

Raadsvoorstel



Nummer raadsvoorstel	22/17
Datum commissie	11-4-2022
Datum B&W vergadering	22 maart 2022
Portefeuillehouder	R. Dral
Opsteller	M. Klazema
Afdeling/team	Ruimte/Gebiedsontwikkeling
	☒ Openbaar ☐ Geheim

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Noordeinde 65'

Kern van het voorstel
Op het perceel Noordeinde 65 heeft Kalliste een woningbouwplan ontwikkeld dat de realisatie van circa 27 woningen, alsmede het slopen van de bestaande bebouwing, het verwijderen van verhardingen en het terugbrengen van weidegebieden omvat. In dit plan is het voormalige parkeerterrein meegenomen. Het perceel Noordeinde 59 wordt meegenomen in de ontwikkeling en is daarom ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Met dit plan wordt tevens de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied en het landelijke gebied definitief vastgelegd. Daarbij zal de omvang van het open weidegebied, dat zo kenmerkend is voor het Oostzanerveld, worden vergroot.

Voorgesteld besluit
De Raad besluit: 1. het bestemmingsplan 'Noordeinde 65' gewijzigd vast te stellen; 2. geen milieueffectrapport op te laten stellen omdat uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat als gevolg van de ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn; 3. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Bijlagen
B1 Bestemmingsplan 'Noordeinde 65'
B2 Nota van zienswijzen

Toelichting

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Aanleiding

Op het perceel Noordeinde 65 was het bedrijf Cor Voet BV (inclusief bedrijfswoning) gevestigd. Even ten zuiden daarvan is tussen de percelen Noordeinde 53 en 59 een voormalig parkeerterrein van het bedrijf Meyn dat enkele jaren geleden verplaatst is naar het bedrijfsterrein Bombraak. Dit terrein is aangekocht door Cor Voet BV en nog steeds in gebruik als parkeerterrein. Inmiddels is ook met de eigenaar van het woonhuis op Noordeinde 59 overeenstemming bereikt over de aankoop van dit pand. Het bedrijf Cor Voet BV is gespecialiseerd in de verwerking van wild en gevogelte. De bedrijfsactiviteiten werden aan de zijde van het Noordeinde uitgeoefend. Aan de achterzijde worden de gronden gebruikt als caravanopslag. Het gebied dat voor de caravanopslag wordt gebruikt is geheel met asfalt verhard.

Cor Voet BV is jaren terug verplaatst naar bedrijfsterrein Bombraak. Voor de huidige bedrijfslocatie is Cor Voet BV op 22 december 2016 een koopovereenkomst aangegaan met Kalliste Woningbouwontwikkeling. Kalliste heeft een woningbouwplan ontwikkeld dat de realisatie van circa 27 woningen, alsmede het slopen van de bestaande bebouwing, het verwijderen van verhardingen en het terugbrengen van weidegebieden omvat. In dit plan is het voormalige parkeerterrein meegenomen. Het perceel Noordeinde 59 wordt meegenomen in de ontwikkeling en is daarom ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

Met dit plan wordt tevens de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied en het landelijke gebied definitief vastgelegd. Daarbij zal de omvang van het open weidegebied, dat zo kenmerkend is voor het Oostzanerveld, worden vergroot.

Gewenst resultaat

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat uitvoering kan worden gegeven aan een plan om 27 woningen te realiseren, bestaande uit 3 vrijstaande woningen, 10 tweekappers en 14 aaneengebouwde woningen. Deze kleinschalige stedelijke ontwikkeling houdt rekening met de anno 2021 optredende markttechnische omstandigheden. Dat betekent dat het aantal woningen bij uitvoering iets kan wijzigen in verband met de dan geldende marktvraag en de daaraan gekoppelde woningen. Het geldende planologisch kader op deze plek maakt het uitvoeren van dit plan niet mogelijk. Daarom wordt voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan voorbereid, waarbinnen het plan kan worden gerealiseerd.

