In dit geval is er met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de procedure wordt gefinancierd door de aanvrager en dat de aanvrager zich verbindt tot vergoeding van de eventuele kosten voor planschade.

7.1 Er is een geurgebiedsvisie opgesteld met het oog op de ontwikkeling.

Gelet op het plangebied van het bestemmingsplan 'Woningbouw sportcomplex Marken' en de ligging van de beoogde woningen ten opzichte van de veehouderij aan Oosterpad 2, is het wenselijk en mogelijk om, met het oog op het aspect geur, een aangepaste afstandseis vast te stellen. De geurgebiedsvisie gaat hier gemotiveerd op in en concludeert dat het mogelijk is om de afstand, genoemd in artikel 4, eerste lid onder a Wgv voor een geurgevoelig object gelegen binnen de bebouwde kom (100 meter) terug te brengen tot een afstand van 50 meter. Ook bij deze aangepaste afstandseis is nog altijd sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden de belangen van veehouderij niet geschaad.

8.1 Een geurverordening is noodzakelijk voor de uitvoering van het project.

Omdat de geurgebiedsvisie juridisch niet bindend is, is de verordening geurhinder en veehouderij Waterland 2021 opgesteld. Hier mee wordt de geurgebiedsvisie juridisch verankerd. Met de verordening wordt formeel een goede balans gevonden tussen het realiseren van de beoogde woningen enerzijds en het beschermen van de belangen van de veehouderij anderzijds.

9.1 Er is een Beeldkwaliteitplan Ontwikkeling Marken opgesteld om recht te doen aan de bijzondere locatie.

Marken is een bijzondere locatie in onze gemeente met een eigen identiteit. Het is daarom van belang dat de beoogde ontwikkeling past in het landschap en dat er aandacht is voor de cultuurhistorische context van het eiland. In het Beeldkwaliteitplan zijn de welstandsaspecten nader uitgewerkt voor dit specifieke project.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële toelichting

In een overeenkomst met de aanvrager is vastgelegd dat de procedure wordt gefinancierd door de aanvrager en dat de aanvrager zich verbindt tot vergoeding van de eventuele kosten voor planschade.

Communicatie

1. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (artikel 3:11 Awb);
2. Er wordt een kennisgeving gedaan van de ter inzage legging in 'Ons Streekblad' (artikel 3:12 Awb);
3. Er wordt een kennisgeving gedaan van de ter inzage legging op de gemeentelijke website (artikel 3:12 Awb);
4. Er wordt een kennisgeving gedaan van de ter inzage legging in het Gemeenteblad (artikel 3.8 Wro);
5. De kennisgeving wordt toegezonden aan de overlegpartners (artikel 3.8 Wro);
6. De ontwerpstukken worden toegezonden aan de aanvrager (artikel 3:13 Awb);
7. De Geurverordening inclusief geurgebiedsvisie wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Uitvoering en planning

1. Kennisgevingen en terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan – januari 2022;
2. Publicatie Geurverordening – januari 2022;
3. Zienswijzentermijn (6 weken) – Q1 2022;
4. Verwerking zienswijzen en vaststelling bestemmingsplan – Q2 2022.

Burgemeester en wethouders,



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



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. conceptraadsbesluit
2. ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Sportcomplex Marken'
3. geurgebiedsvisie Marken
4. verordening geurhinder en veehouderij Waterland 2021
5. beeldkwaliteitplan Marken

