



RAADSVOORSTEL	Aan de raad van de gemeente Wormerland
Datum aanmaak	18 september 2009
Onderwerp	Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan 'WSV'30 Middentil'
Programma en portefeuillehouder	RO, H. Stuurman
Raadsvergadering	6 oktober 2009

1. Onderwerp	Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan 'WSV'30 Middentil'
2. Gevraagde beslissing	<ol style="list-style-type: none"> 1. In te stemmen met de afwijking van de groene bebouwingscontour in het Structuurplan 2002 ten behoeve van het bestemmingsplan 'WSV'30 Middentil'; 2. De tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en zoals omschreven en afgewogen in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'WSV'30 Middentil', welke wordt geacht deel uit te maken van het bestemmingsplan 'WSV'30 Middentil', over te nemen; 3. De ambtshalve wijzigingen, opgenomen in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'WSV'30 Middentil', welke wordt geacht deel uit te maken van het bestemmingsplan 'WSV'30 Middentil', over te nemen; 4. Het bestemmingsplan 'WSV'30 Middentil' gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte voorschriften en plankaart; 5. De gebiedsgerichte welstandscriteria herinrichting sportcomplex WSV'30 vast te stellen en toe te voegen aan de welstandsnota 2004; 6. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 onder 'a' van de Wro.
2. Bevoegdheid	Artikel 3.8 lid 1, sub e van de Wro bepaalt dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging over vaststelling van het bestemmingsplan moet beslissen.
3. Inleiding en probleemstelling	Eind 2005 heeft WSV'30 een initiatief voor herstructurering en kwaliteitsverbetering van het sportcomplex aan Dorpsstraat 206 te Wormer gepresenteerd, waarbij tevens

	<p>ruimte komt voor woningbouw. Met een hogere kwaliteit van velden en gebouwen kan het sportcomplex doelmatiger gebruikt worden en volstaan worden met een kleiner terreinoppervlak. Ook de bouw van woningen is zeer belangrijk, het draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Wormer als vitale woonplaats en het bevordert de zo noodzakelijke doorstroming binnen de gemeente.</p> <p>Omdat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan 'Wormer Oost en Midden' goedgekeurd door gedeputeerde staten op 15 augustus 2006, is het noodzakelijk voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In april en juni jl. heeft u ter kennisname het collegebesluit ontvangen voor het in procedure brengen van respectievelijk het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan 'WSV'30 Middentil'.</p> <p>U heeft als raad reeds een aantal besluiten genomen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Op 20 november 2007 heeft u de definitieve Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden voor deze herontwikkeling vastgesteld; 2. Op 22 april 2008 heeft u het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor de herontwikkeling van het sportcomplex WSV'30 als planologisch aanvaardbaar en financieel haalbaar plan vastgesteld; 3. Op 16 september 2008 heeft u het Overeenstemmingdocument met de (financiële) afspraken partijen vastgesteld.
<p>4. Uitgangspunt stedenbouwkundig ontwerp</p>	<p>Belangrijk uitgangspunt bij het stedenbouwkundig ontwerp (dat als onderlegger voor dit bestemmingsplan gold) is het verankeren van het plan in zijn omgeving. Bij de situering van de velden en het hoofdveld is hier in het plan zoveel mogelijk recht aan gedaan, ook met oog voor de bestaande bebouwing. Bij de inrichting van het terrein spelen er verschillende belangen die tegen elkaar moeten worden afgewogen, zowel de meer individuele als de collectieve belangen. In een aantal gevallen zijn de belangen tegenstrijdig.</p> <p>Over het algemeen hebben de collectieve belangen en de belangen op de lange termijn zwaarder meegewogen dan individuele belangen en belangen op de korte termijn (zoals faseerbaarheid) omdat het hier gaat om een ontwikkeling die de situatie voor minimaal de komende 50 jaar bepaald. Dit alles afwegende is gekomen tot het voorliggende bestemmingsplan, ook al is hierbij het uitzicht voor individuele (bestaande) woningen veranderd (verslechterd). Er wordt immers bouwvolume toegevoegd aan de bestaande rand van Wormer.</p> <p>Ten einde de beeldkwaliteit van de nieuwe wijk en het sportcomplex te waarborgen zijn voor het gebied aparte gebiedsgerichte welstandscriteria gemaakt. U wordt gevraagd deze criteria vast te stellen en toe te voegen aan de Welstandsnota 2004.</p>

5. Zienswijzprocedure

5.1. Proces

Het ontwerpbestemmingsplan is op 24 juni 2009 gepubliceerd in de Staatscourant en in de Zaankanter. Vanaf 25 juni 2009 tot en met 20 augustus 2009 lag het ontwerp bestemmingsplan 'WSV'30 Middentil' voor iedereen ter inzage. In totaal zijn 42 zienswijzen ontvangen, waarvan 2 zienswijzen mede ondertekend door meerdere personen.

5.2 Beoordeling zienswijzen

De zienswijzen zijn alle op tijd ingediend en derhalve ontvankelijk. De samenvatting en de afweging van de zienswijzen is opgenomen in de separate bijlage "Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'WSV'30 Middentil". Het eindverslag is als bijlage aan het raadsvoorstel gevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp.

5.3 Ambtshalve wijzigingen

In de genoemde nota van zienswijzen is voorts een tweetal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Het betreft de volgende wijzigingen:

1. De goothoogte is op drie locaties, op de koppen van de rijwoningen aangepast, teneinde meer (starters)appartementen te kunnen realiseren, onder de voorwaarde dat eventuele consequenties voor de parkeerbalans sluitend ingepast kunnen worden;
2. De ondergrondse vuilopslagcontainers zijn enkele meters verplaatst teneinde een meer optimale verkaveling mogelijk te maken.

