Raadsvergadering d.d. 25 november 2021

Voorstelnummer 89-2021
Agendanummer10
Zaaknummer Z21100335
Onderwerp: bestemmingsplan Botterschool
Portefeuillehouder: Wethouder Rijkenberg

Aan de raad.

Gevraagde beslissing
Uw raad wordt voorgesteld:
1. De nota van beantwoording zienswijzen Botterschool vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Botterschool in Edam, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.BpDeBotterSchool-VG01 en de bijbehorende toelichting, regels en bijlagen, gewijzigd vast te stellen;
3. te besluiten géén exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, vast te stellen;
4. 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
Het voorliggende bestemmingsplan 'Botterschool' heeft betrekking op de ontwikkeling van de schoollocatie aan de Hendric Dirckszstraat in Edam. Het schoolgebouw wordt gesloopt en op het vrijgekomen perceel worden 26 duurzame middeldure huurwoningen inclusief openbare ruimte gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de vigerende Beheerverordening Edam Zuid. 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
In 2015 is de school die op deze locatie was gevestigd gesloten wegens een tekort aan leerlingen. Het gebouw en de grond op het Hendric Dirckszstraat zijn in 2016 overgedragen aan de gemeente. Conform het vastgoed beleid is deze locatie weer opgenomen in de vastgoedportefeuille. Voor de ontwikkeling van dit plan is de grond verkocht aan Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.

Alternatieve procedures (uitgebreide omgevingsvergunning) zijn te doorlopen, echter lag de voorkeur bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Financiële aspecten
Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten (maart 2021).

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente zich inspant om de realisatie van bovengenoemde woningen op de locatie mogelijk te maken. Ook is vastgelegd dat de ontwikkelaar een vergoeding betaald voor gemaakte ambtelijke uren en verantwoordelijk is voor eventuele planschade. Ten aanzien van de bouw is afgesproken dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor aanleggen van de openbare ruimte.
Voor de overname van de gronden welke benodigd zijn voor realisatie van het bouwplan is een koopovereenkomst gesloten.
In afdeling 6.4 van de Wro zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid

©ev 2020

1 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voor zover van de noodzaak tot kostenverhaal geen sprake is, kan de raad besluiten géén exploitatieplan vast te stellen. De Wet ruimtelijke ordening vereist een expliciet besluit. Deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet, indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. Dit volgt uit artikel 6.12 lid 2 sub a Wro. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met de genoemde overeenkomst anderszins verzekerd is, is het maken/vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig c.q. van toepassing.

Risico's

Het bestemmingsplan past binnen de wettelijke kaders van de Wet ruimtelijke ordening c.a. Het risico bestaat dat mogelijke belanghebbenden in beroep gaan tegen het vaststellingsbesluit van de raad.

De dag na de publicatie van het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan gaat de termijn van 6 weken lopen om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRVS). Na afloop van de beroepsprocedure wordt het bestemmingsplan onherroepelijk tenzij voor het einde van de termijn beroep is ingesteld. Het bestemmingsplan wordt dan onherroepelijk nadat de ABRVS uitspraak heeft gedaan en het bestemmingsplan in stand blijft.

Gevolgde procedure

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met (overheids)instanties die mogelijk een belang hebben in of bij het plangebied. Belangen van Rijk, Provincie en buurgemeenten worden hier niet geraakt. Een watertoets heeft plaatsgevonden. Aan de (water)eisen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) wordt voldaan. Verdere afstemming zal eventueel plaatsvinden bij de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van 22 juli 2021 het ontwerpbestemmingsplan "Botterschool" gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 23 augustus is nogmaals gepubliceerd in de Stadskrant dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt en dat er nog tot 2 september zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht.

Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren te brengen. Deze procedure is voorafgegaan door een publicatie in de plaatselijke nieuwsbladen en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal via de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen.

Binnen de genoemde termijn van de terinzagelegging zijn 6 zienswijzen ingediend waarvan twee met handtekeningenlijst met respectievelijk 14 en 26 huishoudens/adressen. De zienswijzen zijn ontvankelijk. In de nota van beantwoording zienswijzen zijn de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en enkele ambtshalve wijzigingen.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

Voorafgaand aan het voorgenomen besluit

In februari 2019 is het ontwikkelingskader Basisschool de Botter Edam vastgesteld. In december 2019 is besloten de grond aan Van Wijnen te verkopen.

©ev 2020

Participatie
In het kader van participatie is op 7 juli 2020 een eerste versie van het plan gepresenteerd aan de buurt. Op 16 maart 2021 is een tweede, digitale, bijeenkomst geweest. Van deze tweede bijeenkomst is een uitgebreid verslag gemaakt. Daarnaast hebben er twee gesprekken plaats gevonden. Een met een afvaardiging van de gehele buurt en een met een afvaardiging van de hofjes Pieter Teamszstraat en Pieter Claesstraat.

Tijdens en na de eerste bijeenkomst waren veel mensen verrast door het plan en gaven aan dat er eerder gesproken was over 8 senioren woningen. De buurt was niet op de hoogte van het ontwikkelkader dat door de raad is vastgesteld. Daarnaast hadden veel mensen verwacht dat er meerdere plannen zouden worden voorgelegd waaruit zij zouden kunnen kiezen. Door deze verwachting hebben zij nu het gevoel dat er geen goede participatie heeft plaats gevonden.

Bijna alle omwonenden hebben tijdens of na de eerste bijeenkomst aangegeven dat zij de knip tussen de Hendric Dirckszstraat en de Pieter Claesstraat willen behouden.

