Raadsvergadering d.d. 27 oktober 2022

Voorstelnummer 67-2022
Agendanummer 5
Zaaknummer Z21098371
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en welstandscriteria Herontwikkeling Watering
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Gevraagde beslissing
1. in te stemmen met de zienswijzennota + aanvulling voor de herontwikkeling van de Watering;
2. het bestemmingsplan 'Herontwikkeling De Watering aan de Krommert te Oosthuizen' bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpHerWatering-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. géén exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, vast te stellen;
4. de welstandscriteria voor 'Gebied 6 De Watering' vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota;
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.

Samenvatting
Aan De Krommert in Oosthuizen staat een voormalig maatschappelijk centrum. De gemeente heeft deze locatie verkocht ten bate van woningbouw. De ontwikkelaar heeft in overleg met de gemeente een plan gemaakt voor 22 woningen. Het plan is aangepast naar aanleiding van zienswijzen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan en de welstandscriteria vast te stellen.

Onderbouwing en alternatieven
In de huidige situatie is het plangebied aan De Krommert 1-18-25 bebouwd met twee gebouwen het ‘Kruisgebouw’ en ‘De Watering’. In het verleden is het Kruisgebouw gebruikt als buitenschoolse-opvang.
Het Cultureel Centrum De Watering had een functie als centrum voor lokale theateroptredens, daarnaast was er een peuterspeelzaal en in het achterste deel was een sporthal en kantine gevestigd.
De locatie is door de Gemeente Edam-Volendam in de zomer van 2019 verkocht ten behoeve van woningbouw. In het ontwikkelkader dat in 2019 door uw raad is vastgesteld, is vastgelegd dat hier woningen moeten komen die geschikt zijn voor senioren.
Het plan bestaat uit 22 grondgebonden bungalows met optioneel een verdieping. Het plan is uitgewerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn welstandscriteria opgesteld.

1. *Beantwoording zienswijzen*

Er zijn 5 reacties over het plan binnengekomen. De reacties zijn zowel zienswijzen over het bestemmingsplan als inspraakreacties over de welstandscriteria.
De reacties zijn beantwoord in de zienswijzennota. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Zo is de langzaamverkeersroute op de verbeelding opgenomen en is een verbod voor dakterrassen opgenomen.
De reacties gaven geen aanleiding om de welstandscriteria aan te passen.

©ev 2020

Na de termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen, in aanvulling op eerder ingediende zienswijzen. Deze zijn samengevat en beantwoording in een Aanvulling zienswijzennota.

2. *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan past in het ontwikkelkader, zoals dat door de raad is vastgesteld. Het plan is uitgewerkt in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn alle ruimtelijke belangen afgewogen. Het plan is aangepast op basis van de zienswijzen nota. Zo zijn blinde gevels opgenomen en bevat het bestemmingsplan een verbod op dakterrassen. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar en kan worden vastgesteld.

3. *Anterieure overeenkomst*

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is geen exploitatieplan nodig (art. 6.12 Wro).

4. *Welstandscriteria*

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande structuur en karakteristiek doorbreken. Voor (her)ontwikkelingsprojecten zijn dan ook nieuwe criteria nodig.

De huidige vastgestelde welstandsnota bevat welstandscriteria voor het Gebied N6 De Watering 1 in Oosthuizen. Het beleid is gericht op het behoud van bestaande karakteristieken van de verschillende delen binnen de wijk.

De ambitie is om het herontwikkelingsproject De Watering een verbijzondering te laten zijn in het gebied. Dit wordt gerechtvaardigd door het bestaande cultureel centrum op die locatie dat ook in de huidige situatie een bijzonder object is in de wijk. De verbijzondering komt tot uitdrukking in het materiaalgebruik, de platte afdekking, verscheidenheid, verspringende rooilijnen, bouwhoogten, kleur- en materiaalgebruik en groene oevers en erfafscheidingen (zie advies Mooi Noord-Holland). Deze verbijzondering wordt vastgelegd in de welstandscriteria.

