Raadsvergadering d.d. 27 mei 2021

Voorstelnummer 39-2021
Agendanummer 7
Zaaknummer Z21093846
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoogstraat 4-8
Portefeuillehouder: Wethouder Runderkamp

Aan de raad.

Gevraagde beslissing
Uw raad wordt voorgesteld:
1. 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, vast te stellen;
2. te besluiten géén exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, vast te stellen;
3. 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
Na het opstellen van visie Edam Vitaal en het vaststellen van de ontwikkelkaders is een prijsvraag doorlopen waarbij het plan van HSB als beste beoordeeld is. Om de plek van de brand in Edam weer in het stedelijk weefsel in te vullen heeft HSB een plan ontwikkeld voor het toevoegen van maximaal 14 woningen en 3 winkels. De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt uiteindelijk een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee deze ontwikkeling binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Onderbouwing en alternatieven
Aan de Hoogstraat 4-8 in Edam zijn in de nacht van 13-14 november 2017 enkele panden verwoest door brand. Daardoor is sprake van een gat in het stedelijke weefsel. Door de gemeente is een prijsvraag uitgeschreven om tot nieuwbouw te komen, passend bij het karakter van het "Beschermd stadsgezicht Edam", waar het plangebied binnenvalt.
Aan de ontwikkelaar HSB is uiteindelijk het plan gegund. De gunning aan HSB Bouw heeft geleid tot een overeenkomst waarin de gemeente en opdrachtnemer zich verplichten tot verdere ontwikkeling van de Hoogstraat.
De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Edam 2016. Met voorliggend bestemmingsplan wordt uiteindelijk een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee woningbouw en commerciële ruimtes binnen het plangebied planologisch mogelijk worden gemaakt.

Het plan
Met de brand is een gat in het stadshart van Edam geslagen, om deze plek in het stedelijk weefsel weer in te vullen is een plan ontwikkeld voor het toevoegen van maximaal 14 woningen en 3 winkels. Aan de Hoogstraat wordt een invulling met vier afzonderlijke panden voorzien, die geleidelijk oplopen in hoogte, daarmee het inleidend profiel richting Damplein benadrukken. Het gaat om panden met een historische uitstraling, steeds bestaande uit twee bouwlagen met kap. De

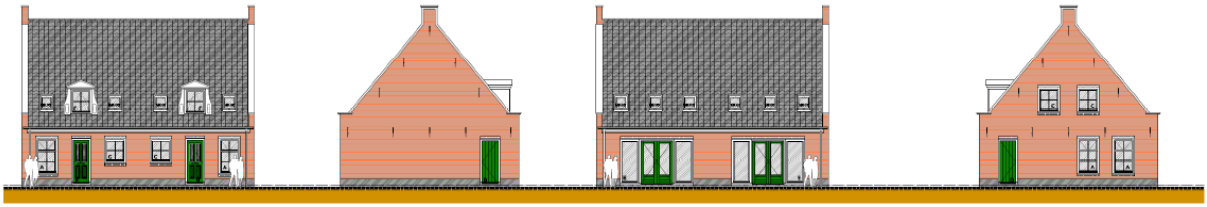
©ev 2020

gevelindeling met raampartijen met roedes, diverse detailleringen in het metselwerk en een variatie in de kappen. Hierdoor zal het nieuwe beeld organisch (en niet planmatig) aandoen. Er worden winkels voorzien in de plint (3), en 3 appartementen daarboven (waarvan 1 sociaal), evenals 2 woon-werkwoningen. De oplopende schaal van de bouwhoogte is vertaald op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1: gevelaanzichten Hoogstraat nieuwe situatie, ontwerp W3 Architecten.

Op de plaats van de huidige loods in het binnenterrein, die gesloopt wordt, wordt een gebouw met daarin twee woningen gerealiseerd. Ook dit gebouw wordt zorgvuldig en historisch vormgegeven en bestaat uit één bouwlaag met kap. Zowel het voormalig politiekantoor als het brandweerhuis blijven behouden en worden getransformeerd naar woningen. Hier vinden alleen inpandige wijzigingen plaats; aan het uiterlijk - de historische gevels - wijzigt dus niets of nauwelijks iets. Het binnenterrein zal net als nu openbaar toegankelijk zijn en krijgt een vriendelijke uitstraling. Er komen 4 parkeerplaatsen op eigen terrein.