Ten opzichte van het ontwerpplan zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd: gelet op de periode tussen de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling, is het hoofdstuk over de Beleidskaders geactualiseerd en zijn de samenvattingen van verouderde beleidsdocumenten vervangen door samenvattingen van recent beleid. Daarnaast is een aantal onderzoek geactualiseerd, waaronder het onderzoek in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking, het bodemonderzoek, het akoestisch onderzoek, de natuurtoets en er is een stikstofberekening met de laatstverschenen Aeriusscalculator uitgevoerd. Daarnaast is een paragraaf over het aspect bedrijven en milieuzonering aan de toelichting toegevoegd.

MER

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage is geen sprake van een m.e.r. (beoordelings)plichtige activiteit, maar kunnen worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in het bestemmingsplan beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)
projecten'. De onderzoeken naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze motivering beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Uit de Aerius-berekening blijkt dat een passende beoordeling niet noodzakelijk is. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is. Voorstel De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Alternatieven (incl. argumenten)
Nvt

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen
Provincie Locatie Noordeinde 65 is door de provincie Noord-Holland in de 'Notitie Lintbebouwing: probleemlocaties in dorpslinten' aangewezen als probleemlocatie dorpslinten waarvoor zij op dit ogenblik – in samenwerking met de gemeente Oostzaan – streeft naar een maatwerkoplossing. Voor geselecteerde locaties toont de provincie een positieve grondhouding om ontheffing te verlenen van regels in de Omgevingsverordening. Ontheffing kan worden verleend indien het plan een duidelijke verbetering realiseert voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint. Ambtelijk is constructief met de Provincie samengewerkt om een mooi plan te ontwikkelen dat aan de eisen voldoet. In dit kader is het verzoek gedaan op grond van artikel 13.4 Omgevingsverordening ontheffing te verlenen van artikel 6.9 en artikel 6.46 Omgevingsverordening voor vaststelling van het Bestemmingsplan. Het plan draagt bij aan het terugdringen van de dringende behoefte aan betaalbare woningen en verbetert bovendien de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Onderhavig bestemmingsplan kan pas vastgesteld worden als de ontheffing verleend is.

Financiële gevolgen	
Toelichting In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het betreft hier de vaststelling van een bestemmingsplan. De kosten die de gemeente voor de medewerking aan dit plan moet maken bestaan in dit geval uit de kosten voor de procedure van het bestemmingsplan. In de legesverordening van de gemeente Oostzaan is dit geregeld. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan worden door de externe partij betaald. Vervolgens betreffen het daadwerkelijk bouwen van de woningen bouwplannen. De gemeente zal ook hiervoor de gebruikelijke leges heffen. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.	
Kosten/opbrengsten	€ #.### Kies een item.
Dekking binnen begroting?	Nee Dekkingsvoorstel:

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)
Intern Het voorstel is afgestemd met de volgende afdelingen: Ruimte, Vergunningen, Juridische Zaken en Openbare Werken. Extern Daarnaast is het plan ook in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de beginfase voorgelegd aan Provincie Noor-Holland, Omgevingsdienst IJmond en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Zij hebben geen bezwaar tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Communicatie
Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 3 oktober tot en met 14 november 2018. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze worden weergegeven in de Nota beantwoording zienswijzen. Vervolgens heeft het plan, naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Holland, stil gelegen. De ontwikkelaar heeft het plan weer opgepakt, na raadpleging van de provincie Noord-Holland en heeft de ontwikkelaar de direct omwonenden per brief op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen.

Participatie
Ja Zie onder communicatie

Juridische aspecten en beleidskader
De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen. Na de vaststelling kan er nog beroep worden ingesteld.

Duurzaamheid en klimaataspecten
De woningbouw in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen.

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,

de gemeentesecretaris,



A. Vergouwe

de burgemeester,



M.D. Polak

**Onderwerp**

Bestemmingsplan 'Noordeinde 65'

RV-nummer: 22/17

Datum: 9-5-2022

De raad van de gemeente Oostzaan
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 22-3-2022

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Noordeinde 65' gewijzigd vast te stellen;
2. geen milieueffectrapport op te laten stellen omdat uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat als gevolg van de ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 9 mei 2022,

de griffier,

M. van Engelshoven

de voorzitter,

M.D. Polak