Financiële aspecten

Met de ontwikkelaar is een anterieure exploitatieovereenkomst inclusief planschadeovereenkomst gesloten.

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.

Gevolgde procedure

Eerder heeft uw raad het ontwikkelkader vastgesteld. Het ontwikkelkader is gebruikt om de inschrijvingen van de plannen voor de verkoop van de locatie te beoordelen. De winnende inschrijver heeft vervolgens de gelegenheid gekregen om de plannen verder uit te werken en een participatie hierover te voeren met de omgeving. Het plan is uitgewerkt in het bestemmingsplan.

©ev 2020

Het bestemmingsplan is besproken in uw raad van 16 juni 2022, ter opiniering. Tijdens die openbare vergadering is gebruik gemaakt van spreekrecht.

Na de raadsvergadering van 16 juni zijn nog enkele kleine aanpassingen verwerkt in de Regels van het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- In artikel 3 wordt de mogelijkheid om een erker te bouwen geschrapt. Hiervoor is onvoldoende ruimte in de Tuin-bestemming, waar ook wordt geparkeerd.
- In artikel 3 wordt de afwijkingsregel voor paardenbakken geschrapt.
- In artikel 5.2.1.c. wordt de beperking van het aantal woningen per bouwvlak, juridisch beter geformuleerd.
- Artikel 5.2.3 wordt aangescherpt, zodat geen onbegrensde bouwhoogte bestaat voor de geluidswerende erfafscheiding.
- Voorts worden een aantal kleinere type en spelfouten gecorrigeerd.
- De aanvulling zienswijzennota wordt opgenomen als bijlage 11a in het bestemmingsplan en ook aangeduid in de tekst van de toelichting in paragraaf 6.2.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

Zoals wij in onze Raadsinformatiebrief van 25 januari 2022 hebben beschreven, heeft de ontwikkelaar voorafgaand aan de ontwerpfase een participatieplan ingediend. Hierin staat beschreven dat de ontwikkelaar over achtereenvolgens het schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp gaat participeren.

Gedurende het hele participatieproces is er met name weerstand geweest bij enkele omwonenden. Deze weerstand was gericht tegen het proces (onduidelijkheid en vaak een te korte termijn om te reageren) maar ook tegen de inhoud. De ontwikkelaar heeft geprobeerd om de punten waartegen weerstand was, zoveel mogelijk op te lossen.

Door middel van extra gesprekken met een aantal omwonenden heeft de ontwikkelaar geprobeerd om het probleem rond de afstand bespreekbaar te maken en is hiervoor met een aantal extra suggesties gekomen, zoals het plaatsen van een groene geluiddempende erfafscheiding bij de woningen De Krommert 19 t/m 22 en de tweede bouwlaag ter hoogte van deze woningen geblindeerd op te leveren. De zorgen zijn hiermee niet volledig weg genomen van de omwonenden.

Iedereen heeft een zienswijze kunnen indienen. De zienswijzen hebben zoals aangegeven geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

De vaststelling van bestemmingsplan en welstandscriteria worden gepubliceerd in Ons Streekblad 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. Overigens zijn de welstandscriteria ook opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan.

Rapportage, verantwoording en evaluatie

n.v.t.

©ev 2020

Bijlagen

1. Zienswijzennota
2. Aanvulling zienswijzenota
3. Bestemmingsplan Herontwikkeling Watering
4. Voorstel wijziging Welstandscriteria
    a. Huidige Welstandscriteria (N6, De Watering)
    b. Welstandsnota, H7 (Her)ontwikkelingen
    c. Advies Mooi Noord-Holland

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde

De maatschappelijke doelstelling van het project is de herontwikkeling voormalig centrum ten behoeve van woningbouw en daarmee om het woningtekort te verminderen.
Doel van de welstandscriteria is het realisatie en behoud van het beoogde straatbeeld.

Edam-Volendam, d.d. 30 augustus 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

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

©ev 2020