

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Vaststelling exploitatieplan “Meerpolder 2012, 2e herziening”
Portefeuillehouder	Simon Fortuyn
Registratienummer	BR2300021
Datum raad	20/04/2023

Gevraagde beslissing:

1. Het exploitatieplan “Meerpolder 2012, 2e herziening” met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0102EP02-VAST ongewijzigd vast te stellen (T23.01493).
2. De ‘Nota zienswijzen exploitatieplan “Meerpolder 2012, 2e herziening” vast te stellen (T23.01434).

0. Samenvatting

Op 20 december 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Lansingerland besloten het ontwerpuitwerkingsplan en het ontwerpexploitatieplan in het kader van de zienswijzentermijn ter inzage te leggen. Op het ontwerp uitwerkingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Op het ontwerpexploitatieplan is één zienswijze ingediend, maar dit leidt niet tot wijziging van het exploitatieplan.

In januari 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan en exploitatieplan “Meerpolder 2012” vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn uit te werken woonbestemmingen opgenomen voor de nog niet ontwikkelde plandelen van de VINEX-wijk Meerpolder. Het exploitatieplan bevat regels over kostenverhaal. In 2017 heeft een eerste herziening plaatsgevonden van het exploitatieplan.

Voor deelgebied 1b (projectnummers 71, 75-77) zijn initiatiefnemers met concrete bouwplannen. Dit deelgebied ligt tussen de Noordeindseweg en de Markermeerstraat. Projectnummer 71 is grond van de gemeente. Op 8 juni 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Lansingerland u middels een brief (U.20.03767) geïnformeerd over het besluit om in de VINEX-wijk Meerpolder 25 grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren. Deze woningen worden gebouwd op het laatste gemeentelijke grondgebied in de wijk en zijn gelegen aan de Markermeerstraat.

De projectnummers 75, 76 en 77 zijn in eigendom van particulieren. Ontwikkelaar ProBurg (samenwerking tussen Prodin Vastgoed en De Vries & Verburg) heeft overeenstemming met de eigenaren over verwerving van de gronden en wil hier 42 nieuwe woningen realiseren, waarvan 8 in het bereikbare segment (NHG grens). Met ProBurg is vooruitlopend op de vaststelling van de herziening van het exploitatieplan een exploitatie, realisatie- en gronduitgifte-overeenkomst gesloten. De plannen voor deelgebied 1B voldoen aan de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en duurzaamheidseisen.

Om de bouwplannen mogelijk te maken, moet de woonbestemming uit het bestemmingsplan “Meerpolder 2012” worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Het kostenverhaal voor

projectnummer 71 verloopt via de verkoop van de grond van de gemeente aan 3B Wonen. Voor projectnummers 75-77 (particulier eigendom) moet het exploitatieplan worden herzien.



Deelgebied 1b (projectnummers 71, 75-77)

Op het exploitatieplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze ziet op een verzoek tot verduidelijking van het ruimtegebruik en de exploitatiebijdrage voor deelgebied 3b in het exploitatieplan, waar zelfrealisatie kan plaatsvinden. In de Nota zienswijzen exploitatieplan "Meerpolder 2012, 2^e herziening" (bijlage 3) is beschreven dat concretisering voor deelgebied 3b in dit exploitatieplan niet aan de orde is. Indien de eigenaren wensen over te gaan tot zelfrealisatie van de eigen gronden, dient er (in afstemming met de gemeente) een uitwerkingsplan te worden opgesteld, waarin het feitelijke ruimtegebruik wordt opgenomen. Pas dan zal er een concrete exploitatiebijdrage voor deelgebied 3b berekend kunnen worden op basis van het alsdan afgestemde en overeengekomen ruimtegebruik. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassing van dit (ontwerp)exploitatieplan.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Het voorontwerputwerkingsplan voor deelgebied 1b heeft in het voorjaar van 2022 ter inzage gelegen voor inspraak en (voor-)overleg. Het ontwerputwerkingsplan en ontwerp exploitatieplan hebben van 29 december tot en met 8 februari 2023 ter inzage gelegen (zienswijzen). Het college van burgemeester en wethouders van Lansingerland heeft op 14 maart 2023 het uitwerkingsplan Meerpolder 2012, tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0102U11-VAST vastgesteld. Na vaststelling door uw

