Raadsvergadering d.d. 15 december 2022

Voorstelnummer 3-2023
Agendanummer 5
Zaaknummer Z20083121
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Waterrijk 3B + 3C
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

1. in te stemmen met de nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan "Waterrijk fase 3B en 3C"
2. Het bestemmingsplan 'Waterrijk fase 3B en 3C' bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpWaterrijk3BC-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, vast te stellen;
4. de Allonge Beeldkwaliteit Waterrijk 2009 Fase 3C als aanvulling op de Welstandsnota Edam-Volendam vast te stellen.

Samenvatting

Sinds 2009 wordt de Woonwijk Waterrijk te Oosthuizen gerealiseerd. Binnen het geldende bestemmingsplan Waterrijk 2009 kunnen maximaal 200 woningen worden gerealiseerd middels uitwerkingsplannen. De uitwerkingsplannen hebben geresulteerd in het ontwikkelen van 196 woningen. Fase 3B en 3C is de laatste fase van Waterrijk. Deze laatste fase maakt de ontwikkeling van 164 woningen mogelijk. Voor de ontwikkeling van deze laatste fase is een bestemmingsplan noodzakelijk omdat het maximum aantal woningen binnen de uit te werken woonbestemming van het moederplan van 2009 is benut.

In afwijking op eerdere fasen in het gebied is in fase 3B en 3C gekozen om ook gestapeld te bouwen in de vorm van beneden en bovenwoningen en appartementen. Er is in deze fase gekozen voor een meer verdichte bebouwing rond de school (MFA), een andere stedenbouwkundige typologie. Een andere stedenbouwkundige opzet vraagt om een aanvulling op het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Waterrijk 2009 en een wijziging van de Welstandsnota Edam-Volendam, gebied N8 Waterrijk (bijlage 1).

Het ontwerp bestemmingsplan "Waterrijk Fase 3B en 3C" heeft van 26 maart 2021 tot en met 6 mei 2021 ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Er zijn 37 zienswijzen ingediend. De allonge Beeldkwaliteit Waterrijk Fase 3C (Bijlage 2) heeft van 6 september 2022 t/m 14 oktober 2022 ter inzage gelegen voor inspraak.

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Wel tot het actualiseren van het verkeersonderzoek met tellingen uitgevoerd in 2021. Op basis van de ambtelijke wijzigingen wordt wel voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De ambtelijke wijzigingen leiden tot de juiste juridische basis (planregels) voor de ontwikkeling.

©ev 2020

Er zijn geen inspraakreacties ingediend tegen de allonge Beeldkwaliteit Waterrijk 2009 Fase 3C. Voorgesteld wordt de allonge Beeldkwaliteit Waterrijk 2009 Fase 3C als aanvulling op de Welstandsnota Edam-Volendam vast te stellen (zie bijlage 3).

Onderbouwing en alternatieven

Bestemmingsplan versus uitwerkingsplan

Sinds 2009 wordt de Woonwijk Waterrijk te Oosthuizen gewerkt. Binnen het geldende bestemmingsplan Waterrijk 2009 (onherroepelijk in 2011) kunnen maximaal 200 woningen en maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd middels uitwerkingsplannen. Fase 1A, 1B en 1C zijn gerealiseerd. Fase 2 is gedeeltelijk gerealiseerd. Deelplan 3A staat op de rol om bouwrijp gemaakt te worden. Voor fasen 1a, 1b, 1c, 2 en 3a zijn uitwerkingsplannen door het college goedgekeurd.

Op dit moment is voor 195 woningen een juridische basis gelegd in de vorm van uitwerkingsplannen. Fase 3B en 3C is de laatste fase van Waterrijk. Het plangebied komt overeen met het resterende deel van het uit te werken woongebied -2 uit het bestemmingsplan Waterrijk 2009. In deze fase is gekozen om een bestemmingsplan voor de realisatie van 164 woningen op te stellen. De volgende redenen lagen aan ten grondslag:

- Oorspronkelijk was het voornemen om de sportvelden uit de kern te verplaatsen naar het plangebied Waterrijk. Omdat deze verplaatsing geen doorgang heeft gevonden, is ruimte voor extra woningbouw. De extra woningbouw leidt niet tot aantasting van de stedenbouwkundige uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan Waterrijk 2009.
- Wooncompagnie is in tegenstelling bij de ontwikkeling van de andere plandelen bereid om huurwoningen in fase 3B en 3C te realiseren. Conform gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid worden meer woningen, in de vorm van appartementen en boven- en benedenwoningen, voor de sociale doelgroepen starters en senioren gerealiseerd.
- Het ophogen van het aantal woningen is niet in strijd met het provinciale beleid omdat hier spraken is van een binnenstedelijke locatie.
- Het maximum aantal woningen binnen de bestemming uit te werken woongebied -2 van het bestemmingsplan Waterrijk 2009 is op vijf woningen na benut door de vastgestelde uitwerkingsplannen.

