



Raadsvergadering d.d. 19 mei 2022

Voorstelnummer 37-2022

Agendanummer 7

Zaaknummer Z21098325

Onderwerp: Tussenuitspraak bestemmingsplan Hoogstraat

Portefeuillehouder: Wethouder Schutt

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

Uw raad wordt voorgesteld:

Ter uitvoering van de tussenuitspraak (bestuurlijke lus) van 23 maart 2022 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met kenmerk 202104466/1/R1, het bestemmingsplan Hoogstraat 4-8, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpHoogstraatEdam-vg01, met de ondergrond o_NL.IMRO.0385.bpHoogstraatEdam-vg01 en de bijbehorende toelichting, regels en bijlagen, opnieuw vast te stellen, met planidentificatienummer NL.IMRO.0385.bpHoogstraatEdam-vg02 met daarin verwerkt de aanpassing in artikel 2.10 van de planregels en paragraaf 6.3 van de toelichting v.w.b. het peil en artikel 8.2 van de planregels en paragraaf 6.5 van de toelichting v.w.b. de kaprichting en kapvorm;

Samenvatting

Op 27 mei 2021 heeft uw raad besloten om het bestemmingsplan Hoogstraat Edam vast te stellen. Tijdens de beroepstermijn zijn twee beroepen ingediend. Eén van de beroepen is ingediend door een omwonende en het andere beroep is van de Vereniging Oud Edam. Tegen deze beroepen is door de gemeente een verweerschrift ingediend bij de Raad van State. Op 29 november 2021 zijn tijdens de zitting bij de Raad van State de beroepen en het verweer toegelicht. Op 23 maart 2022 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan.

De Raad van State heeft uw raad in het merendeel van de beroepen in het gelijk gesteld, op twee punten na. De Raad van State stelt via een bestuurlijke lus uw raad in de gelegenheid om het bestreden besluit, het bestemmingsplan, op deze twee punten te herstellen.

Onderbouwing en alternatieven

De Raad van State heeft uw raad opdracht gegeven om binnen 12 weken na verzending van de tussenuitspraak de gebreken in het besluit te herstellen. *“De raad moet daarvoor:*

- *met inachtneming van wat onder 8.7 is overwogen, de planregels zo aanpassen dat het peil waarvandaan de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw aan de Hoogstraat wordt gemeten, wordt bepaald op de hoogte van de direct aan het pand grenzende wegbestrating ter plaatse van de hoofdingang;*
- *met inachtneming van wat onder 8.9 is overwogen, de planregels zo aanpassen dat duidelijk is of, en zo ja welke, bouwregels gelden voor de kapvorm en kaprichting van het hoofdgebouw aan Hoogstraat 8.”*



Voor wat betreft 8.7 het volgende:

De functie van de Hoogstraat als aanloopstraat wordt geaccentueerd door een richting het damplein oplopende bouwhoogte. In het bestemmingsplan plan lopen de maximaal toegestane bouwhoogtes op de drie percelen op in de richting van het perceel Hoogstraat 8. Daarmee is een oplopende goot- en bouwhoogte richting het Damplein mogelijk gemaakt.

Bij de maximale bouwhoogtes is echter geen rekening gehouden met het richting het Damplein oplopende straatniveau. In artikelen 2.2, 2.4 en 2.10, onderdeel 1, van de planregels is bepaald dat de goot- en bouwhoogte moet worden gemeten vanaf het in bijlage 6 bij de planregels aangegeven peil, te weten de hoogte van het maaiveld ter hoogte van Hoogstraat 8. Hierdoor worden derhalve op de drie percelen naast Hoogstraat 8 bouwwerken mogelijk gemaakt die, gemeten vanaf het straatniveau direct voor deze bouwwerken, feitelijk hoger zijn dan de daarvoor bepaalde maximum bouwhoogtes zoals die op de verbeelding zijn opgenomen. Hierdoor wordt een minder sterk oplopende goot- en bouwhoogte richting het Damplein mogelijk gemaakt, dan wanneer vanaf het straatniveau zou worden gemeten.

De Raad van State is van mening dat dit een gebrek betreft in het bestemmingsplan. Uw raad kan dit gebrek herstellen door het peil vast te leggen gelijk aan de hoogte van de aan het pand grenzende wegbestrating ter plaatse van de hoofdingang. Om hier aan te voldoen wordt aan uw raad voorgesteld om artikel 2.10, onderdeel 1, uit de planregels aan te passen. Artikel 2.10 komt er dan als volgt uit te zien (zie bijlage voor was/wordt):

2.10 Het peil:

1. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw aan de Hoogstraat wordt bepaald op de hoogte van de direct aan het pand grenzende wegbestrating ter plaatse van de hoofdingang;
2. voor een ander hoofdgebouw binnen een bouwvlak: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het bouwvlak;
3. voor een bouwwerk binnen en buiten het bouwvlak gebouwd aan het hoofdgebouw: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het bouwvlak;
4. voor een bouwwerk in of op het water: het plaatselijk gemiddelde waterpeil;
5. overige bouwwerken die vrijstaand zijn gebouwd: het maaiveld.

Deze wijziging is tevens in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt onder paragraaf 6.3.

