Raadsvergadering d.d. 18 april 2024

Voorstelnummer 24-2024
Agendanummer 10
Zaaknummer Z23130825
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Noorderstraat 1 - 39, Edam' & omgevingsvergunning 28 woningen
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

Uw raad wordt voorgesteld:

1. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen, te beslissen conform het gestelde in de "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Noorderstraat 1-39, Edam" zoals opgenomen in bijlage 8 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan "Noorderstraat 1-39, Edam" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.BPNOORDERSTR1TOT39-vg01 en waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond ontleend aan Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), versie 2023-06-30, met de bijbehorende plantoelichting, regels en bijlagen vast te stellen;
3. te besluiten dat géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt vastgesteld;
4. in het kader van de coördinatieregeling kennis te nemen van het door het college van burgemeester en wethouders genomen besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van 28 woningen ter plaatse van de adressen Noorderstraat 1 tot 39 (oneven);
5. 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;
6. afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te (laten) verklaren op onderhavig bestemmingsplan;
7. 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

In verband met de slechte staat van de 20 woningen aan de Noorderstraat 1 tot 39 (oneven) te Edam is woningcorporatie Wooncompagnie van plan de woningen te slopen. Om aan de grote woningbehoefte tegemoet te komen is bekeken of er meer woningen teruggebouwd kunnen worden, zonder dat de stedenbouwkundige structuur wordt aangetast. In het ontwerp voor de nieuwbouw zijn 24 beneden-bovenwoningen en 4 eengezinswoningen opgenomen, allen in de categorie sociale huur. Gelet op de bijzondere historische context van Edam, is in het ontwerp aansluiting gezocht bij de huidige kenmerkende waarden van het gebied. De huidige structuur van de bebouwing is hierbij zoveel mogelijk behouden. Dit zorgt voor rust in het straatbeeld en harmonie

©ev 2020

met de omgeving. Tevens voorziet het plan in de realisatie van een parkeerterrein, om de extra parkeervraag die ontstaat als gevolg van de toevoeging van de extra woningen op te vangen.

Vanwege strijdigheid met het huidige planologische regime dient een nieuw planologisch regime te worden vastgesteld, in de vorm van een bestemmingsplan. Op basis van de coördinatieregeling wordt deze procedure gelijktijdig doorlopen met de omgevingsvergunning voor de realisatie van de 28 woningen.

Onderbouwing en alternatieven
De realisatie van de drie woonblokken en de parkeerplaats past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Een alternatieve procedure had gekund middels een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. De voorkeur gaat uit naar een nieuw bestemmingsplan, gezien de woonblokken een andere vorm hebben qua bouwvlak dan de huidige woonblokken. Tevens wordt met een bestemmingsplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor belanghebbenden in de toekomst goed geregeld.

Financiële aspecten
De kosten voor het bouwplan alsmede de kosten voor het bestemmingsplan worden gedragen door de woningstichting Wooncompagnie. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer (woningcorporatie Wooncompagnie) en de gemeente gesloten. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gewaarborgd.

Personele aspecten
Niet van toepassing.

Risico's
De procedure vindt plaats binnen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan past binnen de wettelijke kaders van de Wro en de omgevingsvergunning past binnen de Wabo. Het risico bestaat dat mogelijke 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. Tegen de gecoördineerde besluiten staat in één rechtsgang beroep open bij de Raad van State. Na afloop van de beroepsprocedure kunnen het bestemmingsplan en de daarmee samenhangende (gecoördineerde) besluiten pas 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 over de volgende voordelen van de Crisis- en herstelwet:

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;

©ev 2020

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 is. 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.

Bovengenoemd risico dat er beroep wordt ingediend is niet uit te sluiten, gezien het feit dat er een zienswijze is ingediend.

Gevolgde procedure

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is sprake van een verplicht overleg met betrokken instanties en die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de rol van weg- en waterbeheer (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensieterreinen (ministerie van defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur.