gemeenteraad van het exploitatieplan en Nota zienswijzen exploitatieplan “Meerpolder 2012, 2^e herziening kan in de tweede helft van 2023 worden gestart met de bouw van de woningen.

2. Maatschappelijk effect

Met de realisatie van deze bouwplannen wordt de VINEX-wijk Meerpolder verder ontwikkeld en bijna afgerond. Er worden 67 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waarvan 33 in het betaalbare segment.

3. Argumenten

1.1 Het uitwerkingsplan maakt een gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk

Met de realisatie van deze bouwplannen wordt de VINEX-wijk Meerpolder verder ontwikkeld en bijna afgerond. Er worden 67 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waarvan 33 in het betaalbare segment. Het uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling planologisch mogelijk.

2. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

De zienswijze is ingediend door een vertegenwoordiging van de eigenaren van de gronden in deelgebied 3b van het exploitatieplan “Meerpolder 2012. 2^e herziening”. De eigenaren overwegen de percelen in deelgebied 3b te ontwikkelen middels zelfrealisatie. De ingediende zienswijze heeft betrekking op deelgebied 3b en niet op deelgebied 1b waar het uitwerkingsplan voor is opgesteld. De eigenaren verzoeken de gemeente om verduidelijking en concretisering van het ruimtegebruik en exploitatiebijdrage horend bij deelgebied 3b. Gemeente is in dit exploitatieplan voor deelgebied 3b uitgegaan van een ruimtegebruik met globaal karakter, omdat er voor dit deelgebied nog geen uitwerkingsplan is opgesteld.

Indien de eigenaren wensen over te gaan tot zelfrealisatie op de eigen grond in deelgebied 3b zal (in afstemming met de gemeente) een uitwerkingsplan moeten worden opgesteld, waarin het feitelijk ruimtegebruik wordt opgenomen. Pas dan zal er een concrete exploitatiebijdrage voor deelgebied 3b berekend kunnen worden op basis van het alsdan afgestemde en overeengekomen ruimtegebruik. Derhalve leidt de zienswijze niet tot aanpassing van dit exploitatieplan.

3. Het exploitatieplan maakt de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk

Het exploitatieplan bevat regels over het verplichte kostenverhaal.

4. Kanttekeningen

N.v.t.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

De kosten voor de procedure van het uitwerkingsplan en exploitatieplan, inclusief ambtelijke uren worden gedekt uit de GREX Meerpolder. Kostenverhaal vindt plaats via de verkoop van gronden (projectnummer 71) en de exploitatieovereenkomst (projectnummer 75-77), een en ander conform de uitgangspunten van GREX Meerpolder.

6. Juridische aspecten

Op de inhoud en procedure van het uitwerkingsplan en exploitatieplan zijn de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Door middel van een openbare publicatie is het voornemen tot verkoop van de gemeentegrond reeds kenbaar gemaakt (in verband met het Didam-arrest).

7. Duurzaamheid

In het exploitatieplan wordt de DIOR en de duurzaamheidseisen daaruit van toepassing verklaard bij de inrichting van de door de gemeente over te nemen openbare ruimte. Onderdeel daarvan is voldoende groen en water, zodat wateroverlast en hittestress worden tegengegaan. Bij de bouw van de woningen die op grond van dit plan gerealiseerd kunnen worden, wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zal het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid bij het definitieve ontwerp van de woningen gestimuleerd worden. Verder wordt het gebruik van uitloogbare materialen zoveel mogelijk voorkomen en worden de woningen vanzelfsprekend niet op het gas aangesloten.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Er heeft afstemming plaatsgevonden met 3B Wonen en ontwikkelaar ProBurg. Het voorontwerp-uitwerkingsplan is onderwerp geweest van inspraak en vooroverleg. De directe omgeving is met een brief actief geïnformeerd over de inzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan en ontwerpexploitatieplan. Met de indiener van de zienswijze heeft reeds overleg plaatsgevonden en tevens wordt de gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijze in een gesprek toegelicht.

