

	RAADSVOORSTEL
	Par.afd.hfd
Kenmerk	RV/1346/200107/FL
Zaaknummer	Z.46992
Raadsvergadering	5 maart 2020
Commissie(s)	Ruimte & Economie Datum: 26 februari 2020
Gewijzigd voorstel	Nee
Bijlagen	Bestemmingsplan met bijlagen
Portefeuillehouder	weth. J.J. de Kloet
Domein	FD
Ambtenaar/telefoonnummer	(035) 65 59 446, fe.lieste@wijdmeren.nl
Datum	21 januari 2020
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Vaartweg 20-21 Nederhorst den Berg
CONCEPT-BESLUIT	
Voorgesteld wordt: vast te stellen het bestemmingsplan Vaartweg 20-21 Nederhorst den Berg	

1. Inleiding

Op het perceel Vaartweg 20-21 te Nederhorst den Berg is een bedrijfspand aanwezig waarin een wasserij was gevestigd. Het voornemen is om de bedrijfsopstallen te slopen en op het perceel (en een klein deel van aangrenzende grond) woningbouw te realiseren.

Het plan.

Het plan voorziet in de bouw van 6 vrije sectorwoningen; 2 sociale appartementen en de bijbehorende infrastructuur.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingaande 10 oktober 2019 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (goede diensten overleg) adviezen ontvangen.

Het bestemmingsplan.

Van toepassing is het bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg. Het overgrote deel van de grond waarop het woningbouwplan zal worden gerealiseerd is bestemd voor bedrijf en een klein deel van de grond is bestemd voor natuur en verkeer - verblijfsgebied. Op de betreffende grond rust ook een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming bedrijf, de bestemming verkeer - verblijfsgebied en de bestemming natuur te wijzigen in o.a. wonen. Van de bevoegdheid kan evenwel geen gebruik worden gemaakt omdat de regels van de wijzigingsbevoegdheid niet sluitend blijken te zijn en het voorgestane woningbouwprogramma niet overeenkomt met de wijzigingsbevoegdheid. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid is de bouw van 6 vrijstaande of 8 geschakelde woningen mogelijk. Het plan voorziet in 6 vrijstaande woningen en 2 appartementen. Aanvankelijk voorzag het plan in 6 vrije sectorwoningen en 2 sociale woningen. Nadien is het plan gewijzigd naar 6 vrije sectorwoningen en 2 sociale appartementen (wooneenheden). Om medewerking te verlenen is dan ook een herziening van het bestemmingsplan vereist.

2. Argumenten

Er is sprake van een ruimtelijk aanvaardbaar plan.

Het betreft een ontwikkeling in stedelijk gebied. Er staat nu een fors bedrijfsgebouw op de kop van de doodlopende Vaartweg. Het gebouw wordt gesloopt. Woningbouw op de locatie is een logisch vervolg van de al aanwezige woningen langs de Vaartweg. Onze stedenbouwkundige is vanaf het begin betrokken geweest bij de ontwikkeling van het plan. Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. De grond is vervuild en die moet worden gesaneerd voor dat er woningbouw kan plaatsvinden. Het saneringsplan is goedgekeurd. Het plan betekent een aanzienlijke ruimtelijke verbetering. De initiatiefnemer heeft over het plan gecommuniceerd met de omwonenden.

2.1. Twee wooneenheden worden in de sociale sfeer gebouwd en de bouw van één sociale wooneenheid wordt afgekocht.

Gelet op de Verordening Reserve Gebiedsontwikkeling Wijdmeren 2012 en de Woonvisie 2016-2020 dienen in het woningbouwprogramma drie sociale wooneenheden te worden gebouwd. Ruimtelijk gezien is er echter maar plaats voor twee sociale wooneenheden. Om die reden wordt de verplichting om sociale wooneenheden te realiseren voor één van de te bouwen wooneenheden op grond van genoemde verordening afgekocht. Op welke wijze de hoogte van het te storten bedrag wordt berekend, wordt aangegeven in de verordening.

3.1. Er is een anterieure overeenkomst gesloten.

In de anterieure overeenkomst is onder andere vastgelegd het verhaal van planschade. De initiatiefnemer wenst de infrastructuur (weg, groen en parkeerplaatsen) niet over te dragen aan de gemeente. De infrastructuur zal overgedragen worden aan de toekomstige eigenaren van de woningen. Ook dit is vastgelegd in de overeenkomst. De gemeente is hier dan ook niet verantwoordelijk voor. Verder is de verplichting opgenomen dat twee sociale wooneenheden worden gerealiseerd en er is een kettingbeding opgenomen voor de instandhouding gedurende een termijn van 10 jaar van deze woningen. Ook is de afkoop van de 3^e te bouwen sociale wooneenheid geregeld.

4.1. Naar aanleiding van advies van de commissie Ruimte en Economie heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar en zijn gestelde vragen beantwoord.

De commissie Ruimte & Economie heeft in zijn vergadering van 3 juli 2019 geadviseerd met de initiatiefnemer te overleggen om toch een derde sociale woning te realiseren. Tevens zijn vragen gesteld over het peil; de sanering; de stikstofdepositie en het feit dat de communicatienota is voorzien van het gemeentelijke logo.