Het bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier (HHNK), Omgevingsdienst IJmond en Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland. Vanuit alle vier de overlegpartners is een positieve reactie ontvangen ten aanzien van het plan. Een beschrijving van de reactie van ieder van deze overlegpartners is toegevoegd als bijlage in het document ‘Reactie ketenpartners in het kader van art. 3.1.1 Bro’.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van 22 december 2023 het ontwerp bestemmingsplan “Noorderstraat 1 – 39, Edam” en de hieraan gerelateerde ontwerp-omgevingsvergunning 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 het plaatselijk nieuwsblad de Stadskrant, het gemeenteblad, en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning waren digitaal in te zien via de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Tevens was het bestemmingsplan en de vergunning fysiek in te zien op het Stadskantoor. Voor informatie over de stukken kon men tevens telefonische inlichtingen inwinnen.

Zoals eerder aangegeven is binnen genoemde termijn van de terinzagelegging één zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

Tijdens de planvorming heeft een uitvoerige participatie met omwonenden en belanghebbenden plaatsgevonden over de onderhavige ontwikkeling.

De omwonenden zijn door de woningcorporatie Wooncompagnie bij het plan betrokken tijdens twee inloopmiddagen op 17 oktober 2022 en 27 maart 2023.

©ev 2020

Op 17 oktober 2022 heeft de eerste participatiebijeenkomst plaats gevonden. Op deze avond heeft Wooncompagnie vier varianten van de locatie met 32 beneden-bovenwoningen en het bijbehorend parkeren getoond. Op basis van deze avond en een enquête is de voorkeur voor een variant duidelijk geworden. Door bewoners en omwonenden is daarbij aangegeven dat er ook behoefte is aan eengezinswoningen. In overleg met de gemeente heeft Wooncompagnie het plan daarop aangepast naar 24 beneden-bovenwoningen en 4 eengezinswoningen. Dit is tijdens een tweede bijeenkomst, op 27 maart 2023, aan de bewoners en omwonenden getoond. Zij reageerden hier positief op. Tevens is de Vereniging Oud-Edam gevraagd om een reactie; deze reactie was overwegend positief.

De huidige bewoners zijn al eerder over plannen geïnformeerd. Zorgen van bewoners en omwonenden gaan over de hoogte van het ontwerp en uitzicht op het plan, trillingen gedurende het heien, overlast tijdens de bouw, parkeerdrukte en privacy vanuit de bovenwoningen. Er is door Wooncompagnie een sociaal plan opgesteld om de zorgen zo veel mogelijk weg te nemen. Hierbij is onder andere afgesproken dat de heipalen worden geboord in plaats van geslagen (om zo de overlast zo veel mogelijk te beperken), dat er een parkeerterrein wordt gerealiseerd die voldoet aan de hiervoor geldende parkeernormen en dat er een bouwroute wordt toegepast waarbij het uitgangspunt is dat er zo min mogelijk overlast is. Verder zijn er nieuwsbrieven verstuurd aan de bewoners en omwonenden.

Zoals beschreven in dit raadsvoorstel voorziet de Wro in een mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen gedurende de zes weken dat de stukken ter inzage worden gelegd. Hier is sprake van een gecoördineerde procedure waarbij gelijktijdig zienswijzen konden worden ingebracht op het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. Er is zienswijze ingediend. Deze zienswijze had betrekking op de een onevenredige toename van schaduw voor de bewoner en een afname van privacy in de woning.

Op 8 februari 2024 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de behandelde ambtenaren waarin de planlocatie gezamenlijk werd bezocht met de indiener van de zienswijze. Tijdens dit gesprek hebben de ambtenaren verduidelijkt hoe de huidige situatie zal veranderen als gevolg van het plan en heeft de indiener zijn/haar zorgen geuit over het plan. Op basis van dit gesprek is de zienswijze verder verduidelijkt en waar nodig aangevuld. De zienswijze is vervolgens behandeld door onder andere een zonnestudie uit te laten voeren, waaruit blijkt dat de bezonningssituatie niet onevenredig verslechtert, en op veel momenten in het jaar juist verbetert. De reactie op de zienswijze is tevens uitvoerig beschreven in de “Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Noorderstraat 1-39, Edam”.

