

Voorstel aan college van burgemeester en wethouders van Landsmeer

Status: openbaar

Vergadering: 22-09-2020
Pfh: E. Heinrich

Nr. :

Agendapunt:



Team: Fysiek Beleid & Projecten

Ambtenaar: Ali Bal

Paraaf teammanager ...

Overleg gehad met: Jose van Doesburg, Kas Chong, Rudi Schoorstra en Wietse Bulk

Onderwerp: GO-besluit Principeverzoek Zuideinde 99

Voorgesteld besluit:

1. Een 'GO' te verlenen voor het plan waarbij 52 huurwoningen worden gerealiseerd op perceel Zuideinde 99 te Landsmeer.
- 2 In te stemmen met de brief in de bijlage gericht aan de initiatiefnemer.

In de raad:

- ☒ niet van toepassing
☐ ter kennisneming, via raadsinformatiebrief ☐
☐ behandelen, via Beeld/Oordeel ☐ Besluit ☐

	Akkoord	Bespreken	Paraaf
Burgemeester Straat	☐	☐	
Wethouder Elfferich	☐	☐	
Wethouder Heinrich	☐	☐	
Gemeentesecretaris van Geffen	☐	☐	

Besluit college:

Handtekening gemeentesecretaris:

Ruimte voor opmerkingen collegeleden

Burgemeester Straat	
Wethouder Elfferich	
Wethouder Heinrich	
Secretaris van Geffen	

Bestuurlijke samenvatting

Initiatiefnemer heeft in het kader van 'Principeverzoek Het Lint 2015' een principeverzoek ingediend en op **20 mei 2020** een presentatie gehouden aan wethouder E. Heinrich. Het principeverzoek betreft een plan voor de realisatie van 52 huurwoningen op perceel Zuideinde 99 in Landsmeer.

Het proces van een principeverzoek bestaat uit 6 stappen. Het houden van een presentatie betreft de derde processtap. Voorts dient uw college de initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte te stellen van een zogenaamde 'GO' of 'NO GO'.

Indien uw college besluit een 'GO' te verlenen komt de initiatiefnemer in aanmerking voor ondersteuning bij de verdere uitwerking van het plan. Indien uw college besluit een 'NO GO' af te geven eindigt het principeverzoek en wordt de initiatiefnemer voorzien van een schriftelijke afwijzing.

Na het verlenen van een 'GO' volgen de onderstaande processtappen.

Stap 5: *De initiatiefnemer onderbouwt het plan aan de hand van vigerend beleid en werkt het plan uit tot een definitief plan. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden gesteld door uw college.*

Stap 6: *De initiatiefnemer dient het definitieve plan in bij de gemeente. Voorts wordt uw college in staat gesteld een officieel besluit te nemen over het principeverzoek.*

Voorstel is om het ingediende principeverzoek te voorzien van een 'GO' en de initiatiefnemer daar schriftelijk van te informeren middels de brief in de bijlage. In deze brief zijn randvoorwaarden opgenomen die overeenkomen met hetgeen beschreven onder het kopje 'Argumenten en afweging' in voorliggend collegevoorstel.

Aanleiding, kaders en doelstellingen/beoogd resultaat

Aanleiding

In bestemmingsplan 'Het Lint 2015' wordt de mogelijkheid geboden om een principeverzoek in te dienen. Aanleiding van voorliggend voorstel is een principeverzoek ingediend voor perceel Zuideinde 99 in Landsmeer. Het verzoek betreft een plan voor de realisatie van 52 huurwoningen, zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 1: Planlocatie Zuideinde 99.



Afbeelding 2: Impressie vogelvlucht Zuideinde 99.

Kaders

In de toelichting van bestemmingsplan 'Het Lint 2015' is de zogenaamde 'Onbekende Toekomst' opgenomen. In het kader daarvan is de procedure 'Principeverzoek Het Lint 2015' vastgesteld. Ingediende principeverzoeken worden getoetst aan vigerend beleid van de gemeente Landsmeer, zoals: Woonvisie 2016-2024 en Toekomstvisie 2025. Tevens wordt rekening gehouden met het aspect draagvlak.