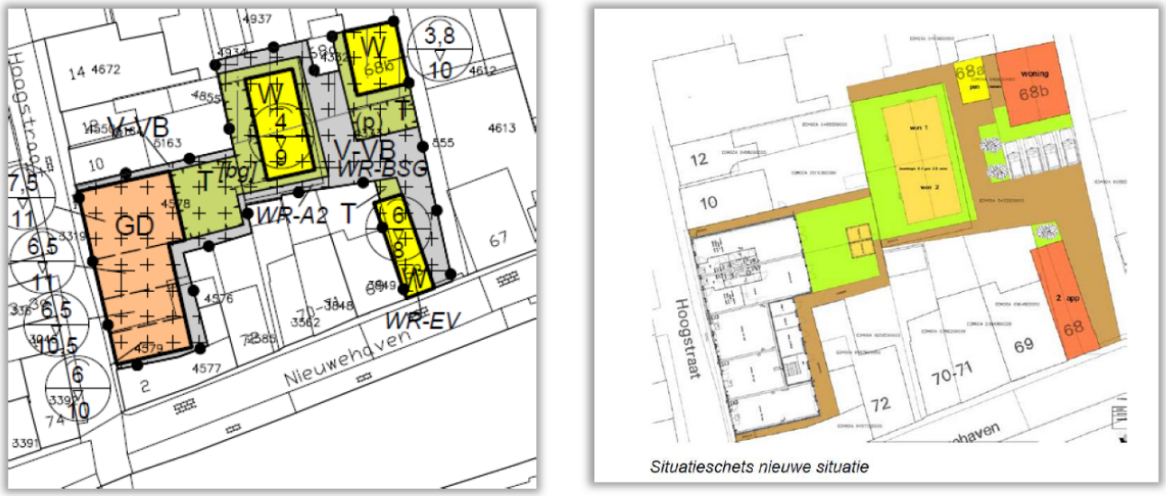

Afbeelding 2: Gevelaanzichten nieuwe woningen binnenterrein, ontwerp W3 Architecten.

Het bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse. Met voorliggend bestemmingsplan wordt uiteindelijk een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee de woningbouw en commerciële ruimtes binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Het bestemmingsplan is, op basis van de vastgestelde kaders en reacties vanuit de ambtelijke organisatie en het wettelijk vooroverleg, opgesteld en gereed om vastgesteld te worden.

©ev 2020



Afbeelding 3: Links verbeelding bestemmingsplan Hoogstraat 4-8, rechts situatieschets nieuwe situatie.

Borging cultuurhistorie in het bestemmingsplan
Door de uitgangspunten van het plan te toetsen aan de gedefinieerde kernwaarden van het beschermd stadsgezicht en de karakteristieken van het historisch centrum van Edam, kan onderbouwd worden in hoeverre het plan impact heeft op de benoemde kernwaarden en de aanwezige cultuurhistorische waarden van het plangebied. De uitgangspunten kunnen strijdig zijn met behoud van de kwaliteiten en daardoor de cultuurhistorische waarden op onevenredige manier aantasten. Het is mogelijk dat de uitgangspunten een indifferent effect hebben op de aanwezige waarden of juist de kernwaarden van het beschermd stadsgezicht versterken.

Door The missing Link is in opdracht van HSB Ontwikkeling B.V. een Cultuurhistorische onderbouwing voor dit plan opgesteld (zie bijlage 10 van de Toelichting bestemmingsplan). Deze cultuurhistorische onderbouwing is te beschouwen als een overzicht van de ontstaansgeschiedenis, gebruiksgeschiedenis en bouwgeschiedenis van het plangebied. 'Het verhaal van deze plek' is op deze manier voor het nageslacht vastgelegd. De onderbouwing geeft aan in welke mate de historisch-geografische, stedenbouwkundige en architectuurhistorische waarden van het plangebied worden onderschreven, versterkt of verstoord door de planontwikkeling. Om dit te kunnen toetsen zijn de kernkwaliteiten van het plangebied gedestilleerd en getoetst aan de beleidskaders. De onderbouwing is hierdoor te lezen als een verantwoording van de omgang met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. De onderbouwing geeft aan of deze kwaliteiten voldoende gewaarborgd worden bij de voorgenomen ontwikkelingen.

Het beschermd stadsgezicht Edam is cultuurhistorisch van belang vanwege de volgende kernwaarden:

- De handelsnederzetting Edam, tot ontwikkeling gekomen bij een dam in het IJe;
- Het patroon van straten, pleinen en grachten binnen de nederzetting, kenmerkend voor de ontwikkeling van de havens loodrecht op de oudste kern;
- Het wallenstelsel rond de stad, nog duidelijk herkenbaar als afbakening tussen stad en land;
- Het gebied, met de historische bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de beplanting, dat een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan.

