

Raadsvoorstel



Nummer raadsvoorstel	2024/53
Datum voorronde	2-7-2024
Datum B&W vergadering	28 mei 2024
Portefeuillehouder	R.F.T. van Wanrooij
Opsteller	S. Bek
Afdeling/team	Leefomgeving/
Voorgestelde behandeltijd Voorronde	
	☒ Openbaar ☐ Geheim

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat Wormer

Kern van het voorstel
In de wijk Plaszoom-West te Wormer zijn aan de Gele Lisstraat in twee appartementengebouwen 72 sociale huurwoningen gesitueerd. De bebouwing voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd, en daarom heeft de eigenaar en beheerder van de woningen, WormerWonen, het voornemen om dit deel van de wijk te herontwikkelen. De ontwikkeling maakt deel uit van de totale Plaszoom-West ontwikkeling. De herontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 165 woningen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggende herziening van het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint' noodzakelijk. Aangezien de exacte stedenbouwkundige invulling vastgesteld zal worden op basis van de uitwerking van de stedenbouwkundige impressie, wil de gemeente in eerste instantie een globaal bestemmingsplan opstellen voor het plangebied. Op deze manier zorgt het bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat voor de nodige flexibiliteit. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 23 juni 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er zes zienswijzen ingediend.

Voorgesteld besluit
De Raad besluit: 1. In te stemmen met de bijgevoegde Nota van zienswijzen; 2. Het bestemmingsplan 'Noordweg/Gele Lisstraat Wormer' met kenmerk NL.IMRO.0880.BP4304070000-va01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan; 3. Geen exploitatieplan voor de in het bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat Wormer' begrepen gronden vast te stellen, omdat dit bestemmingsplan geen betrekking heeft op een op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan is voorgeschreven.

Bijlagen
B1. Nota van zienwijzen; B2. Toelichting bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat Wormer; B3. Regels bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat Wormer; B4. Verbeelding bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat Wormer.

Toelichting

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Er is een verzoek ingediend om maximaal 165 woningen te realiseren in het plangebied van de Noordweg/Gele Lisstraat in Wormer. Aan de Gele Lisstraat zijn nu in twee appartementengebouwen 72 sociale huurwoningen gesitueerd. Deze bestaande bebouwing voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd en daarom heeft de eigenaar en beheerder van de woningen, WormerWonen, het voornemen om dit deel van de wijk te herontwikkelen. De ontwikkeling maakt deel uit van de ontwikkeling Plaszoom-West.

De herontwikkeling die nu mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 165 woningen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggende herziening van het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint' noodzakelijk. Aangezien de exacte stedenbouwkundige invulling vastgesteld zal worden op basis van de uitwerking van de stedenbouwkundige impressie, wil de gemeente in eerste instantie een globaal bestemmingsplan vaststellen voor het plangebied. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 23 juni 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er zes zienswijzen ingediend.

Gewenst resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat Wormer zorgt ervoor dat er maximaal 165 woningen worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Plan is ruimtelijk aanvaardbaar

Het plan is om maximaal 165 woningen te realiseren in het plangebied van het bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat in Wormer. Er worden 72 bestaande huurwoningen gesloopt en herbouwd. Verder kunnen er op een goede stedenbouwkundige wijze maximaal 93 woningen toegevoegd aan het plangebied. Echter het plan is op dit moment dat er naast de 72 sociale huurwoningen die worden herbouwd er 76 woningen aan het plangebied worden toegevoegd. In totaal worden er dan 148 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

1.2 De woningbouwdifferentiatie voldoet aan het vastgesteld beleid.

Het vastgesteld beleid geeft aan dat voor iedere te slopen sociale huurwoning er tenminste een nieuwe sociale huurwoning wordt teruggebouwd plus 30% van de extra te bouwen woningen in een plan een sociale huurwoning betreft.

Voor het totale gebied Plaszoom West betekent dit dat er conform het beleid 225 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden en dit zijn er in de praktijk 226. Wanneer de initiatiefnemer besluit om meer woningen te realiseren komen er volgens het vastgestelde beleid sociale huurwoningen bij.