Doelstelling/beoogd resultaat

Met voorliggende voorstel wordt uw college in staat gesteld om een principeverzoek voor perceel Zuideinde 99 te beoordelen met een 'GO' of 'NO GO'. Doel is om de initiatiefnemer op de hoogte te stellen van uw besluit en afhankelijk van uw besluit de procedure van het principeverzoek verder te doorlopen. Bij een positief besluit wordt de brief in de bijlage verzonden richting de initiatiefnemer.

Argumenten en afwegingen

Het ingediende principeverzoek betreft een plan voor de realisatie van 52 middeldure, gasvrije en energieneutrale huurwoningen op perceel Zuideinde 99 in Landsmeer. Doelgroepen zijn kleine huishoudens, starters en alleenstaanden. De beoogde woningen zijn relatief snel te bouwen middels systeembouw en zijn gemiddeld 60m² groot.

1.1 Het plan sluit aan op vigerend beleid

Het plan betreft de realisatie van middeldure, duurzame en energieneutrale huurwoningen voor starters, kleine huishoudens en alleenstaanden uit Landsmeer. Om het aantal verkeersbewegingen te beperken beoogt de initiatiefnemer in te zetten op deelauto's, elektrische fietsen en het stimuleren van OV-gebruik. Op basis van het voornoemde kan gesteld worden dat het plan aansluit op vigerend beleid.

1.2. Het plan kan nog niet getoetst worden aan parkeernormen

De initiatiefnemer heeft nog niet inzichtelijk hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd kunnen worden in het plangebied en in hoeverre kan worden voldaan aan de CROW-normen. Wel geeft de initiatiefnemer aan dat er voldoende ruimte is in het plangebied en beoogd wordt om gebruik te maken van deelauto's, elektrische fietsen en het stimuleren van OV-gebruik. Bij het realiseren van parkeerplaatsen dient de initiatiefnemer te voldoen aan het geen opgenomen in 'Mobiliteitsvisie Landsmeer' en aan de richtlijnen en normen gesteld door CROW.

1.3. Aandacht voor de kruising IJdoornlaan-Scheepsbouwersweg-Zuideinde is noodzakelijk

In 'Mobiliteitsvisie Landsmeer' is de kruising IJdoornlaan-Scheepsbouwersweg-Zuideinde opgenomen als bijzonder aandachtspunt. Het kruispunt wordt, vooral door fietsers, als onoverzichtelijk en gevaarlijk ervaren. Tevens wordt aangegeven dat er sprake is van lichte congestie.

Het plan voor Zuideinde 99 leidt tot meer verkeersbewegingen vanuit het zuidelijke gedeelte van het Zuideinde richting kruispunt IJdoornlaan-Scheepsbouwersweg-Zuideinde. Deze toename mag niet leiden tot een verslechtering van de afwikkeling van verkeer op het voornoemde kruispunt. In het kader daarvan dient de initiatiefnemer de verkeerseffecten van het plan inzichtelijk te maken en op te nemen in de Ruimtelijke Onderbouwing.

1.4. De initiatiefnemer houdt rekening met draagvlak

De initiatiefnemer heeft diverse bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden. Op basis van de bijeenkomsten kan gesteld worden dat er omwonenden zijn die zich niet kunnen vinden in het plan en dat er omwonenden mee hebben gedacht en bereid zijn om verder mee te denken.

In het huidige plan wordt rekening gehouden met veelgehoorde wensen van omwonenden. Zo moet een groen park tussen de geplande woningen en de bestaande woningen aan de IJdoornlaan zorgen voor een groen uitzicht en worden bomen teruggeplaatst.

Na het verlenen van een 'GO' door uw college zal de initiatiefnemer omwonenden en andere belanghebbenden verder betrekken bij de ontwikkeling van het plan voor perceel Zuideinde 99. De initiatiefnemer dient het proces betreffende draagvlak en de uitkomsten daarvan op te nemen in de uiteindelijke ruimtelijke onderbouwing voor het plan.

1.5. Er dient nader onderzoek te worden gedaan naar relevante omgevingsaspecten

Het plangebied is gesitueerd in de nabijheid van de ringweg A10 en een tankstation. De initiatiefnemer dient bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met omgevingsaspecten die hier verband mee houden, zoals: milieu, geluid en externe veiligheid. Met oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van het plan dient de initiatiefnemer onderzoeken uit te voeren naar voornoemde en andere relevante omgevingsaspecten. De uitkomsten van deze onderzoeken zullen uiteindelijk onderdeel uitmaken van de Ruimtelijke Onderbouwing van het plan.

