

Monnickendam, 10 mei 2022

Nummer: 374-12

Portefeuillehouder: Wethouder T. van Eijk
Contact via: Team RO

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Aan de Raad

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Woningbouw Sportcomplex Marken

Voorstel

1. De Nota van Zienswijzen tevens Nota van wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Woningbouw Sportcomplex Marken, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0852.BPKMAwoningbouwspo-va01, gewijzigd vast te stellen.
3. Met het gebruik van de papieren versie, vervat in het pdf-bestand, om het bestemmingsplan vast te stellen, in te stemmen.
4. Met de gebruikte ondergrond, BGT van 28 juli 2020, vastgelegd in het bestand NL.IMRO.0852.BPKMAwoningbouwspo-va01, in te stemmen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Dit besluit bekend te maken.
7. Het afhandelen van de vervolgpcedure en het recht op het eventueel indienen van beroep over te laten aan het college.
8. De Verordening geurhinder en veehouderij Waterland 2021 gelijktijdig met het bestemmingsplan vast te stellen.
9. In te stemmen met het gewijzigde Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling Marken.

Inleiding

Voor het realiseren van woningbouw op het sportcomplex SV Marken is een planologische maatregel noodzakelijk. Eerder heeft uw gemeenteraad besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Tijdens de inzage periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Aan deze zienswijzen kan gedeeltelijk tegemoet worden gekomen. Wij stellen u nu voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1. De zienswijzen leiden tot verbetering van het plan en zijn daarom grotendeels overgenomen.
In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen, wordt aangegeven hoe aan de zienswijze tegemoet kan worden gekomen en waar de wijziging/aanvulling in het bestemmingsplan terug is te vinden.

1.2. De ambtshalve wijziging is gewenst omdat in de tussentijd overeenstemming is bereikt met de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland over veiligheid, bereikbaarheid en blusvoorzieningen.

Het betrof een nagekomen advies van de Veiligheidsregio naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Het advies is overgenomen in het bestemmingsplan in par. 3.6 van de toelichting, in het steden-bouwkundig plan en in het beeldkwaliteitsplan.

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. Amendement 374-10 van de gemeenteraad is verwerkt in het bestemmingsplan.

Bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan is dit amendement aangenomen. Het is volledig overgenomen in het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan inhoudende dat het gebruik van de tuinen ook privaatrechtelijk wordt vastgelegd in kwalitatieve verplichtingen. Voor zover het talud gezamenlijk gebruik betreft, wordt dit ondergebracht in een mandeligheid (gemeenschappelijk eigendom) en dat delen van het talud die in gebruik worden genomen als gezamenlijke tuin in mandeligheid gezamenlijk worden beheerd.

3.1. 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.

4.1. 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 vierde besluitpunt wordt aan de genoemde wettelijke verplichting voldaan.

5.1. 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.

6.1. 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 op de Raad van State.

7.1. Uitvoering door het college is efficiënt.

Het delegeren van de uitvoering bij het verdere proces aan B&W 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.

8.1. Er is een geurgebiedsvisie opgesteld

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.

8.2. De geurverordening is noodzakelijk voor de uitvoering van het project.

Omdat de geurgebiedsvisie zelf juridisch niet bindend is, is de verordening geurhinder en veehouderij Waterland 2021 opgesteld. Hiermee wordt de geurgebiedsvisie juridisch verankerd. Dat geldt tevens voor de bijbehorende kaart. Met de verordening wordt formeel een goede balans gevonden tussen enerzijds het realiseren van de beoogde woningen en het beschermen van de belangen van de veehouderij anderzijds.

8.3. De Eerdere vragen en opmerkingen van uw gemeenteraad omtrent de geurverordening zijn verwerkt.

Uw gemeenteraad heeft bij de eerdere behandeling enkele vragen gesteld en opmerkingen gemaakt ten aanzien van de verordening. Hieronder volgt de beantwoording:

- Art. 3: de kaart is niet bijgevoegd en de uitstoot is niet vastgesteld.
Antwoord, de kaart is nu aan de verordening gehecht, net als de geurgebiedsvisie. De visie gaat in op de uitstoot en de grenswaarden, daaraan wordt voldaan.
- Art. 4: waarom staat dit in de verordening? Zo'n bepaling hoort niet in een verordening thuis, maar in een raadsvoorstel;
Antwoord, dit is terecht, de toelichting op een verordening hoort niet thuis in de verordening zelf maar in het raadsvoorstel tot vaststelling van de verordening, hieraan is tegemoet gekomen.
- Artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij spreekt over een viertal zaken die kunnen worden opgenomen in de verordening. Eén van deze zaken is uitgewerkt in de verordening, maar moeten ze niet alle vier worden uitgewerkt? Graag een uitleg daarover.
Antwoord, Nee de andere onderwerpen (zoals een afwijkende afstand bij pelsdieren) zijn hier niet relevant en hoeven dus ook niet te worden uitgewerkt. De wet schrijft **niet** voor dat de in artikel 6 genoemde onderwerpen in een geurverordening **moeten** worden geregeld, maar dat ze in een geurverordening **kunnen** worden geregeld.

9.1. Er is een Beeldkwaliteitplan (BKP) 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 BKP zijn de welstandsaspecten nader uitgewerkt voor dit specifieke project. Aparte vaststelling van het BKP geeft specifieke aanvulling op het welstandsbeleid voor deze locatie. Aanvragen om omgevingsvergunning kunnen daaraan worden getoetst.

9.2. Als gevolg van de Nota van Zienswijzen en het amendement is het BKP licht gewijzigd.

De gemeenteraad heeft eerder het BKP vastgesteld met inachtneming van amendement 374-10. Dit is nu verwerkt in het BKP. Ook als gevolg van de zienswijzen is het BKP licht gewijzigd (aanleg van hagen en optimalisering van de openbare verlichting). Het verdient daarom aanbeveling het gewijzigde BKP vast te stellen, zodat een goed toetsingskader ontstaat voor aanvragen omgevingsvergunning.

Communicatie

1. Het bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd.
2. Er wordt een kennisgeving gedaan van de ter inzage legging in 'Ons Streekblad'.
3. Er wordt een kennisgeving gedaan van de ter inzage legging op de gemeentelijke website.
4. De kennisgeving wordt toegezonden aan de indieners van de zienswijze.
5. Het bestemmingsplan wordt toegezonden aan de aanvrager.
6. De verordening geurhinder en veehouderij Waterland 2021 wordt gepubliceerd.

Personeel en organisatie

De werkzaamheden passen binnen de normale personele capaciteit.

Uitvoering en planning

1. Opstellen elektronische versie bestemmingsplan
2. Elektronisch beschikbaar stellen bestemmingsplan
3. Ter inzage legging voor beroep (6 weken)
4. Kennisgeving (website, 'Ons Streekblad' en Staatscourant)
5. Toezending aan indieners van zienswijze.
6. Toezending aanvrager
7. Publicatie Verordening geurhinder en veehouderij Waterland 2021.

Burgemeester en wethouders



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



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlagen bij dit document:

1. Raadsbesluit - vaststelling bestemmingsplan
2. Raadsbesluit - Verordening geurhinder en veehouderij Waterland 2021 inclusief kaart en gebiedsvisie
3. Nota van Zienswijzen tevens Nota van wijzigingen
4. Bestemmingsplan Woningbouw Sportcomplex Marken
5. Beeldkwaliteitsplan