Beeldkwaliteitsplan & Welstandscriteria

De Woningwet stelt in artikel 12 dat de welstandsbeoordeling alleen kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria.

In fase 3B en 3C worden 164 woningen gerealiseerd variërende van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen, beneden-bovenwoningen tot appartementen. De gestapelde bouw is niet opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan van Waterrijk 2009 en welke is opgenomen in de Welstandsnota Edam-Volendam voor het gebied N8 Waterrijk. Er is dan ook een allonge opgesteld zodat in het fase 3c nabij het MFA appartementen gerealiseerd kunnen worden.

De voorgestelde aanvulling (allonge) op het beeldkwaliteitsplan is, dat anders dan in de gerealiseerde fasen van Waterrijk, repetitie van woningen naast elkaar is toegestaan. Ook is het toegestaan een dominante/repeterende nokrichting te kiezen. Woningtypen hoeven niet te worden gemengd zoals deze zijn gemengd in de eerdere bouwfasen. De repetitie geldt niet voor de

©ev 2020

zogenaamde notariswoning. Het plaatsen van een notariswoning in een buurtje met meer repetitie is niet toegestaan. Opgave binnen het gebied Waterrijk is het landelijk bouwen. In hoofdlijn verandert dit voor de woningen in Fase 3C niet. Gebouwen hebben altijd kappen en behouden een kleinschalige uitstraling. De architectuur sluit aan op het reeds gerealiseerde beeld in Waterrijk.

In Fase 3C wordt het mogelijk gemaakt maximaal drie appartementengebouwen te realiseren. Voor de appartementen geldt dat ook deze gebouwen moeten passen binnen de gestelde beeldkwaliteitsregels voor Waterrijk. Voor het ontwerpen van de appartementengebouwen gelden de oude kaaspakhuizen die eens in Oosthuizen stonden als referentie. De architectuur is niet historiserend, maar bedoeld als knipoog naar het verleden. De voorgestelde criteria zijn er op gericht om deze gebouwen vorm te geven en in architectonisch opzicht uit te werken als een totaal, alzijdig en samenhangend beeldconcept.

Het stedenbouwkundigplan voor Waterrijk Fase 3C is nog niet vastgesteld. De aanvulling op de Welstandsnota Edam-Volendam vloeit voort uit de gewenste verdichting van bebouwing rondom de school. Het geeft inzicht in hoe omgegaan wordt met de architectonische (beeld) kwaliteit op deze locatie binnen het gebied Waterrijk.

De “Allonge Beeldkwaliteit Waterrijk 2009 Fase 3C”(bijlage 2) is opgesteld door de stedenbouw-kundig supervisor voor het gebied Waterrijk, dhr. R. Colombijn van bureau RRog Stedenbouw en Landschap. De allonge is op 25 januari 2021 en op 8 februari 2021, ter openbare vergadering, voor advies voorgelegd aan de Welstand -en Monumentencommissie Edam-Volendam. De commissie heeft in een schriftelijk advies (bijlage 4) aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de aanpassing van het beeldkwaliteitsplan Waterrijk als aanvulling op de welstandscriteria voor gebied N8.

Gedurende de termijn van inspraak zijn geen inspraakreacties op de allonge binnengekomen. De allonge is dan ook niet aangepast.

Beantwoording zienswijzen beantwoording
Er zijn 37 reacties op het ontwerp bestemmingsplan binnengekomen in mei 2021. De zienswijzen zijn afgewogen in de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 5). De zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Wel hebben ze geleid tot het actualiseren van het verkeersonderzoek op basis van verkeerstellingen van augustus-september en oktober- november 2021. De ambtelijke wijzigingen welke ook zijn opgenomen in de nota van zienswijzen hebben wel geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat in de planregels wordt bepaald dat:

- in de regel naar de bouwfunctie ‘gestapeld’ wordt verwezen;
- er maximaal 164 zijn toegestaan;
- in afwijking van de goot- en bouwhoogte van vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen maximaal 3 appartementengebouwen zijn toegestaan met een maximale goothoogte van 12 meter en maximale bouwhoogte van 16 meter en een maximum bebouwd oppervlak van 750m2 per gebouw.
- de maximale diepte van een woning van 15 meter is alleen van toepassing op grondgebonden woningen.

