



Raadsvergadering d.d. 1 juli 2021

Voorstelnummer 59-2021

Agendanummer 15

Zaaknummer D - 1608293

Onderwerp: Bestemmingsplan Seinpaal

Portefeuillehouder: Wethouder Rijkenberg

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

Uw raad wordt voorgesteld:

1. het bestemmingsplan "De Oude Seinpaal" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.DeOudeSeinpaal-vg01 en waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond ontleend aan Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), versie 2017-11-22, met de bijbehorende plantoelichting, regels en bijlagen vast te stellen;
2. te besluiten dat géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt vastgesteld;
3. in het kader van de coördinatieregeling kennis te nemen van het door het college van b. en w. genomen besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van 54 appartementen op het perceel Wester Ven 45 en het genomen "Besluit vaststelling hogere grenswaarden geluid woningen Wester Ven 45 te Volendam";
4. de coördinatieregeling zoals neergelegd in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding, vervolg en bekendmaking van de voor onderhavig project vereiste besluiten; de coördinatie heeft betrekking op de volgende besluiten:
 - het bestemmingsplan;
 - de verleende omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - het "Besluit vaststelling hogere grenswaarden geluid woningen Wester Ven 45 te Volendam";
5. afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan;
6. burgemeester en wethouders of (een) door hen aan te wijzen ambten(a)ar(en) te machtigen tot het zo nodig voeren van verweer voor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan "De Oude Seinpaal" heeft betrekking op de ontwikkeling van de locatie van de Oude Seinpaal. Op deze locatie (Westerven 45) zal een nieuw appartementencomplex inclusief openbare ruimte worden ontwikkeld. Het complex bestaat uit 54 sociale appartementen. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan "De Oude Seinpaal" wordt een nieuwe planologische basis voor het gebied van kracht waarmee de genoemde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De Oude Seinpaal zal hiervoor worden gesloopt.



De initiatiefnemer heeft verzocht om ten behoeve van de realisatie van dit project de gemeentelijke coördinatieregeling zoals neergelegd in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (o.a. artikel 3.30 Wro e.a.) toe te passen. De toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling leidt ertoe dat de voorbereiding van de noodzakelijke besluiten zoveel mogelijk gelijktijdig en gecoördineerd plaatsvindt. De besluiten waarop de coördinatieregeling van toepassing is, doorlopen tegelijkertijd dezelfde procedure: het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-besluit vaststelling hogere grenswaarden geluid woningen Wester Ven 45 te Volendam worden tegelijkertijd ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat om gelijktijdig zienswijzen in te dienen tegen deze besluiten. Bij eventueel beroep tegen de gecoördineerde besluiten worden die besluiten als één besluit aangemerkt. De Raad van State moet binnen zes maanden (in plaats van binnen één jaar) uitspraak doen over eventuele beroepen. Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld, terwijl de verlening van de omgevingsvergunning en het te nemen besluit vaststelling hogere grenswaarden geluid een bevoegdheid van het college is. Het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, sluit één op één aan op het betreffende ontwerpbestemmingsplan.

Het project heeft betrekking op een binnenstedelijke herontwikkeling ten behoeve van het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Momenteel hebben circa 1200 actief woningzoekenden zich aangemeld voor een sociale huurwoning in Volendam. De noodzaak voor deze woningen is daarmee aangetoond. Het programma is met een intensief participatietraject tot stand gekomen, waarbij de omwonenden en toekomstige bewoners van invloed zijn geweest op het uiteindelijke bouwprogramma. Zo hebben de bewoners mee mogen denken over de locatie, vorm en uitstraling van het gebouw en de buitenruimte.

De bebouwing wordt gasvrij aangelegd en wordt voorzien van zonnepanelen, waardoor deze uitermate duurzaam wordt aangelegd. Tevens wordt in de buitenruimte meer groen aangelegd, en zo ook extra verduurzaamd.

Onderbouwing en alternatieven

Het bouwprogramma van het nieuwe complex past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Alternatieve procedures (uitgebreide omgevingsvergunning) zijn te doorlopen. De voorkeur gaat echter uit naar een nieuw bestemmingsplan, daar dit juridisch een betere basis vormt voor de nieuwe omgevingswet.

Financiële aspecten

De kosten voor het bestemmingsplan worden betaald uit de grondexploitatie “ontwikkeling seinpaal”. De plankosten worden betaald uit de grondbieding en worden daarmee betaald door de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is daartoe eerder een anterieure grondexploitatieovereenkomst (tevens koopovereenkomst) gesloten. Ook het risico op planschade wordt middels de overeenkomst bij de ontwikkelaar gelegd. Verder worden overige ambtelijke kosten gedekt uit de te betalen leges m.b.t. de omgevingsvergunning aanvraag.

