

Voorstel aan college van burgemeester en wethouders van Landsmeer



Status:	Openbaar
Documentkenmerk:	
Vergadering B&W:	12 maart 2024
Portefeuillehouder:	N. Bonenkamp
Team:	Fysiek beleid en projecten
Ambtenaar:	E. Bout
Overleg gehad met:	G. Mulder
In de raad:	Behandelen en besluit via commissie- en raadvergadering
Onderwerp:	Het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Noordeinde 131.
Voorgesteld besluit:	1. Medewerking te verlenen door middel van afwijking van het bestemmingsplan ex. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo; 2. De gemeenteraad voor te stellen: a. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen en na ontvangst van de ontwerpverklaring deze, tezamen met het ontwerpbesluit, op grond van artikel 3.10 en 3.12 Wro 6 weken ter inzage te leggen; b. indien er geen zienswijzen tegen het bouwplan worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen; 3. Akkoord te gaan met het afsluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer.

Bestuurlijke samenvatting

Het college wenst een planologische procedure te volgen om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor het realiseren van een 2^e woning op het perceel Noordeinde 131. De bouw van een 2^e woning op het perceel is een vorm van planologische compensatie om te bewerkstelligen dat de bestaande woning op het perceel Noordeinde 131 behouden blijft. De bestaande woning op het perceel Noordeinde 131 is de oudste woning van Landsmeer, dat door zijn gaafheid een monumentale- en cultuurhistorische waarde heeft. Voor de uitstraling van het dorp is het belangrijk dat dergelijke gebouwen behouden blijven.

Aanleiding, kaders en doelstellingen/beoogd resultaat

Aanleiding

Op het perceel Noordeinde 131-133 te Landsmeer is een houten woonhuis met enkele bijgebouwen aanwezig. Het houten woonhuis is in aanleg zeventiende-eeuws. Het college heeft de wens om de cultuurhistorisch waardevolle woning op het perceel te behouden en wil de woning daarom als gemeentelijk monument aanwijzen. Hiervoor is op 3 oktober 2023 een intentieovereenkomst gesloten en bekrachtigd (bijlage 1).

Het gaat hierbij om het opstarten van een planologische procedure voor het realiseren van een extra woning op het perceel Noordeinde 131. Het verlenen van medewerking aan het realiseren van een extra woning houdt verband met de monumentale aanwijzing van de woning op het perceel Noordeinde 131. Gezien de lange voorgeschiedenis van de beoogde herontwikkeling wordt eerst kort de voorgeschiedenis hiervan geschetst.

Historie

Tot eind 2013 was de woning op het perceel Noordeinde 131 aangewezen als provinciaal monument. Door beleidswijzigingen bij de provincie Noord-Holland is de woning daarna uitgeschreven als provinciaal monument. Sindsdien heeft de woning geen monumentaal beschermde status meer. Vanaf het moment van uitschrijving is de gemeente, samen met de toenmalige eigenaar en de monumentencommissie in gesprek gegaan over een aanwijzing als gemeentelijk monument. Dit was en is belangrijk omdat de woning op het perceel Noordeinde

131 één van de oudste woonhuizen in Landsmeer is. De woning vertegenwoordigt hiermee een hoge cultuurhistorische waarde.

Het monumentenbeleid in Landsmeer is gebaseerd op vrijwilligheid. Als de eigenaar van een pand in aanmerking wil komen voor aanwijzing als gemeentelijke monumentenstatus, moet hij of zij deze status zelf aanvragen. De gemeente wijst geen monumenten aan. Er zijn vanuit de gemeente geen financiële middelen beschikbaar om eigenaren te ondersteunen in het onderhoud van het monument. De enige mogelijkheid om eigenaren iets te bieden is planologische compensatie. In het kort houdt dit in dat eigenaren die een monumentale status van hun onroerend goed aanvragen, meer planologische-/bouwmogelijkheden krijgen dan anderen die niet over een monumentale status beschikken.

Vanwege bovenstaande is er op 8 november 2016 door het college een besluit genomen om:

- medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Noordeinde 131, onder de voorwaarde dat de bestaande woning als monument wordt aangewezen;
- met de eigenaar van het perceel Noordeinde 131 een intentieovereenkomst te sluiten i.v.m. de herontwikkeling van het perceel.

De ondertekening van de intentieovereenkomst heeft plaatsgevonden in oktober 2023, zie ook bijlage 1. De ondertekening heeft langer geduurd dan gepland, dit omdat het perceel in de tussentijd van eigenaar is overgegaan.

Om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Noordeinde 131 is het zaak om een planologische procedure op te starten, zodat er een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning kan worden verleend.