©ev 2020

The Missing Link concludeert het volgende:
De uitgangspunten van het plan zorgen voor een zorgvuldige omgang met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Aangetoond is dat de ontwikkeling recht doet aan de cultuurhistorische waarden van het plangebied dat grotendeels valt in ‘klasse B’, een klein deel van het binnenterrein valt binnen ‘klasse A’. Met het realiseren van het plan en het inpassen van de nieuwe bebouwing wordt de gevelwand van de Hoogstraat weer hersteld. Waardevolle cultuurhistorische bebouwing blijft behouden voor de toekomst en door de nieuwe inrichting van het binnenterrein worden kwaliteiten van de openbare ruimte versterkt. Er is gekozen voor een eigentijdse invulling met gevels die in de oude kern van Edam en de straten om de Hoogstraat heen voorkomen. Hierdoor wordt een koppeling gemaakt met het historische centrum van Edam en passen de nieuwe panden bij de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. De oorspronkelijke nokrichtingen en percelering is aangehouden en de panden hebben allemaal verschillende beukbreedtes, wat kenmerkend is voor het historisch centrum van Edam. Het plan voorziet in een zorgvuldige inpassing van de bebouwing binnen het bestaand stedelijk weefsel van het historisch centrum Edam en draagt bij aan de vierde kernwaarde van het beschermd stadsgezicht van Edam: ‘het gebied, met de historische bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de bestrating levert een beeld op dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan”.

Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing
De Algemene wet bestuursrecht (Awb) kent vaste regels voor het verloop van beroepsprocedures. Voor projecten die onder de Chw vallen, zijn deze regels vereenvoudigd en/of verloopt de procedure sneller. Het gaat om de toegang tot de beroepsprocedure, de toetsing door de rechter en de termijn voor de uitspraak.

De vereenvoudiging en versnelling van de beroepsprocedure geldt voor alle projecten die onder één van de categorieën van bijlage I van de Chw vallen. De voorgestane ontwikkeling valt onder categorie 3 Gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang van bijlage I. Ontwikkelingen en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens een bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

Verder is Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing. Dit brengt met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen. Na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd.

<u>Financiële aspecten</u>
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.

©ev 2020

Risico's

Het voorstel valt binnen de afspraken die gemaakt zijn met ontwikkelaar HSB. Op basis hiervan is het bestemmingsplan opgesteld. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Na besluitvorming zal het ontwerpbestemmingsplan, en de Nota van beantwoording zienswijzen op 27 mei 2021 worden voorgelegd aan de gemeenteraad voor besluitvorming. Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Een belanghebbende (die een zienswijze naar voren heeft gebracht) kan tegen het besluit beroep instellen.

Gevolgde procedure

Na het raadsbesluit tot vaststellen van het ontwikkelingskader en aanbestedingsdocument Hoogstraat op 14 februari 2019 zijn de exacte stappen gevolgd conform planning in het aanbestedingsdocument.
Na de beoordelingsavond op 17 april 2019 is uiteindelijk op 21 mei 2019 de gunningsovereenkomst met HSB getekend.
Zoals gebruikelijk is voor een dergelijk project een anterieure exploitatieovereenkomst inclusief planschadeovereenkomst met HSB gesloten.
Het ontwerpbestemmingsplan Hoogstraat 4-8 heeft vanaf 22 december 2020 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving gedaan in de Staatscourant van 16 december 2020, op de website van de gemeente Edam-Volendam en in de lokale nieuwsbladen. Gedurende de ter inzage termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk. In de nota van beantwoording zienswijzen zijn de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Enkel is een zonnestudie als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Verder zijn 3 ambtshalve wijzigingen verwerkt.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

Voorafgaand aan het voorgenomen besluit

Na het opstellen van visie Edam Vitaal en het vaststellen van de ontwikkelkaders is een prijsvraag doorlopen waarbij het plan van HSB als beste beoordeeld is.

De gunning aan HSB Bouw heeft geleid tot een overeenkomst waarin de gemeente en opdrachtnemer zich verplichten tot verdere ontwikkeling van de Hoogstraat.
De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Edam 2016. Met voorliggend bestemmingsplan wordt uiteindelijk een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee woningbouw en commerciële ruimtes binnen het plangebied planologisch mogelijk worden gemaakt.

Participatie

Zoals vermeld in de toelichting bij het bestemmingsplan heeft er uitgebreid overleg plaatsgevonden met bewoners en ondernemers (zie blz. 36 en 70 van de toelichting). Daarnaast zijn er twee nieuwsbrieven uitgebracht (laatste dateert van december 2020) waarin informatie is verstrekt over de voortgang van de ontwikkeling.

©ev 2020

Bij brief van 6 juni 2018 zijn belanghebbenden bij het centrum van Edam, uitgenodigd voor twee participatieavonden. Op 11 juni 2018 werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om mee te denken, te brainstormen over mogelijke functies op de locatie aan de Hoogstraat. De participatieavond op 21 juni 2018 was erop gericht om een integrale visie (nu bekend als Edam Vitaal) te ontwikkelen op de ontwikkelingen in het centrum. Na deze participatieavonden is er op individueel niveau met belanghebbenden verder gesproken over het ontwikkelen van een integrale visie. Dit heeft geleid tot een concept visie waarvoor opnieuw op 27 september 2018 een participatieavond is georganiseerd. Op 22 november 2018 heeft u als raad vervolgens besloten om de Visie Edam Vitaal vast te stellen.