Naar aanleiding van de eerste participatie avond is het plan aangepast van 28 woningen naar 26 woningen. De woningen aan de rechterkant (noordoostzijde) zijn gedraaid waardoor er sprake is van meer afstand tot de buren. Doordat er gebruik gemaakt gaat worden van warmtepompen is, mede op verzoek van de omwonende, besloten om de bergingen voor de woningen te plaatsen. De warmtepompen zullen op of in de bergingen worden geplaatst. Hierdoor zullen de omwonenden geen hinder hebben van het geluid van de warmtepompen.

Tijdens de tweede bijeenkomst op 16 maart is uitleg gegeven over het proces en zijn de wijzigingen in het plan toegelicht. Ondanks de wijzigingen en de uitleg blijven er zorgen en een gevoel van onvrede bij veel omwonenden. Doordat de knip blijft zijn de bewoners van de Hendric Dirckszstraat tot het besef gekomen dat het verkeer naar de nieuwe woningen door hun hofje zal rijden. Daar zijn veel zorgen om. Vooral omdat er geen stoepen aanwezig zijn en veel mensen hun auto’s niet in de garage parkeren waardoor er parkeerdruk in de openbare ruimte ontstaat. Daarom is op 2 juni nogmaals in overleg getreden met de buurt.

Op 2 juni is overleg geweest met 6 afgevaardigde van de buurt om verder te praten over de verkeerssituatie en te kijken wat er gedaan kan worden om de zorgen hieromtrent te verminderen dan wel weg te nemen. Hoewel getracht is door de gemeente en de ontwikkelaar te zoeken naar mogelijkheden om de zorgen over de verkeerssituatie op te lossen bleek hier nog geen mogelijkheid toe. De bewoners van de Hendric Dirckszstraat willen dat de verkeersdruk gedeeld wordt met het hofje van de Pieter Claesstraat, maar dat betekent dat de knip moet verdwijnen. De reden waarom de buurt wilde dat de knip er in het verleden zou komen was omdat er erg hard werd gereden en de route, volgens bewoners, als sluiproute werd gebruikt. De gemeente heeft toen naar de bewoners geluisterd en er is een knip gemaakt tussen beide hofjes zodat er geen doorgaande route meer is. De bewoners aan de zijde van de Pieter Claesstraat willen dat de situatie blijft zoals dat nu ook al is. Het is goed denkbaar dat de bewoners nu nog niet over maatregelen aan het hofje willen praten omdat zij daarmee het gevoel hebben in te stemmen met de situatie terwijl zij het liever anders zien.

Op 14 juli is met 4 bewoners van de Pieter Claesstraat en Pieter Teamszstraat op hun verzoek nog gesproken over onder andere groen, warmtepompen, grondwater en privacy.

©ev 2020

Zienswijzenperiode
De zienswijzenperiode is met het opstellen van de *Nota van beantwoording zienswijzen* afgerond en het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling.

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.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is ter hoogte van bouwnummer 10 de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in de bestemming 'Groen'. Aanwonenden hadden zorgen voor toekomstig overlast als er een pad aangelegd zou worden. Nu de bestemming 'Groen' blijft is die zorg weggenomen. Daarnaast heeft een aantal percelen al een gedeelte van deze grond in gebruik als tuin. Omdat het voornemen is deze grond aan de bewoners te verkopen past de bestemming Groen ook beter bij het gebruik als tuin.

In de regels behorende bij het bestemmingsplan is artikel 4.3.1. toegevoegd om ervoor te zorgen dat bij de woningen waar een parkeerplaats op eigen terrein wordt aangelegd deze in de toekomst niet verwijdert mag worden. En is artikel 9.1.1 toegevoegd om te borgen dat er een toetsingskader is ten aanzien van parkeernormen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zorg van omwonenden dat deze parkeerplaatsen in de toekomst verdwijnen waardoor het drukker wordt met parkeren in de openbare ruimte.

Verder zijn de volgende 3 ambtshalve wijzigingen toegevoegd:
1. Paragraaf 3.4.2 van de toelichting is de reden voor het afwijken van seniorenwoningen naar grondgebonden middeldure huur woningen toegevoegd;
2. In Paragraaf 1.3 van de toelichting is een tekst toegevoegd over de verhouding tussen het bestemmingsplan de ontwerp-beheersverordening Edam-Zuid, eerste herziening;
3. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is artikel 9.1.2 toegevoegd om het laden en lossen te regelen.

Na het te nemen besluit
Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld, volgt binnen twee weken de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in de plaatselijke nieuwsbladen 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 25 november 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.

Rapportage, verantwoording en evaluatie
E.e.a. is overeenkomstig de wens van de raad om de voormalige schoollocatie te herontwikkelen.

Bijlagen
- Het bestemmingsplan (Regels, toelichting, planverbeelding inclusief bijlagen)
- Nota van beantwoording zienswijzen Botterschool

©ev 2020

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde

De genoemde ontwikkelingen zijn in strijd met de vigerende Beheerverordening Edam-zuid. Onderliggend bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van deze locatie.

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de kaders die zijn vastgelegd in het ontwikkelingskader Basisschool de Botter.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijk dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast past het bestemmingsplan binnen de gemeentelijk beleidskaders, zoals Structuurvisie Zeevang 2040 en de Woonvisie. Een uitgebreide toets aan het gemeentelijk beleid is te lezen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten (maart 2021). Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente zich inspant om de realisatie van bovengenoemde woningen op de locatie mogelijk te maken. Ook is vastgelegd dat de ontwikkelaar een vergoeding betaald voor gemaakte ambtelijke uren en verantwoordelijk is voor eventuele planschade.

Voor alle omgevingsaspecten met betrekking tot duurzaamheid milieu, geluid, water, ecologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren e.d. wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

De plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn bijgevoegd.

Voor zover van toepassing

Deze manier van gebiedsontwikkeling 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. 5 oktober 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

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

©ev 2020