Raadsvergadering d.d. 16 mei 2024

Voorstelnummer 28-2024
Agendanummer 6
Zaaknummer Z23131456
Onderwerp: Bestemmingsplan ‘Kwadijk 25’ te Kwadijk
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel
Uw raad wordt voorgesteld:

1. het bestemmingsplan "Kwadijk 25" vast te stellen bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpKwadijk25-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;
2. te besluiten dat géén exploitatieplan wordt vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. 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 het herbouwen van de stolp ten behoeve van dubbele bewoning ter plaatse van Kwadijk 25;
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:
    a. het bestemmingsplan;
    b. de verleende omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. 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.

Kern van het voorstel, samenvatting
Op 22 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het bestemmingsplan ‘Kwadijk 25’ en de bijbehorende omgevingsvergunning voor het herbouwen van de stolp ten behoeve van dubbele bewoning voor terinzagelegging vrij te geven. In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ‘Kwadijk 25’ vast te stellen.

Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt planologisch mogelijk gemaakt om de bestaande boerderij, die in een slechte staat verkeerd, te herbouwen, waarbij de oorspronkelijke karakteristieke waarden van de stolpboerderij zo veel mogelijk terugkeren. Verder wordt de agrarische bestemming van het perceel gewijzigd in een reguliere woonbestemming. De reden hiervan is dat de agrarische bedrijfsvoering op het perceel al enige tijd is beëindigd. Tot slot voorziet het bestemmingsplan in het realiseren van twee woningen in de nieuw te bouwen stolpboerderij, waardoor de woningvoorraad in Kwadijk met een woning toeneemt. In samenspraak met de gemeente is het uiterlijk van de stolpboerderij zorgvuldig ontwerpen en blijft de oorspronkelijke schouw en het stolpenvierkant behouden. De nieuw te bouwen stolpboerderij zal op een iets andere locatie dan de huidige stolpboerderij worden gerealiseerd: het bouwvlak zal op circa 5 meter van de weg komen te liggen. Het vergroten van de afstand tot de weg heeft een positief effect op de woon- en leefkwaliteit.

Door gebruik te maken van de coördinatieregeling (art. 3.30 Wet ruimtelijke ordening) zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure gebracht. Het college van burgemeester en wethouders verzorgt de coördinatie tussen de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning. De vaststelling van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Het verlenen van de omgevingsvergunning is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders hebben een vergunning afgegeven voor het herbouwen van de stolp ten behoeve van dubbele bewoning ter plaatse van Kwadijk 25.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect
De bestemmingsplanherziening en bijbehorende omgevingsvergunning zorgen voor het planologisch mogelijk maken van het bouwplan. De mogelijkheid om op het perceel een agrarisch bedrijf uit te oefenen wordt beëindigd, en een reguliere woonbestemming wordt toegevoegd. Er wordt een nieuwe stolp gebouwd, waarin twee woningen worden gerealiseerd, waardoor de woningvoorraad in Kwadijk toeneemt met één woning. Bij de nieuw te bouwen stolpboerderij keren de historische en karakteristieke elementen van de oorspronkelijke stolpboerderij terug in het ontwerp.

Toelichting en argumenten
Gezien de slechte staat van de huidige bouwwerk en de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering, wordt het wenselijk geacht om een nieuwe stolpboerderij te realiseren met een reguliere woonbestemming, passend bij het karakter van een rustig lintdorp. Hierbij is rekening gehouden met de historische waarde van de oorspronkelijke stolpboerderij en het karakter van de omgeving.

Door medewerking te verlenen aan het plan wordt verder voorzien in één extra woning in Kwadijk, wat bijdraagt aan de beleidswens om te voorzien in voldoende woningbouw binnen de dorpslinten. Dit helpt het woningtekort te verlichten en draagt bij aan de levendigheid van het lintdorp. Daarnaast draagt het plan bij aan het beleidsuitgangspunt Verdichting waar mogelijk en uitbreiding mits noodzakelijk van de Omgevingsvisie Edam-Volendam, gezien in bestaand stedelijk gebied een woning wordt toegevoegd, die past in het rustige en dorpse karakter van Kwadijk.

De bestemmingswijziging voldoet aan het vereiste van een ‘goede ruimtelijke ordening’ (artikel 3.1 Wro). Dit wordt uitgebreid gemotiveerd in de toelichting op het bestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend voor het plan. Tijdens de terinzagelegging heeft Omgevingsdienst IJmond wel voorgesteld om een extra onderzoek uit te voeren naar het effect van het gebruiken van reguliere heipalen op de beschermde soorten in het omliggende Natura2000-gebied. Deze aanbeveling is overgenomen, en daarom is er een aanvullende voortoets ecologie uitgevoerd. Het resultaat van de voortoets is dat geen belemmeringen ontstaan voor de beschermde soorten in het Natura2000-gebied indien gebruik wordt gemaakt van reguliere heipalen. De resultaten van het onderzoek zijn toegevoegd en beschreven in de toelichting behorend bij het bestemmingsplan. Gezien de planregels niet zijn gewijzigd, wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen en alternatieven
De realisatie van de nieuwe stolpboerderij, met twee woningen, past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Een alternatieve planologische procedure had gekund middels een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. De voorkeur gaat uit naar een nieuw bestemmingsplan, gezien het

bouwvlak wijzigt qua locatie en sprake is van een herbestemming. Door een nieuw bestemmingsplan wordt de mogelijkheid om ter plekke agrarische bedrijfsvoering uit te oefenen beëindigd. Hierdoor zijn de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden direct geregeld.

Financiële middelen en effecten begroting
De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Om deze risico's juridisch te waarborgen is een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten.

Participatie en communicatie
Tijdens de periode van terinzagelegging voor het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Gezien de relatief kleine impact van het plan is heeft in de voorfase geen grootschalig participatietraject plaatsgevonden.

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vooroverleg gevoerd met de relevante ketenpartners: provincie Noord-Holland & Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De provincie heeft aangegeven het eens te zijn met de gemeente Edam-Volendam dat op de voorgestelde manier de stolp op een goede manier wordt gebouwd en kan daarom instemmen met het bouwplan. De volledige reacties van de ketenpartners vallen terug te lezen in de bijlage bij de toelichting: Reactie op opmerkingen ketenpartners in het kader van art. 3.1.1 Bro.

Rapportage en evaluatie
Niet van toepassing.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten
Niet van toepassing.

Bijlagen
- bestemmingsplan 'Kwadijk 25', inclusief toelichting (p.1), regels (p. 376), bijlages (p. 39) & verbeelding (p. 418);
- reactie op opmerkingen ketenpartners in het kader van art. 3.1.1 Bro.

Edam-Volendam, d.d. 26 maart 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

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