1.3 Er zijn zes zienswijzen ingediend

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 22 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn zes zienswijzen binnengekomen. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan. Zo is er aan de zuidkant van plangebied een groenstrook aangebracht en ook als zodanig bestemd. Hiernaast is een in het aangrenzende bouwvlak een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale hoogte 11 meter opgenomen. Op deze manier is geborgd dat de inwoners aan deze kant van het plangebied zekerheid krijgen welke goothoogte en nokhoogte de toekomstige woningen kunnen krijgen en op welke minimale afstand vanaf de groenstrook de woningen gebouwd mogen worden. Hiernaast zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)
doorgevoerd welke betrekking hebben op een aantal omissies in het ontwerp bestemmingsplan. 1.4 Het plan past binnen de omgevingsvisie Wormerland Voor de woningbouw wordt ingezet op drie pijlers: binnenstedelijke bouw- en herontwikkelingslocaties (passend binnen de provinciale Omgevingsverordening), een versterking van de lintbebouwing en aanvullende woningbouwlocaties voor de langere termijn. Dit plan maakt het planologisch mogelijk om maximaal 165 woningen binnenstedelijk te realiseren. 1.5 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening Door de initiatiefnemer is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan geeft een juridisch planologisch kader om het gewenste plan te kunnen realiseren. Uit het wijzigingsplan blijkt dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan. 2. Er is geen exploitatieplan nodig Voor de gemeente zijn er geen kosten met het plan gemoeid. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op een op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan is voorgeschreven.

Alternatieven (incl. argumenten)
Er zijn geen alternatieven voor liggend bestemmingsplan.

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen
Bij het niet vaststellen van het bestemmingsplan kunnen de 72 sociale huurwoningen niet gesloopt worden en kunnen de nieuwe woningen niet gerealiseerd worden. De huidige sociale huurwoningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd qua bijvoorbeeld isolatienormen

Financiële gevolgen	
Er is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal in het geval er planschade ontstaat op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geborgd.	
Kosten/opbrengsten	Leges die in rekening worden gebracht conform legesverordening. Kies een item.
Dekking binnen begroting?	Ja Klik of tik om tekst in te voeren. n.v.t.

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)
Plan is afgestemd met team Wonen, Juridische zaken, de Omgevingsdienst en team Communicatie.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van het besluit. De communicatie rond de ruimtelijke procedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een kennisgeving dat het wijzigingsplan op overheid.nl en het gemeenteblad en het vastgestelde wijzigingsplan wordt op ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.
--

Participatie

Ja

Er heeft een uitgebreide participatie plaatsgevonden. Zowel met klankboordgroepen als sessies met omwonenden. Verder heeft het plan ter inzage legen voor eenieder voor het indienen van zienswijzen. In deze periode zijn er zes zienswijzen ingediend.
--

Juridische aspecten en beleidskader

De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid en klimaataspecten

De woningen worden moeten conform de Omgevingswet worden gerealiseerd. Er zijn geen extra maatregelen opgenomen in het plan.
--

Het college van burgemeester en wethouders van Wormerland,

de gemeentesecretaris,



E. van der Linden

de burgemeester,



A.J. Michel-de Jong



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Noordweg/Gele
Lisstraat Wormer

RV-nummer:
2024/53

Datum: 9-7-2024

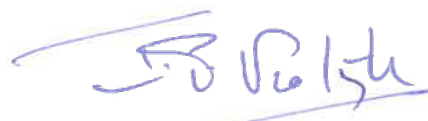
De raad van de gemeente Wormerland
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 28-5-2024

Besluit

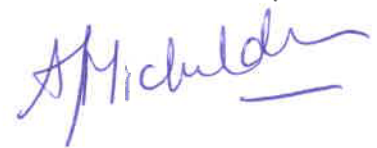
1. In te stemmen met de bijgevoegde Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Noordweg/Gele Lisstraat Wormer' met kenmerk NL.IMRO.0880.BP4304070000-va01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan voor de in het bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat Wormer' begrepen gronden vast te stellen, omdat dit bestemmingsplan geen betrekking heeft op een op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan is voorgeschreven.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Wormerland,
gehouden op 9 juli 2024

de griffier,


I.P. Vrolijk

de voorzitter,


A.J. Michel-de Jong