In afdeling 6.4 van de Wro zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voor zover van de noodzaak tot kostenverhaal geen sprake is, kan de raad besluiten géén exploitatieplan vast te stellen. De Wet ruimtelijke ordening vereist een expliciet besluit. Deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet, indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is of

indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. Dit volgt uit artikel 6.12 lid 2 sub a Wro. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met de genoemde overeenkomst anderszins verzekerd is, is het maken/vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig c.q. van toepassing.

Personele aspecten

Niet van toepassing.

Risico's

Het bestemmingsplan past binnen de wettelijke kaders van de Wet ruimtelijke ordening c.a. Het risico bestaat dat mogelijke andere belanghebbenden in beroep kunnen gaan tegen het vaststellingsbesluit van de raad.

Na vaststelling van dit bestemmingsplan en de publicatie gaat vervolgens de termijn van 6 weken lopen om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zoals eerder aangegeven staat tegen de gecoördineerde besluiten in één rechtsgang beroep open bij de Raad van State. Na afloop van de beroepsprocedure kunnen het bestemmingsplan en de daarmee samenhangende (gecoördineerde) besluiten onherroepelijk van kracht worden.

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, valt onder artikel 3, onder 3.1 van bijlage I bij de Chw. In deze categorie beschikken we niet over alle voordelen van de Crisis- en herstelwet, maar toch wel een aantal, t.w.:

1. alleen direct belanghebbenden mogen beroep instellen;
2. er moet een direct verband zijn tussen aard van het beroep en het betreffend belang;
3. er mag geen pro-forma beroep worden ingediend; met andere woorden: alle beroepsgronden moeten door appellanten in het beroepsschrift worden opgenomen en na afloop van de beroepstermijn kunnen dus geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd;
4. behandeling bij de Raad van State vindt (in de regel) plaats binnen 6 maanden;
5. het plan wordt niet vernietigd als dat is op basis van een grond die het belang van de indiener niet treft.

Bij de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden medegedeeld dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw in beroep van toepassing zal zijn. Gelet op de coördinatieregeling staat in één rechtsgang beroep open bij de Raad van State tegen de gecoördineerde besluiten, t.w. het vast te stellen bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden geluid.

Gezien de uitgebreide participatieprocedure en het feit dat geen zienswijzen zijn ingediend, worden de risico's niet groot geacht.

Gevolgde procedure

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met (overheids)instanties die mogelijk een belang hebben in of bij het plangebied. Belangen van Rijk, provincie en buurgemeenten worden hier niet geraakt. In verband met de terugtreding van verschillende overheidsdiensten en gezien het karakter en locatie van het plan hebben Rijk en



provincie bij dit soort ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied aangegeven geen belang te hebben c.q. te hechten aan overleg. Belangen van Rijk, provincie en buurgemeenten worden voor het overige niet geraakt. Een watertoets heeft plaatsgevonden. Aan de (water)eisen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) wordt voldaan. Verdere afstemming zal eventueel plaatsvinden bij de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van vrijdag 2 april 2021 het ontwerpbestemmingsplan “De Oude Seinpaal” alsook de hieraan gerelateerde ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 54 woningen en het “Ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden geluid woningen Wester Ven 45 te Volendam” gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren te brengen. Deze procedure is voorafgegaan door een publicatie in de plaatselijke nieuwsbladen, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning was digitaal via de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde geluid heeft naast de fysieke terinzagelegging eveneens op de gemeentelijke website gestaan.

Binnen de genoemde termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Op 18 mei 2021 is in het college het concept-raadsvoorstel en -besluit tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan behandeld en zijn de hiermee samenhangende besluiten genomen, zoals de verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van 54 appartementen op het perceel Wester Ven 45 en het “Besluit vaststelling hogere grenswaarden geluid woningen Wester Ven 45 te Volendam”. Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad nu derhalve een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Aan de gemeenteraad wordt ook gevraagd afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

Voor het ontwerp van het nieuwe complex is uitvoerig participatie gevoerd. In een drietal avonden is, samen met de omwonenden de vorm van het complex, de locatie en de uitstraling ervan bepaald. Tevens is de openbare ruimte aan de hand van deze avonden ingericht. In de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 6.2.1) en in de bij de toelichting behorende bijlage 10 wordt het participatieproces nader gespecificeerd.