9. Verdere procedure

Nadat uw gemeenteraad heeft ingestemd met het exploitatieplan en de bijhorende Nota van Zienswijze:

- Wordt de directe omgeving hierover geïnformeerd middels een informatiebrief.
- Wordt de indiener van de zienswijze op de hoogte gesteld van de gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijze.

Na de vaststelling van het exploitatieplan door uw gemeenteraad vindt publicatie van het vastgestelde uitwerkingsplan en het vastgestelde exploitatieplan plaats in het kader van zes weken beroepstermijn (mei - juni 2023). Bij geen beroep zijn beide plannen na de beroepstermijn onherroepelijk (eind juni 2023).

Bijlagen

1. Het exploitatieplan (T23.01493)
2. Het exploitatieplan, bijlagen (T23.01492)
3. De Nota zienswijzen exploitatieplan “Meerpolder 2012, 2^e herziening” (T23.01434)
4. Zienswijze (I23.02389), (stuk bevat persoonsgegevens en staat voor de raad in de iBabsmap persoonsgegevens)

Onderwerp	Vaststelling exploitatieplan “Meerpolder 2012, 2e herziening”
Portefeuillehouder	Simon Fortuyn
Registratienummer	BR2300021
Datum raad	20/04/2023

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Overwegende dat

- de gevolgde procedure is doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het ontwerpexploitatieplan “Meerpolder 2012, 2e herziening” van 29 december tot en met 8 februari 2023 zes weken ter inzage heeft gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- voorafgaand de ter inzage legging bekendgemaakt is in het gemeenteblad van 28 december 2022;
- in de periode van de terinzagelegging van voornoemde exploitatieplannen één zienswijze is ingediend;
- de zienswijze en de overwegingen hierover zijn weergegeven in de “Nota zienswijzen exploitatieplan Meerpolder 2012, 2e herziening”;
- bij de overwegingen van de zienswijze een zorgvuldige weging heeft plaatsgevonden tussen het algemeen en individueel belang;
- de conclusie uit de zienswijze op het ontwerpexploitatieplan en de overwegingen hierover niet leiden tot wijziging van het exploitatieplan.

Gelet op

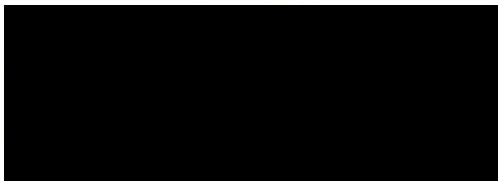
- artikel 6.14 en afdeling 6.2 Bro.

Besluiten

1. Het exploitatieplan “Meerpolder 2012, 2e herziening” met identificatiecode NL.IMRO.1621.BP0102EP02-VAST ongewijzigd vast te stellen (T23.01493).
2. De ‘Nota zienswijzen exploitatieplan “Meerpolder 2012, 2e herziening” vast te stellen (T23.01434).

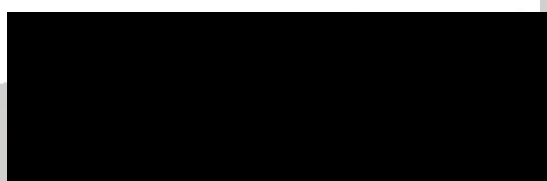
Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 20 april 2023,

de griffier,



drs. Eveline Hamelink-van Rens

de voorzitter



drs. Pieter van de Stadt