Naar aanleiding hiervan is het commissiestuk van 3 juli 2019 gewijzigd in onderstaande zin en dat is op 4 september 2019 in de commissie aan de orde geweest.

Het bestuurlijk overleg over een mogelijke derde sociale wooneenheid heeft plaatsgevonden. Uit het overleg blijkt het volgende. Het is voor de initiatiefnemer onbespreekbaar om nog een derde sociale wooneenheid in het plan op te nemen. Indien hij daartoe gedwongen wordt dan zal het project worden gestaakt en blijft de bedrijfsbestemming in stand. De initiatiefnemer voert als onderbouwing aan dat een derde sociale wooneenheid extra parkeergelegenheid vraagt; de bereikbaarheid voor hulpdiensten door de vergroting van de bestemming wonen (om een extra sociale wooneenheid te kunnen bouwen) lastiger wordt en er extra kosten zijn gemoeid met de planwijziging, terwijl er al een flinke investering is vereist in verband met het saneren van de grond. De parkeergelegenheid voor de vrije sectorwoningen is gesitueerd binnen de woonbestemming. De parkeergelegenheid voor de sociale wooneenheden wordt gerealiseerd binnen de verkeersbestemming. Het gebied dat is

bestemd voor de sociale wooneenheden, dient, om een derde sociale wooneenheid te realiseren te worden vergroot. Dit zou ten koste gaan van een geprojecteerde parkeerplaats binnen de verkeersbestemming. Extra ruimte om die plaats te compenseren is er feitelijk niet. Het is immers een woningbouwplan met een beperkte omvang.

Ten aanzien van de gestelde vragen wordt de volgende reactie gegeven. Als uitgangspunt voor het peil wordt genomen het peil bij de laatste bestaande woning langs de Vaartweg om vervolgens zo veel mogelijk horizontaal te worden doorgetrokken. De bevoegdheid om te besluiten over het saneringsplan is voorbehouden aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek heeft namens dit college een beschikking afgegeven op grond van de Wet bodembescherming op basis waarvan het saneringsplan (aanbrengen van een leeflaag) kan worden uitgevoerd. Het voordeel van saneren vervalt als het plan niet doorgaat. Met betrekking tot de stikstofdepositie wordt uitgegaan van een afname. Het aantal verkeersbewegingen neemt namelijk af en de woningen worden gasloos gebouwd. Het gemeentelogo is van de communicatienota verwijderd.

In zijn vergadering van 4 september 2019 is het plan weer behandeld door de raadscommissie Ruimte & Economie. De uitkomst van deze behandeling is dat de commissie heeft geadviseerd om door te gaan met het plan maar om nogmaals indringend aan de ontwikkelaar te vragen om toch een derde sociale wooneenheid te realiseren. Naar aanleiding van de commissiebehandeling heeft de ontwikkelaar aangegeven geen mogelijkheid te zien voor de realisatie van een 3^e sociale wooneenheid. Wij accepteren dit.

3. Kanttekeningen/Risico's

5.1. Tegen de bestemmingsplanwijziging kan worden geprocedeerd.

In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Indien een belanghebbenden echter kan aantonen daartoe redelijkerwijs niet in de gelegenheid te zijn geweest dan kan betrokkene beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4. Er zijn in het kader van het overleg ex art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening adviezen uitgebracht.

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is met instanties het verplichte overleg (goede diensten overleg) gevoerd. Door verschillende instanties zijn adviezen uitgebracht. Deze adviezen hebben geleid tot nader onderzoek. Geen van de adviezen leidt echter tot het niet kunnen vaststellen van het bestemmingsplan. De adviezen en de reactie daarop is verwoord in de commentaarnota vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

5. Financiële consequenties

Geen. Het plan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

6. Duurzaamheidsaspecten

Aan dit aspect wordt in de toelichting aandacht besteed. Zo worden de woningen gasloos.

7. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

Het bestemmingsplan vaststellen en vervolgens het besluit bekend maken.

8. Standpunt commissies (en derden)

De commissie Ruimte en Economie heeft in zijn vergadering van 26 februari 2020 geadviseerd het voorstel te behandelen als bespreekstuk in de raad van 5 maart 2020.

Wijdmeren, 21 januari 2020

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,	
de secretaris,	de burgemeester,
mr. W. Heeg	drs. C.R. Larson

uitslag van de hoofdelijke stemming:
voor 12 leden, tegen 6 leden,
het voorstel derhalve wel ~~niet~~ aangenomen.



RAADSBESLUIT

De raad der gemeente Wijdmeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2020;

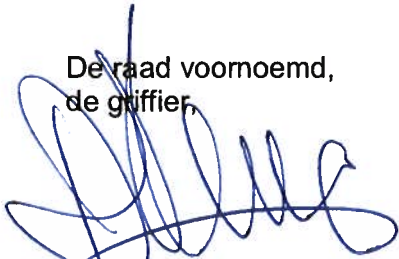
Gelet op artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

Vast te stellen het bestemmingsplan Vaartweg 20-21 Nederhorst den Berg overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte exemplaar.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 5 maart 2020

De raad voornoemd,
de griffier,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, belonging to drs. C.M. de Heus.

drs. C.M. de Heus

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, belonging to drs. C.R. Larson.

drs. C.R. Larson