Rapportage, verantwoording en evaluatie

De GREX die ten behoeve van het plan geopend is, wordt jaarlijks herzien totdat het programma volledig is gerealiseerd. Het project is onderdeel van het programma projecten. De voortgang en bijzonderheden worden drie keer per jaar gedeeld met uw gemeenteraad.

Bijlagen

- Het bestemmingsplan (Regels, toelichting, planverbeelding inclusief bijlagen)
- Besluit hogere geluidswaarden
- Omgevingsvergunning



Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde

Het voorliggende bestemmingsplan “De Oude Seinpaal” heeft betrekking op de ontwikkeling van de locatie van de Oude Seinpaal. Het plangebied omvat het gebied van de voormalige Oude Seinpaal en het daarbij direct aansluitend terrein dat wordt begrensd door de Dijkgraaf de Ruiterlaan en de Grote Ven.

Op deze locatie (Westerven 45) zal een nieuw appartementencomplex inclusief openbare ruimte worden ontwikkeld. Het complex bestaat uit 54 sociale appartementen, onderverdeeld in 36 appartementen van 60 m² gebruiksoppervlakte met 2 kamers, 15 appartementen van 71 m² gebruiksoppervlakte met drie kamers en 3 appartementen van 96 m² met vier kamers. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan “De Oude Seinpaal” wordt een nieuwe planologische basis voor het gebied van kracht waarmee de genoemde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De Oude Seinpaal zal hiervoor worden gesloopt.

Woonvisie/woonbeleid

Het project heeft betrekking op een binnenstedelijke herontwikkeling ten behoeve van het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Uitgangspunt voor het woonbeleid is een evenwichtige opbouw van bevolking en woonvoorraad, waarbij kwaliteit en variatie met betrekking tot woningaanbod als centrale opgave voor de toekomst staan. Het accent ligt op het gebied van herontwikkeling en doorontwikkeling van bestaande locaties en op de bestaande woningvoorraad. Daarnaast legt de Woonvisie ook verbanden met beleid op aanpalende terreinen als zorg en welzijn, duurzaamheid en leefbaarheid. De gemeente streeft naar voldoende en kwalitatief goede woningen, uitgaande van migratiesaldo 0.

Vanwege de verandering van de bevolkingssamenstelling door met name een (lichte) vergrijzing stijgt in het bijzonder op langere termijn het aantal 65-plussers. Het aanpassen van woningen en het creëren van nultredenwoningen (eventueel in combinatie met welzijn en in een later stadium zorg) worden steeds belangrijker. Ook het bieden van voldoende sociale woningen vormt een belangrijke opgave binnen het woonbeleid van de gemeente. De onderhavige Seinpaallocatie wordt in de onderhavige Woonvisie genoemd met een potentie van 36 woningen voor senioren/jongeren/starters. Binnen het kader van de projectontwikkeling en een participatie van de grond af is het gelukt om hier 54 woningen in deze klasse te realiseren en wordt in belangrijke mate invulling gegeven aan voornoemde doelstelling, aangezien er zelfs meer woningen worden gebouwd dan als mogelijke potentie is aangegeven in de Woonvisie (hetgeen derhalve overeenkomstig de doelstelling van de Woonvisie is).

Woonbehoefte

Tijdige realisatie van dit project is van groot maatschappelijk belang, aangezien er binnenstedelijk meer ruimte wordt gecreëerd voor sociale huurwoningen, met name voor de lagere inkomens. Momenteel staan bij de betreffende woningcorporatie ruim 1200 actief woningzoekenden ingeschreven bij een gemiddelde inschrijfduur van 6 jaar.

Het maatschappelijke belang van dit project is derhalve groot gelet op de grote woningbehoefte en woningnood in met name de sociale sector. Daarnaast is sprake van een prestigieus project dat een behoorlijke tijd heeft geduurd vanwege de eerdere realisatie van de nieuwe Seinpaal bij het Zwembad De Waterdam en de verhuizing daar naar toe.



Duurzaam

Het plan voorziet in een gasloos appartementengebouw. Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. In 2021 moet worden voldaan aan de nu geldende BENG-eisen. Verder wordt het bij het plan behorende terrein zoveel mogelijk groen ingericht waarbij hemelwater vertraagd wordt afgevoerd. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt binnen het plangebied meer groen toegepast in de vorm van gras, struiken en bomen. Bij de straat en parkeerplaatsen wordt waar mogelijk gewerkt met open bestrating, zodat het regenwater kan infiltreren en vertraagd kan worden afgevoerd. Het bouwplan voldoet aan de duurzaamheidsambities van de gemeente.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan “De Oude Seinpaal” wordt een nieuwe planologische basis voor het gebied van kracht waarmee de genoemde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Voor alle aspecten met betrekking tot milieu, geluid, water, ecologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren e.d. wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Coördinatieregeling

Het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening e.v. in procedure gebracht met toepassing van de zogenaamde coördinatieregeling. De gemeenteraad heeft hiervoor op 20 september 2018 een coördinatieverordening vastgesteld.