Financiële aspecten
De gemeente Zeevang heeft in 2009 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is geen exploitatieplan nodig (artikel 6.13 Wro).

©ev 2020

Het vaststellen van “Allonge Beeldkwaliteit Waterrijk 2009 Fase 3C”heeft geen financiële consequenties.

Personele aspecten
n.v.t.

Risico’s
Risico is dat beroep tegen het bestemmingsplan wordt ingesteld. Dit geeft forse vertraging van de woningbouw en kan in theorie tot vernietiging van het plan leiden. Tegen de welstandscriteria kan geen beroep worden ingesteld.

De vertraging in de rechtsgang wordt enigszins beperkt doordat op de vaststelling van het bestemmingsplan afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit houdt in dat onder meer bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn op de beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State dient op het beroep binnen 6 maanden na binnenkomst van het beroepsschrift te beslissen. Binnen die periode vindt ook een zitting plaats.

Gevolgde procedure

Product	Actie	Datum
Advies college t.b.v. vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan	College besluit positief	30 juni 2020
Voorontwerp bestemmingsplan	Ter inzage 3.1.1. Bro	24 juli 2020 t/m 18 september 2020
Drie reacties gemeente Purmerend, VRZW, HHNK	Nota van Inspraak	18 september 2020 t/m januari 2021
Advies College inzake publicatie ontwerpbestemmingsplan	College heeft besloten om het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor publicatie op grond van artikel 3.8 Wro	16 februari 2021
Advies aan College inzake al dan niet milieueffectrapportage (MER)	College heeft besloten dat geen MER noodzakelijk is en een vormvrije MER beoordeling onderdeel uit maakt van het ontwerp bestemmingsplan	16 maart 2021
Ontwerp bestemmingsplan + aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	Ter inzagelegging	26 maart t/m 7 april 2021
Zienswijzen 37 reclamanten	Ambtelijke opstellen Nota van zienswijzen opstellen	Januari 2022- juli 2022
N.a.v. zienswijzen verkeersonderzoek	Verkeerstellingen en actualisatie verkeersonderzoek	Aug t/m september en oktober en nov 2021
Advies college allonge beeldkwaliteitsplan Waterrijk Fase 3C ter inzageleggen ten behoeve van inspraak	College besluit positief	23 augustus 2022
Allonge beeldkwaliteitsplan Waterrijk Fase 3C ter inzage	Ter inzage conform Inspraakverordening	6 september 2022 t/m 14 oktober 2022

©ev 2020

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

Voorontwerp bestemmingsplan
In de maanden augustus en september 2020 is het voorontwerpbestemmingsplan breed uitgezet in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Bro. Het plan is gestuurd naar provincie Noord-Holland, gemeente Purmerend/Beemster, gemeente Waterland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (VRZW), dorpsraad Oosthuizen.
Gedurende de termijn zijn reacties ontvangen van Het HHNK, De VRZW en de Gemeente Purmerend. Nadat de termijn voor het vooroverleg was afgelopen, zijn deze reacties beoordeeld en vervat in de "Notitie Resultaten wettelijk vooroverleg 3.1.1. Bro Waterrijk 3B/3C". Deze is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De reacties van HHNK en de gemeente Purmerend hebben geleid tot ondergeschikte aanpassingen van de plantoelichting en zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De reactie van VRZW had geen gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan, op onderdelen wordt dat meegenomen bij de inrichtingsplannen en betrokken bij de te zijner tijd te verlenen omgevingsvergunningen.

Ontwerp bestemmingsplan inclusief vormvrije MER-beoordeling
Het ontwerp bestemmingsplan inclusief de vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft van 16 maart tot en met 6 mei 2021 ter inzage gelegen. Iedereen heeft een zienswijze kunnen indienen. De zienswijzen hebben zoals aangegeven niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel tot actualisatie van het verkeersonderzoek. De ambtelijke wijzigingen hebben geleid tot een gewijzigd ontwerp bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan
De "Allonge Beeldkwaliteit Waterrijk 2009 Fase 3C" heeft overeenkomstig de inspraakverordening vanaf 6 september 2022 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. De kennisgeving van deze procedure is bekend gemaakt in het gemeenteblad, op de gemeentelijke website en in een huis aan huis blad. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. De welstandnota is een beleidsnota. Tegen een beleidsnota is geen bezwaar en beroep mogelijk. Na vaststelling door de gemeenteraad en bekendmaking treden de "Allonge Beeldkwaliteit Waterrijk 2009 Fase 3C" als aanvulling-wijziging op de Welstandsnota Edam-Volendam in werking.