Voorgesteld wordt deze ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan over te nemen

5.4 Aandachtspunten en overwegingen uit de zienswijze nota

1^o Zienswijze VROM inspectie

Door de VROM-inspectie is een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan. Hierin wordt aangegeven dat de voorgenomen woningbouwlocatie in de rijksbufferzone Amsterdam –Purmerend ligt en dat de realisatie van deze planontwikkeling in strijd is met dit beleid.

Anders dan de VROM –inspectie stelt, zijn wij van mening dat de realisatie van deze woningbouwlocatie op grond van het actuele geldende ruimtelijke beleid niet is uitgesloten.

Het betreft hier ten eerste een zogenaamde "ICT"-locatie (op deze locatie vindt een bundeling van verschillende ruimtelijke functies plaats via het ordenende principe van "Intensiveren, Combineren en Transformeren").

	<p>De locatie ligt bovendien binnen de geldende “rode contour” van het streekplan Noord-Holland Zuid. Vanuit het provinciale beleid gelden er derhalve geen beperkingen voor deze ontwikkeling. Er is een convenant in de maak tussen Rijk en Provincie (najaar 2009 gereed), waarin zal worden opgenomen dat de bebouwingscontouren die binnen de rode contour van het Streekplan Noord-Holland Zuid zijn gelegen, buiten het Rijksbufferzonebeleid vallen.</p> <p><i>2^e Strijd met structuurplan Wormerland</i> Door een aantal reclamanten is gesteld dat het bestemmingsplan in strijd is met het Structuurplan Wormerland uit 2002.</p> <p>De groene bebouwingscontour in het Structuurplan 2002 is destijds direct om de toenmalige bebouwing in de kern Wormer gelegd. Het huidige sportveldencomplex van WSV'30 valt buiten deze contour. De noodzaak om deze groene bebouwingscontour in de Structuurplan op te rekken was er in 2002 nog niet, omdat er toen nog geen plannen waren voor het vernieuwen van het sportveldencomplex. De gemeenteraad heeft zich niet eerder expliciet uitgesproken over deze afwijking van het structuurplan, wel is in een aantal beleidsstukken hierop voorgesorteerd.</p> <p>De (voorrond) raad heeft zich in het verleden reeds uitgesproken bereid te zijn om af te wijken van de groene bebouwingscontour van het Structuurplan uit 2002. Enerzijds omdat het plan past in het privatiseringsbeleid voor de sportverenigingen en anderzijds omdat het hier gaat om een ICT-locatie passend binnen de thans geldende rode contour van het Streekplan Noord-Holland Zuid. Wij zijn dan ook van mening dat het plan past in het actuele ruimtelijk beleid. Uw raad wordt hierbij gevraagd in te stemmen met het af wijken van de groene bebouwingscontour voor deze woningbouwlocatie.</p>
6. Financiële uitvoerbaarheid	<p>Op grond van artikel 6.12 Wro is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan een zogenaamde exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Een exploitatieplan is een planfiguur dat voor de gemeente de grondslag biedt voor publiekrechtelijke kostenverhaal en bevat de noodzakelijke locatie-eisen. In afwijking van deze bepaling kan de raad een besluit nemen geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. In het onderhavige geval is tussen de initiatiefnemers van de plannen de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten (Raadsbesluit d.d. 16 september 2008) waarin financiële afspraken zijn gemaakt over de verdeling van kosten en risico's.</p>

	De gemeentelijke kosten en investeringen zijn reeds opgenomen in het gemeentelijke financiële meerjarenbeleid. Hiermee is het niet nodig een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.
7. Tijdpad/Procedure	<p>De Inspectie VROM heeft tegen het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze ingediend welke niet wordt overgenomen. Hierdoor moet overeenkomstig bepaald is in artikel 3.8 lid 4 Wro het raadsbesluit na de vaststelling elektronisch worden toegezonden naar Inspectie VROM. Deze heeft dan 6 weken de mogelijkheid via een aanwijzing te verklaren dat bepaalde onderdelen geen deel uit maken van het bestemmingsplan.</p> <p>Daarna wordt het plan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.</p> <p>Tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd en deze wordt toegekend, treedt het plan 6 weken na de publicatie in werking.</p>

Alle op deze zaak betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Wormerland,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M. van den Hende

P. C. Tange

Bijlage: besluit



De raad van de gemeente Wormerland;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2009;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1) en de Algemene Wet bestuursrecht;

gehoord het advies van de voorronde raad van 6 oktober 2009;

besluit:

1. In te stemmen met de afwijking van de groene bebouwingscontour in het Structuurplan 2002 ten behoeve van het bestemmingsplan 'WSV'30 Middentil';
2. De tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en zoals omschreven en afgewogen in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'WSV'30 Middentil', welke wordt geacht deel uit te maken van het bestemmingsplan 'WSV'30 Middentil', over te nemen;
3. De ambtshalve wijzigingen, opgenomen in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'WSV'30 Middentil', welke wordt geacht deel uit te maken van het bestemmingsplan 'WSV'30 Middentil', over te nemen;
4. Het bestemmingsplan 'WSV'30 Middentil' gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte voorschriften en plankaart;
5. De gebiedsgerichte welstandscriteria herinrichting sportcomplex WSV'30 vast te stellen en toe te voegen aan de welstandsnota 2004;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 onder 'a' van de Wro.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de Raad van de gemeente Wormerland,
gehouden op 6 oktober 2009

de griffier,

de voorzitter,

I.P. Vrolijk

P.C. Tange