1.6. Eindconcept Omgevingsverordening NH2020

De provincie Noord-Holland werkt momenteel aan een 'nieuwe' Omgevingsverordening die naar verwachting op 5 oktober 2020 definitief wordt vastgesteld door gedeputeerde staten. Onlangs werd 'Eindconcept Omgevingsverordening NH2020' gepubliceerd. In dit document is zichtbaar dat perceel Zuideinde 99 komt te vallen binnen de werkingsgebieden 'Landelijk Gebied' en 'MRA Landelijk Gebied'. Dit houdt o.a. in dat het plan regionaal moet worden afgestemd, moet voldoen aan ruimtelijke kwaliteitseisen en moet voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Initiatiefnemer dient rekening te houden met de regelgeving

van de 'nieuwe' Omgevingsverordening en de (bovenlokale) invloed van het instrument op het plan voor Zuideinde 99.

Afweging / advies

Het door de initiatiefnemer ingediende plan sluit aan op vigerend beleid van de gemeente Landsmeer en houdt rekening met het aspect draagvlak. Op basis daarvan wordt uw college geadviseerd om een 'GO' te verlenen op het principeverzoek en het proces verder te doorlopen. Tijdens dit proces kan de initiatiefnemer in staat worden gesteld om diverse ontbrekende en aanvullende onderzoeken uit te voeren en het huidige plan op integrale wijze uit te werken tot een definitief plan. Na voltooiing van het definitieve plan wordt uw college in staat gesteld een officieel besluit te nemen op het principeverzoek.

In het verlengde van het bovenstaande is het advies om de brief in de bijlage te verzenden naar de initiatiefnemer. In deze brief zijn randvoorwaarden voor ondersteuning opgenomen die aansluiten op bovenstaande argumenten en afweging.

Verdere procedure

Financiële gevolgen / inkoop	Ja
Juridische gevolgen	Nee
Rechtmatigheidsgevolgen	Nee
Communicatie gevolgen	Nee
Gevolgen rondom privacy en informatie(beveiliging)	Nee
Personele en organisatorische gevolgen	Nee
Relatie met inkoop	Nee
Relatie met duurzaamheid	Nee

Toelichting op de financiële gevolgen en risico's

Op dit moment nog niet van toepassing, maar in een later stadium zal in ieder geval een planschadeovereenkomst worden afgesloten, ten einde de gemeente te vrijwaren van eventuele planschade.

Hoe heeft de integrale afstemming plaatsgevonden?:

Op 20 mei 2020 heeft de initiatiefnemer een pitch gehouden voor Wethouder E. Heinrich. Na de pitch is op ambtelijk niveau afgestemd met de Verkeersadviseur en de Adviseur Volkshuisvesting. Tevens heeft integraal afstemmingen plaatsgevonden binnen het team Fysiek Beleid en Projecten. Op 16 juni 2020 is het plan inhoudelijk besproken met de voornoemde wethouder. Tijdens het portefeuillehoudersoverleg van 14 september 2020 is voorliggend voorstel afgestemd.

Publiekssamenvatting:

In het kader van 'Principeverzoek Het Lint 2015' heeft initiatiefnemer een plan ingediend voor perceel Zuideinde 99. Het plan betreft de realisatie van middeldure, duurzame en energieneutrale huurwoningen voor starters, kleine huishoudens en alleenstaanden uit Landsmeer. Het College ziet voldoende aanknopingspunten om het ingediende plan in aanmerking te laten komen voor ondersteuning door de gemeente. Aan deze ondersteuning zijn wel randvoorwaarden verbonden. Zo dient het definitieve plan te worden voorzien van voldoende parkeergelegenheid en dient rekening te worden gehouden met de regelgeving uit de 'nieuwe' Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland. Wanneer de initiatiefnemer het definitieve plan gereed heeft wordt het college gevraagd een definitief besluit te nemen op het principeverzoek. Bij een positief besluit wordt de initiatiefnemer uitgenodigd een aanvraag Omgevingsvergunning in te dienen en het formele proces te doorlopen.

Bijlage(n): B1. Brief GO-besluit principeverzoek Zuideinde 99.