Toepassing van de coördinatieregeling zorgt voor transparantie in het besluitvormingsproces. Het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit vaststelling hogere grenswaarden geluid (zie verder onder kopje Wet geluidhinder) heeft tegelijkertijd in ontwerp ter inzage gelegen. Hierdoor wordt de samenhang tussen het bestemmingsplan en de daadwerkelijke bouwplannen (en daarmee samenhangende besluiten) voor de woningen beter zichtbaar, hetgeen ook voor omwonenden in een vroegtijdig stadium duidelijk maakt wat de mogelijke gevolgen voor de omgeving zijn van de woningen. Er kan dan in één keer op alle gecoördineerde ontwerpbesluiten worden gereageerd. Dit zelfde geldt voor beroep: één geïntegreerde beroepsprocedure voor alle besluiten.

Toepassing van de coördinatieregeling bevordert ook een versnelling van de besluitvorming. De Wro maakt het in artikel 3.30 en volgende mogelijk om de verschillende besluiten die samenhangen met de realisatie van ontwikkelingen te coördineren. Hiermee kunnen de benodigde uitvoeringsbesluiten, inclusief omgevingsvergunningen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verleend gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan. Er kan een aanzienlijke tijdswinst worden geboekt door het volgen van één procedure en één rechtsgang. Die tijdswinst is vooral te behalen door het in een eerder stadium kunnen verlenen van de omgevingsvergunning. Bovendien is slechts één rechtsgang nodig, namelijk rechtstreeks beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) in plaats van afzonderlijk beroep bij twee instanties voor het bestemmingsplan én de omgevingsvergunning (bij de AbRvS resp. de rechtbank). Dit heeft ook tot gevolg dat er in plaats van drie (of meer procedures) nog maar één enkelvoudige beroepsprocedure nodig is, voor zover beroep zal worden aangetekend. De AbRvS beslist namelijk op besluiten waarbij de coördinatieprocedure en de crisis- en herstelwet is toegepast binnen zes maanden, in plaats van één jaar. Hierdoor kan eerder met de bouw van de woningen worden gestart. Ook brengt het een vermindering van de bestuurlijke lasten met zich mee.



Hogere grenswaarden geluid op grond van de Wet geluidhinder

Als gevolg van het verkeer van de Dijkgraaf de Ruijterlaan en de Grote Ven zijn vanwege de geluidsbelasting op de woningen van dit complex op grond van de Wet geluidhinder hogere (grens)waarden benodigd, omdat voor de woningen in dit te bouwen appartementengebouw als gevolg van het verkeer op de Dijkgraaf de Ruijterlaan en de Grote Ven de grenswaarde (voor geluidsbelastingtoename) wordt overschreden. De bewust gekozen locatie van het gebouw is een gevolg van de uitvoerig gehouden participatie. Daarnaast ontstaat als gevolg van de wijze van plaatsing van het gebouw een aantrekkelijk groen binnenterrein voor de toekomstige bewoners. Eveneens is hierdoor sprake van een stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt gezien efficiënte gebiedsindeling met aandacht voor alle (ruimtelijke) belangen in het gebied. Op grond van de Wet geluidhinder kan een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. Wel geldt als voorwaarde dat de isolatiewaarde van de toekomstige te bouwen woningen zodanig is, dat deze voldoet aan de in artikel 3.3, eerste lid van het Bouwbesluit 2012 vastgelegde maximale geluidniveau (zogenaamde binnenwaarde), vanwege het wegverkeer, van 33 dB binnen de te realiseren woningen. Daarnaast zijn de verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de meest rustige zijde (geluidsluwe zijde) gepland. Het besluit hogere grenswaarden geluid is overigens een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Het “Ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden geluid woningen Westerven 45 te Volendam” in verband met dit bestemmingsplan heeft gelijktijdig ter visie gelegen met het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning voor de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Zoals eerder is uitgelegd, loopt deze verder in 1 rechtsgang mee met de andere besluiten.

De plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn bijgevoegd. Tevens zijn de verleende omgevingsvergunning en het besluit vaststelling hogere grenswaarden geluid bijgevoegd.

Aangezien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, luidt het voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de coördinatieregeling zoals neergelegd in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.30 Wro e.v.) van toepassing te verklaren.

Edam-Volendam, d.d. 18 mei 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.