Na vaststelling van Visie Edam Vitaal is de herontwikkeling van de Hoogstraat concreet in gang gezet. Met de Visie Edam Vitaal, gemeentelijk beleid en regelgeving en alle andere informatie die uit de participatie is gekomen is het ontwikkelingskader opgesteld. Daarnaast is er een aanbestedingsdocument opgesteld voor de aanbesteding om te komen tot een keuze voor een ontwikkelaar. Beide documenten zijn op 14 februari 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

Vervolgens is de aanbestedingsprocedure in gang gezet. Ook in de aanbestedingsprocedure hebben de verschillende belanghebbenden een rol gekregen. Er waren namelijk twee jurycommissies die de inschrijvingen hebben beoordeeld. De twee commissies waren samengesteld uit enerzijds het bestuur (twee college- en twee raadsleden) en anderzijds de stakeholders (een vertegenwoordiger van direct omwonenden bewonersgroep de Vuurvogels, een vertegenwoordiger van vereniging Oud Edam, een vertegenwoordiger van de Ondernemersvereniging). Zij hebben in twee rondes bestaande uit een opiniërende avond, een week bedenk- en overlegtijd, en een beslissingsavond de inschrijvingen beoordeeld.

Conform de door de gemeenteraad vastgestelde aanbestedingsprocedure is de ontwikkeling op 21 mei 2019 officieel aan een ontwikkelaar HSB Bouw B.V. gegund. Na gunning heeft de ontwikkelaar het participatietraject van de gemeente overgenomen en voortgezet. Zo zijn er door de ontwikkelaar op 18 september 2019 en 11 maart 2020 bewonersavonden georganiseerd om de bewoners bij te praten omtrent de voortgang van het project. En ook met de overige belanghebbenden heeft de ontwikkelaar verschillende overleggen gevoerd.

Tevens zijn er gedurende het ontwikkelproces diverse nieuwsbrieven gestuurd om de omwonenden op de hoogte te houden van het ontwikkelproces en de planvorming. Ook is er een website (www.thuishavenedam.nl) gelanceerd waar omwonenden informatie kunnen vinden over de planvorming.

Zienswijzenperiode
De zienswijzenperiode is met het opstellen van de *Nota van beantwoording zienswijzen* afgerond en het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling. Tijdens de terinzagelegging zijn er 2 zienswijzen binnengekomen.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In de voorliggende nota wordt hieraan voldaan door de persoon die een zienswijze heeft ingediend niet bij naam te noemen. Zienswijze 1 is door de Vereniging Oud Edam ingediend.

©ev 2020

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is naar aanleiding van zienswijze 2 een zonnestudie aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Verder zijn de volgende 3 ambtshalve wijzigingen toegevoegd:
1. in de regels wordt naast een regel in de algemene bouwregels dat maximaal 14 woningen zijn toegestaan, dit ook opgenomen in de algemene gebruiksregels
2. hier wordt tevens geregeld dat minimaal 30% van de woningen zich in de sociale koopsector moet bevinden
3. in een aanvullende studie naar verkeer en parkeren is nader onderbouwd dat het initiatief geen onevenredig nadelige effecten heeft op deze aspecten; het onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Na het te nemen besluit
Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld, volgt binnen twee weken de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in de plaatselijke nieuwsbladen, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Vervolgens is de termijn van 6 weken m.b.t. het instellen van beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aan de orde. Op grond van artikel 1.2.1 Bro stellen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan aan een ieder beschikbaar via de landelijke voorziening, ruimtelijkeplannen.nl.
De indieners van een zienswijze zijn per brief, voor de raadsbehandeling van 27 mei 2021, geïnformeerd over de beantwoording van hun zienswijzen.
De indieners van een zienswijze en onze wettelijke overlegpartners worden na besluitvorming bij brief geïnformeerd over de besluitvorming en beroepstermijn.

Voor zover van toepassing
Deze manier van gebiedsontwikkeling en aanbesteding ligt in lijn met onze missie, visie en kernwaarden. We zoeken en vinden verbinding met en tussen gemeentebestuur, gemeenteraad, bewoners, verenigingen en ondernemers. Daarbij werken we op een manier die bijdraagt aan de doelen die zijn gesteld in het ambitiedocument Omgevingswet. Er vindt interne samenwerking plaats tussen collega's van Ruimtelijke Ontwikkeling en Inkoop en Aanbesteding om te zorgen dat de ambities uit het coalitieakkoord en programmaplan worden waargemaakt.

Edam-Volendam, d.d. 13 april 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

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

©ev 2020