Kaders

- Bestemmingsplan "Het Lint 2015";
- Burgerlijk wetboek;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Gemeentewet;
- Monumentenbeleid gemeente Landsmeer.

Doelstelling/beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een extra woning (Noordeinde 133) op het perceel achter het monumentale woonhuis Noordeinde 131.

Argumenten en afwegingen

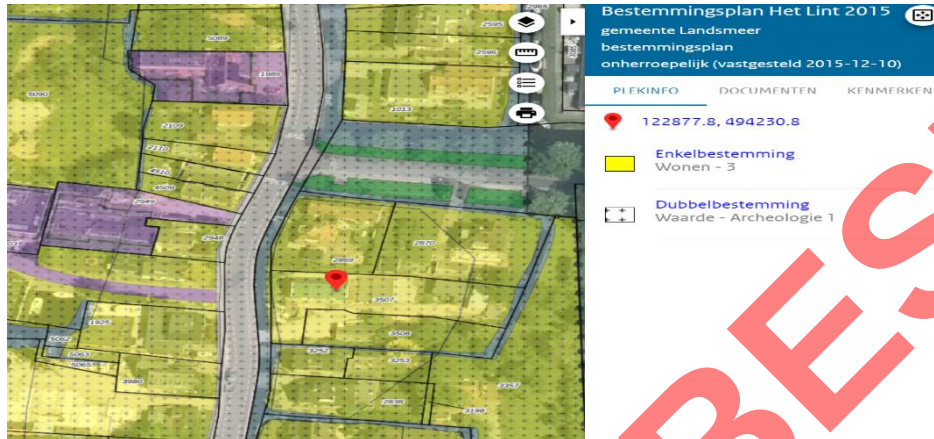
Het plan(gebied)

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Landsmeer, grenzend aan het doorgaande Noordeinde. Het Noordeinde betreft een hoofdweg welke in noord-zuidrichting door de kern Landsmeer loopt. De planlocatie maakt voorts onderdeel uit van het bebouwingslint tussen Amsterdam en Purmerend. Aan de noord-, oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan bestaande woonpercelen. Hierop bevinden zich vrijstaande woningen. De westzijde van het plangebied wordt gevormd door het doorgaande Noordeinde. Aan de overzijde van het Noordeinde bevinden zich eveneens vrijstaande woningen met op het achter terrein een bedrijfsterrein waarop bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 1 en 2 is toegestaan. De locatie Noordeinde 131-133 waarop de extra woning met bijgebouw mogelijk wordt gemaakt, is kadastraal bekend als gemeente Landsmeer, sectie B, nummers 212 en 2237 (gedeeltelijk). In onderstaande figuren is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.



Het bouwplan is in strijd met bestemmingsplan 'Het Lint 2015'

Het perceel Noordeinde 131 ligt binnen het bestemmingsplan "Het Lint 2015" en heeft daarin de enkelbestemming 'Wonen-3' en de dubbelbestemming 'Archeologie'. De voor 'Wonen-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van grondgebonden woningen, waarbij geldt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Het realiseren van een 2^e woning is in strijd met het bestemmingsplan en om hieraan medewerking te verlenen moet er van het bestemmingsplan "Het Lint 2015" worden afgeweken of een nieuw (postzegel) bestemmingsplan worden vastgesteld. Voor dit plan wordt gekozen om van het bestemmingsplan af te wijking middels een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o Wabo.



Voordat een dergelijke procedure wordt opgestart moet een anterieure overeenkomst worden afgesloten, om afspraken te maken over het betalen van plankosten etc. Verder is het van belang om in deze anterieure overeenkomst (**bijlage 2**) vast te leggen dat de omgevingsvergunning voor het realiseren van een 2^e woning pas kan worden verleend als de bestaande woning een monumentale status heeft. Als de bestaande woning een monumentale status krijgt is het niet mogelijk voor de eigenaar om zonder toestemming van de gemeente aanpassing te doen aan het pand. Het verkrijgt een beschermde status, op deze wijze kan worden gegarandeerd dat de bestaande cultuurhistorisch woning behouden blijft.

Precedentwerking

De woning op het perceel Noordeinde 131 is één van de oudste woonhuizen van Landsmeer (volgens de kadastrale minuut is de woning rond 1830 opgericht) en heeft door zijn gaafheid een zeer hoge monumentale-cultuurhistorische waarde. Er wordt nu een uitzondering gemaakt door een planologische procedure op te starten voor een 2^e woning, als de bestaande woning een monumentale status krijgt.