Na het te nemen besluit

Indien de raad tot vaststelling besluit, volgt na vaststelling de bekendmaking van het vaststellingsbesluit. De indiener van de zienswijzen wordt telefonisch en via de mail geïnformeerd omtrent het genomen besluit. Het besluit wordt verder bekendgemaakt op de gebruikelijke wettelijke voorgeschreven wijze, onder meer door plaatsing in een (of meer) plaatselijke nieuwsbladen, de gemeentelijke website, het gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens gaat de termijn van 6 weken lopen om beroep in te stellen tegen het plan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

©ev 2020

Het besluit van de gemeenteraad en daarmee het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Bijlagen

- Het bestemmingsplan 'Noorderstraat 1 – 39, Edam', inclusief regels, toelichting en planverbeelding.
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Noorderstraat 1-39, Edam.
- Reactie op opmerkingen ketenpartners in het kader van art. 3.1.1 Bro.

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde

De sociale huurwoningen aan de Noorderstraat 1 – 39 (oneven) verkeren momenteel in een bouwkundig slechte staat. Eén van de woningen is verbouwd, om te onderzoeken wat de kosten zouden zijn om alle 20 woningen op te knappen. Hieruit bleek dat vanuit een financieel oogpunt en vanuit een duurzaamheidsoogpunt het beter zou zijn om de woningen te slopen, om vervolgens de woningen opnieuw te realiseren, waarbij er gebruik wordt gemaakt van moderne bouwmaterialen.

Gezien de huidige woningnood, geldend voor zowel nationaal, regionaal als lokaal niveau, is de noodzaak van sloop-nieuwbouw aangegrepen om meer woningen terug te bouwen. Hierbij is rekening gehouden met de bijzondere stedenbouwkundige structuur van Edam, en specifiek de Tuinierswijk. De voorgestelde structuur behoudt zo goed als mogelijk de huidige structuur van de bebouwing en behoudt de kwaliteit van de historische stedenbouwkundige kwaliteit van de Tuinierswijk in relatie tot het oude binnenstad van Edam.

In het ontwerp zijn 24 beneden-bovenwoningen en 4 eengezinswoningen opgenomen. Hierbij is in het ontwerp opgenomen dat de 3 bouwblokken die iets dichter op de straat zullen worden gebouwd, ten opzichte van de huidige blokken. Tussen het meest westelijke bouwblok en het middelste bouwblok wordt parkeerterrein gerealiseerd waarmee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hiermee ontstaat tevens een opener straatbeeld. De bovenwoningen worden voorzien van een dakterras aan de achterzijde, waarmee een kwalitatief goede buitenruimte gegarandeerd is.

De woningen krijgen een goothoogte van maximaal 5,9 meter en een bouwhoogte van maximaal 7,6 meter. De hoofdvorm van de nieuwe woningen sluit aan bij de oorspronkelijke hoofdvorm van de te slopen woningen. De oorspronkelijke goot- en nokhoogtes (4,8 meter en 5,6 meter) worden omwille van aansluiting bij de geldende regelgeving (Bouwbesluit) vergroot naar de genoemde maximale hoogtes. De flauw hellende dakvlakken versterken de samenhang met de nog bestaande (identieke) woningen aan de overzijde van de straat.

Het plan is passend in de Omgevingsvisie Edam-Volendam, omdat het passend is bij de stelling 'Verdichting waar mogelijk en uitbreiding mits noodzakelijk'. Binnenstedelijk verdichten/bouwen, waar in dit geval sprake van is, heeft de voorkeur vanuit een oogpunt duurzaamheid en economie. Hierbij is het van belang dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten van het bestaand stedelijk gebied. Hier is in het plan goed rekening mee gehouden, onder andere door de eerder genoemde stedenbouwkundige inpassing.

Tevens is het plan passend binnen de Woonvisie 2022-2025. In de Woonvisie 2022-2025 worden vier thema's benoemd. Het plan draagt op een positieve manier bij aan het thema 'Woningbouwopgave',

©ev 2020

aangezien er nieuwe woningen worden bijgebouwd in een gebied waar een tekort is aan woningen. Verder draagt het plan bij aan het thema ‘betaalbaar huren’, aangezien er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de doelgroep. Tot slot draagt het plan ook bij aan de thema’s ‘kwaliteit bestaande woningen’, omdat een deel van de woningen levensloopbestendig worden gerealiseerd.

Edam-Volendam, d.d. 12 maart 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

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

©ev 2020