Publicatie vastgesteld bestemmingsplan en allonge beeldkwaliteit c.q. welstandscriteria
De vaststelling van bestemmingsplan en welstandscriteria worden gepubliceerd in De Uitkomst en op www.officiëlebekendmakingen.nl (Gemeenteblad). Voor het bestemmingsplan geldt een beroepstermijn van 6 weken, waarin beroep ingesteld kan worden.

Het bestemmingsplan wordt geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke viewer. De welstandscriteria worden geplaatst op de gemeentelijke website.

Rapportage, verantwoording en evaluatie
n.v.t

Bijlagen
1. Welstandscriteria Gebied N8 Waterrijk (bestaand);
2. Allonge Beeldkwaliteitsplan Waterrijk 2009 voor Fase 3C;
3. Welstandscriteria Gebied N8 Waterrijk (nieuw);

©ev 2020

4. Schriftelijk advies Mooi Noord-Holland d.d. 08-02-2021.
5. Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan “Waterrijk 3B en 3C”
6. Bestemmingsplan Waterrijk 3B en 3C

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde

De maatschappelijke meerwaarde van het project is dat met de 164 woningen het woningtekort wordt verminderd en gebouwd wordt in de sociale sector. Doel van de welstandscriteria is de realisatie en behoud van het beoogde landelijke bouwen in Waterrijk.

Voorts wordt er weidevogelleefgebied gecompenseerd. Conform de streekplanuitwerking “Waterlands Wonen” die op 28 februari 2006 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten mag Waterrijk ontwikkeld worden. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan Waterrijk heeft de provincie in 2010 ontheffing verleend van het bebouwingsverbod in het landelijk gebied en het bestemmingsplan Waterrijk goedgekeurd. Voorwaarde hierbij was dat het areaal verloren gaande weidevogelgebied wordt gecompenseerd door aankoop en beheer of door het afsluiten van weidevogelcontracten. Om aan deze voorwaarden te voldoen is de NAM-locatie (oranje driehoek op foto) gekozen ten behoeve van compensatie van het weidevogelleefgebied. De NAM locatie ligt in de nabijheid van het plangebied Waterrijk en heeft een oppervlakte van circa 10 hectare.



In 2011 is een compensatieplan opgesteld ten behoeve van sanering van de NAM locatie en het weidevogelbeheer. In 2012 hebben de gemeente Zeevang en de Provincie Noord-Holland een compensatieovereenkomst gesloten. De wijze van compensatie is in overleg met de provincie Noord-Holland bepaald en heeft betrekking op het beschikbaar stellen van gelden voor een periode van 12 jaar voor het beheer van de heringerichte voormalige NAM-locatie aan de Seevancksweg nadat dit is heringericht als weidevogelgebied. Om tot daadwerkelijke herinrichting te komen zijn in 2012 synergieafspraken gemaakt tussen gemeente Zeevang, NAM, HHNK, BPD en Grontmij. Deze hielden het volgende in; de NAM saneert de locatie en de locatie wordt hierna gebruikt als tijdelijk baggerdepot. Dit tijdelijke baggerdepot wordt door HHNK tot 2018 gebruikt om de baggerspecie uit de Beemster ringvaart te laten drogen en rijpen. Na voldoende droging wordt het baggerdepot ontmanteld en de grond gebruikt om gaten van de sanering aan te vullen. Vervolgens zorgt HHNK voor de afwerking en inrichting van het gebied (egaliseren, inzaaien met gras). BPD stelt het budget voor het beheer van het weidevogelgebied beschikbaar aan de gemeente zodat dit voor 12 jaar na sanering en oplevering is geborgd. De financiële bijdrage is in 2020 betaald en is gereserveerd op de begroting. Op 12 oktober 2021 heeft op de locatie aan de Seevancksweg de oplevering plaatsgevonden tussen de gemeente en hoogheemraadschap.

Edam-Volendam, d.d. 8 november 2022

©ev 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.

©ev 2020