Het pand aan Noordeinde 131 heeft tot 2011 de status gehad van provinciaal monument, deze status is met de herwaardering van het provinciale monumentenbestand komen te vervallen. De culturele en monumentale waarde van het pand zijn al eerder door de provincie erkend. De Monumentencommissie van Landsmeer heeft in 2013 geadviseerd om dit pand op te nemen in de lijst met gemeentelijke monumenten. Sindsdien zijn er herhaaldelijke adviezen geweest om dit pand te registreren als gemeentelijk monument. Het is daarom verklaarbaar waarom deze woning in aanmerking komt voor het verkrijgen van een monumentale status en daarbij op basis van ons monumentenbeleid een planologische compensatie verkrijgt in de vorm van een extra woning.

Flora en Fauna

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd (**bijlage 3**). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden. Dit onderzoek is door de Omgevingsdienst IJmond gecontroleerd (**bijlage 4**) en daarbij is geconcludeerd dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwontwikkeling wanneer zorgvuldig wordt gehandeld en de hiervoor genoemde zorgplicht in acht wordt genomen. De aanbevelingen worden in acht genomen. Aanvullend onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet benodigd.

Naast een soortenonderzoek is er ook een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator (**bijlage 5**). Dit onderzoek is voorgelegd aan de Omgevingsdienst IJmond (**Bijlage 4**) en hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn er voor wat betreft het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Archeologie

Ten behoeve van de planvorming op het perceel Noordeinde 131 is door initiatiefnemers opdracht gegeven om een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek op te stellen middels verkennende boringen (IVO-O) (**Bijlage 6**). Dit onderzoek is door gemeente Landsmeer ter controle gestuurd naar NMF Erfgoedadvies. NMF heeft geconcludeerd dat het advies uit het opgestelde rapport als uitgangspunt kan worden genomen en dat er geen nadelige gevolgen worden verwacht (**bijlage 7**).

Bodem

Op 9 december 2016 heeft initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren (**bijlage 8**). Tijdens dit bodemonderzoek zijn in de bovengrond diverse lichte verhogingen aangetoond en voor lood en zink geldt dat het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde wordt overschreden (matige verhoging). De gehalten komen overeen met de achtergrondwaardekaart uit de Nota Bodembeheer, zodat geconcludeerd is dat dit overeenkomt met de omgeving en derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk is. Door de Omgevingsdienst is aangegeven dat toch aanvullende analyses noodzakelijk zijn alvorens goedkeuring gegeven kan worden op een Omgevingsvergunning bouwen.

Hierop volgend heeft initiatiefnemer een actualiserend bodemonderzoek uit laten voeren (**bijlage 9**). Dit onderzoek is ook beoordeeld door de Omgevingsdienst IJmond (**bijlage 10**). Hieruit is gebleken dat op grond van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en de huidige regelgeving geen bezwaar bestaat tegen de afgifte van een omgevingsvergunning.

Op basis van bovenstaande gegevens blijkt dat ter plaatse een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is (meer dan 25 m3 grond met lood en zink boven de interventiewaarde). Vanwege het aantreffen van een geval van ernstige bodemverontreiniging en de verwachte werkzaamheden in de sterk verontreinigde bodem dient, bij de Omgevingsdienst IJmond, ten behoeve van de werkzaamheden en de risico's bij het toekomstig gebruik een BUS-melding of een saneringsplan worden ingediend voordat met de bouw kan worden begonnen. Geadviseerd wordt, de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning op het terrein conform artikel 6.2C van de Wabo niet eerder in werking te laten treden totdat de Omgevingsdienst IJmond op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming heeft ingestemd met het saneringsplan (BUS-melding) en het besluit in werking is getreden. Initiatiefnemer heeft op 21 augustus een BUS-melding gedaan bij de Omgevingsdienst IJmond (**bijlage 11 en 12**) en deze is akkoord bevonden.

Geluid

Initiatiefnemers hebben voor de ontwikkeling van een extra woning onderzoek gedaan naar geluid (**bijlage 13**). Dit onderzoek is voorgelegd ter beoordeling aan de Omgevingsdienst IJmond en daaruit is gebleken dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor voorgenomen initiatief (**bijlage 4**).

Water

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd via de Digitale Watertoets (**bijlage 14**). Aan de hand van de ingevoerde gegevens is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets en kan de beperkte invloed worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen staan in het wateradvies van de ruimtelijke onderbouwing genoemd.