Voor wat betreft 8.9 het volgende:

In paragraaf 2.2 van de plantoelichting staat een afbeelding van de gevelaanzichten in de beoogde, nieuwe situatie. Het pand Hoogstraat 8 heeft op die afbeelding een zadeldak evenwijdig aan de straat. Aangezien ook het verloren gegane pand gedeeltelijk voorzien was van een zadeldak evenwijdig aan de straat, vindt de Raad van State het niet op voorhand onredelijk als daarbij wordt aangesloten. Maar de planregels geven onvoldoende duidelijkheid over de toegestane kaprichting op het perceel Hoogstraat 8. Artikel 8.2 van de planregels bevat bouwregels over kapvorm en kaprichting. Daarin is bepaald dat, met inachtneming van de bijlage "Overzicht bestaande kapvorm en kaprichting", een bestaande kapvorm van een hoofdgebouw en een bestaande kaprichting niet mogen worden veranderd. Op de bijlage is bij Hoogstraat 8 vermeld: zadeldak, haaks op de straat. Niet duidelijk is of hieruit volgt dat geen bouwregels voor de kapvorm en kaprichting gelden, omdat er geen bestaand pand is, of dat met inachtneming van de bijlage alleen een zadeldak, haaks op de straat mag worden gebouwd. De planregel voldoet in zoverre niet aan de eisen van het rechtszekerheidsbeginsel.



Om te voldoen aan het rechtzekerheidsbeginsel kan uw raad het gebrek in het bestemmingsplan herstellen door de planregels zo aan te passen dat duidelijk is of, en zo ja welke, bouwregels gelden voor de kapvorm en kaprichting van het hoofdgebouw aan Hoogstraat 8.

Nu de panden in 2017 zijn afgebrand is er geen sprake meer van een bestaande situatie, zie hiervoor ook de definitie voor bestaand. Er hoeft daarmee niet te worden voldaan aan de eis van de bestaande kapvorm en kaprichting zoals opgenomen in de bijlage. Om dit te verduidelijken wordt aan uw raad voorgesteld aan artikel 8.2 toe te voegen, dat artikel 8.2 alleen van toepassing is op een bestaand hoofdgebouw. Artikel 8.2 komt er dan als volgt uit te zien (zie bijlage voor was/wordt):

Voor het bouwen op de in artikel 8 lid 1 bedoelde gronden gelden, met inachtneming van bijlage Overzicht bestaande kapvorm en kaprichting, de volgende regels:

- a. een bestaande kapvorm van een hoofdgebouw mag niet worden veranderd;
- b. een bestaande kaprichting van een hoofdgebouw mag niet worden veranderd;
- c. de gevelindeling van de panden, voorzover gelegen binnen de aanduiding “overige zone – kernzone”, dient te voldoen aan de in bijlage Gevelbeelden en straatwanden kernzone opgenomen gevelbeelden;
- d. het bepaalde in lid a tot en met c is van toepassing op bestaande hoofdgebouwen.

Deze wijziging is tevens in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt onder paragraaf 6.5.

Financiële aspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat een rechtssituatie ontstaat die niet realistisch blijkt te zijn. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is (zoals doordat het grondeigendom bij de gemeente ligt en de kosten worden verhaald door gronduitgifte) of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. Dit volgt uit artikel 6.12 lid 2 Bro. Voor het project is met de ontwikkelaar een anterieure exploitatieovereenkomst inclusief een planschadeovereenkomst gesloten.

Personele aspecten

Het voorgestelde besluit heeft geen personele gevolgen.

Risico's

De wijzigingen in het bestemmingsplan voor wat betreft het peil hebben tot gevolg dat het bouwplan moet worden aangepast omdat niet meer wordt voldaan aan de maximale bouw- en goothoogte voor de drie panden naast Hoogstraat 8, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het is echter technisch mogelijk om de bouw- en goothoogte van de drie panden te verlagen. De ontwikkelaar kan hiermee instemmen.

De wijzigingen in het bestemmingsplan voor wat betreft de kaprichting en kapvorm hebben geen gevolgen voor het bouwplan. In de verdere procedure met welstand kan mogelijk de kaprichting en kapvorm nog aangepast worden. Deze ruimte biedt het bestemmingsplan.



Gevolgte procedure

Op 23 maart 2022 heeft de Raad van State via een bestuurlijke lus uitspraak gedaan. De gemeenteraad krijgt twaalf weken de tijd om het bestreden besluit, het bestemmingsplan, om deze te herstellen. Het voorstel om het bestemmingsplan te herstellen is door het college van B&W in overleg met de ontwikkelaar opgesteld.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

Voorafgaand aan het voorgenomen besluit

De raad hoeft afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw toe te passen. Dit betekent dat het bestemmingsplan voorafgaand aan de vaststelling niet opnieuw ter inzage is gelegd.

Na het te nemen besluit

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld, volgt binnen twee weken de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in de plaatselijke huis-aan-huisbladen, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Op grond van artikel 1.2.1 Bro stellen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan aan een ieder beschikbaar via de landelijke voorziening, ruimtelijkeplannen.nl.

Rapportage, verantwoording en evaluatie

Wanneer de gemeenteraad het besluit heeft hersteld krijgen de partijen bij de aanhangige procedure de gelegenheid om binnen vier weken zienswijzen te geven over de manier waarop het gebrek is hersteld. Na de termijn voor de zienswijzen beslist de rechter hoe de zaak verder wordt behandeld. Volgens de Awb moet hij dat binnen vier weken na de termijn voor de zienswijzen doen. Wanneer de rechter een besluit heeft genomen wordt uw raad hier middels een raadsinformatiebrief over geïnformeerd.

Bijlagen

1. Tussenuitspraak d.d. 23 maart 2022
2. Gewijzigd bestemmingsplan incl. bijlagen
3. Begeleidend schrijven Raad van State herstel besluit
4. Was-Wordt

Edam-Volendam, d.d. 19 april 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.