Raadsvergadering d.d. 1 juli 2021

Voorstelnummer 64-2021
Agendanummer 17
Zaaknummer Z21095851
Onderwerp: Bestemmingsplan Tunnelpad, Oosthuizen
Portefeuillehouder: Wethouder Rijkenberg

Aan de raad.

Gevraagde beslissing
Uw raad wordt voorgesteld:

1. het bestemmingsplan "Tunnelpad Oosthuizen" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.BPTunnelpad-vg01 en waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond ontleend aan Basisregistratie Grootschalige 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 28 woningen op de planlocatie;
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;
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 “Tunnelpad Oosthuizen” heeft betrekking op de ontwikkeling van de locatie van de voormalige school Openbare Basisschool ‘Het Kraaiennest’. Het schoolgebouw wordt gesloopt en op het vrijgekomen perceel worden 28 woningen met daarbij behorende infrastructuur gerealiseerd.

De locatie wordt ingevuld met 28 grondgebonden woningen, bestaande uit 10 starterswoningen en 18 doorstroomwoningen. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan “Tunnelpad Oosthuizen” wordt een nieuwe planologische basis voor het gebied van kracht waarmee de genoemde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

©ev 2020

Ten behoeve van de realisatie van dit project is de gemeentelijke coördinatieregeling zoals neergelegd in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (o.a. artikel 3.30 Wro e.a.) toegepast. 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 en de ontwerp-omgevingsvergunning 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 een bevoegdheid van het college is. Het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, sluit één op één aan op het betreffende ontwerpbestemmingsplan.

Het programma is met een zorgvuldig participatietraject tot stand gekomen.

Onderbouwing en alternatieven
Het project past niet binnen het bestemmingsplan dat op dit moment van kracht is. Alternatieve procedures (uitgebreide omgevingsvergunning) zijn te doorlopen, echter lag de voorkeur bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Financiële aspecten
Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten (10 november 2020).

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente zich inspant om de realisatie van bovengenoemde woningen op de locatie mogelijk te maken. Ook is vastgelegd dat de ontwikkelaar een vergoeding betaald voor gemaakte ambtelijke uren en verantwoordelijk is voor eventuele planschade. Ten aanzien van de bouw is afgesproken dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en dat de gemeente het gedeelte waar de openbare ruimte moet komen woonrijp maakt.
Voor de overname van de gronden welke benodigd zijn voor realisatie van het bouwplan is een koopovereenkomst gesloten.

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.

©ev 2020

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 en de omgevingsvergunning.

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. 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 29 maart 2021 het ontwerpbestemmingsplan "Tunnelpad Oosthuizen" alsook de hieraan gerelateerde ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 28 woningen gedurende zes weken ter inzage gelegen.

©ev 2020

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.

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 is het hiermee samenhangende besluit genomen, te weten de verlening van de omgevingsvergunning. 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 project is uitvoerig participatie gevoerd. In een tweetal avonden is het plan besproken. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier dieper op ingegaan.

Rapportage, verantwoording en evaluatie
E.e.a. is overeenkomstig de wens van de raad om de voormalige schoollocatie te her ontwikkelen.

Bijlagen
- Het bestemmingsplan (Regels, toelichting, planverbeelding inclusief bijlagen)
- Omgevingsvergunning

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde
De genoemde ontwikkelingen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan (Dorpskernen 2016). Onderliggend bestemmingsplan en omgevingsvergunning bieden een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van deze locatie.

Het voorliggende bestemmingsplan en omgevingsvergunning passen binnen de kaders die zijn vastgelegd in het ontwikkelingskader Kraaiennest.

Het stedenbouwkundig ontwerp is akkoord bevonden door de welstandscommissie.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijk dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast past het bestemmingsplan binnen de gemeentelijk beleidskaders, zoals Structuurvisie Zeevang 2040 en de woonvisie. Een uitgebreide toets aan het gemeentelijk beleid is te lezen in de toelichting van het bestemmingsplan

Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten (10 november 2020). Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

©ev 2020

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente zich inspant om de realisatie van bovengenoemde woningen op de locatie mogelijk te maken. Ook is vastgelegd dat de ontwikkelaar een vergoeding betaald voor gemaakte ambtelijke uren en verantwoordelijk is voor eventuele planschade. Ten aanzien van de bouw is afgesproken dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en dat de gemeente het gedeelte waar de openbare ruimte moet komen woonrijp maakt. Voor de overname van de gronden welke benodigd zijn voor realisatie van het bouwplan is een koopovereenkomst gesloten.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. onderliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe planologische basis voor het gebied van kracht waarmee de genoemde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Voor alle omgevingsaspecten met betrekking tot duurzaamheid 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 en de omgevingsvergunning zijn tegelijkertijd in ontwerp ter inzage gelegd. 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 tijdwinst worden geboekt door het volgen van één procedure en één rechtsgang. Die tijdwinst 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.

De plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn bijgevoegd. Tevens is de verleende omgevingsvergunning bijgevoegd.

©ev 2020

Gemeente EDAM VOLENDAM

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. 25 mei 2021.

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris, de burgemeester,
H. van der Woude L.J. Sievers.

©ev 2020