Welstand

Al op 14 januari 2021 hebben de huidige eigenaren van het perceel Noordeinde 131 hun plannen aan de welstandscommissie voorgelegd en met hen besproken. Het gaat daarbij om het plan voor het realiseren van een nieuwe woning naast het aan te wijzen monument en de verbouwing daarvan. De commissie adviseert in beginsel positief over de te realiseren nieuwe woning en het verbouwen van het monument. De commissie is positief over het concept voor de uitbreiding waardoor er een subtiel contrast ontstaat tussen het monument en de aanbouw. Hoewel het pand officieel nog geen status heeft beschouwt de commissie het wel als dusdanig. Het positieve advies van de welstand is ook terug te lezen in het jaarverslag van de welstands- en monumentencommissie (**Bijlage 15, blz. 17**).

Het ontwerp (**bijlage 16**) dat een gevolg is van de besprekingen met de monumentencommissie is opgesteld door Hooyschuur architecten & adviseurs. In de te volgen planologische procedure heeft het plan een positief advies gekregen van de welstandscommissie (**bijlage 17**). Het opgestelde ontwerp is een gevolg is van de besprekingen met de monumentencommissie.

Ruimtelijke onderbouwing

Bij het volgen van een buitenplanse afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 , eerste lid, onder deel a, onder 3° Wabo moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (**bijlage 18**) bevatten. Ten behoeve van de te volgen afwijkingsprocedure is daarom een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan wijst uit dat bouwplan op verschillende van toepassing zijnde ruimtelijke aspecten uitvoerbaar is.

Conclusie

Op basis van alle bovenstaande punten kan gesteld worden dat het plan passend gemaakt kan worden. Door onderhavig initiatief wordt het mogelijk om de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woning als gemeentelijk monument aan te wijzen. Het initiatief draagt daarmee bij aan het behoud en de ontwikkeling van het Noord-Hollandse cultuurlandschap. De nieuwe vrijstaande woning versterkt de bestaande stedenbouwkundige structuur en wordt voorzien van een passende beeldkwaliteit. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de Wet natuurbescherming. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gevolgen en risico's

Financieel	Ja
Inkoop	Nee
Juridisch	Nee
Rechtmatigheid	Nee
Privacy en informatie(beveiliging)	Nee
Personeel en organisatie	Nee
Duurzaamheid	Nee
Communicatie / participatie	ja

Toelichtingen op gevolgen en risico's

Toelichting op de financiële gevolgen en risico's

In de af te sluiten overeenkomst worden afspraken gemaakt over de te betalen kosten van de planologische procedure en er is onder meer ook opgenomen dat eventuele planschadeclaims worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Toelichting op juridische gevolgen en risico's

Het plan wordt voor zes weken ter inzage gelegd om eenieder de gelegenheid te geven om zienswijzen in te dienen. Indien de zienswijzen ongegrond worden verklaard en de raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft, zal de omgevingsvergunning worden verleend. Hiertegen kan beroep worden ingesteld.

Toelichting op communicatie en/of participatie, gevolgen en risico's

Het bouwplan zal nog aan omwonenden worden voorgelegd en hierover zal verslag gemaakt worden als onderdeel van de procedure. De omgevingsvergunning wordt openbaar bekendgemaakt door middel van een publicatie in het plaatselijke Weekblad en in de Staatscourant. Tevens worden de documenten beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en op digitale omgevingsloket. Mochten er toch zienswijzen worden ingediend, dan worden de zienswijzen eerst behandeld door ons college voordat aan de raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd.

Proces

Publicatie vastgestelde beleidsdocumenten (verordeningen, beleidsregels etc.)	Nee
Afgestemd met portefeuillehouder	Ja

Te publiceren documenten

Niet van toepassing.

Toelichting overleg portefeuillehouder

Dit voorstel is op 19 februari besproken met de portefeuillehouder, deze is akkoord.

Bijlagen

- B1. Collegebesluit d.d. 3 oktober 2023 intentieovereenkomst Noordeinde 131
- B2. Anterieure overeenkomst Noordeinde 131
- B3. Quicksan Flora en Fauna Noordeinde 131
- B4. Beoordeling Omgevingsdienst Noordeinde 131
- B5. Stikstofdepositieberekening Noordeinde 131
- B6. Archeologisch onderzoek Noordeinde 131
- B7. Beoordeling archeologisch onderzoek Noordeinde 131
- B8. Verkennend bodemonderzoek Noordeinde 131
- B9. Actualiserend bodemonderzoek Noordeinde
- B10. Advies OD actualiserend
- B11. Aanvraag formulier BUS melding ODIJ Noordeinde 131
- B12. BUS-melding Noordeinde 131
- B13. Akoestisch onderzoek Noordeinde 131
- B14. Digitale watertoets
- B15. Jaarverslag Welstand 2022
- B16. Bouwtekeningen ontwerp
- B17. Advies welstand Noordeinde 131
- B18. Ruimtelijke onderbouwing Noordeinde 131