



Raadsvergadering d.d. 13 juni 2024

Voorstelnummer 38-2024

Agendanummer 9

Zaaknummer Z24137829

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen inzake bouwplannen Oosteinde 16 en 46 in Oosthuizen

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

Verklaring van geen bedenkingen af te geven inzake bouwplannen Oosteinde 16 en 46 in Oosthuizen

Kern van het voorstel, samenvatting

Voor zowel Oosteinde 16 als Oosteinde 46 in Oosthuizen is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Om medewerking te verlenen aan deze 2 aanvragen is afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Afwijken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, 3° is een bevoegdheid van het college. Gelet op het raadsbesluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist als bedoeld in artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht (vastgesteld maart 2016), is voor deze 2 zaken wel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

Deze 2 bouwplannen in Oosthuizen betreffen beiden de realisering van een woongebouw, hetgeen een belangrijke bijdrage levert aan de woningbehoefte. En voldoet aan de doelstellingen van de gemeentelijk Woonvisie 2022-2025 en de Omgevingsvisie. Voor beide plannen geldt dat sprake is van een particulier initiatief. Op de aanvraag om vergunning dient een besluit te worden genomen, zodra aan alle voorwaarden en indieningsvereisten is voldaan. De ruimtelijke onderbouwing dient nog te worden afgerond en goedgekeurd.

Toelichting en argumenten

Beide locaties (Oosteinde 16 en 46) hebben een horecabestemming in het bestemmingsplan "Dorpskernen 2016" en worden herontwikkeld tot een tweetal woongebouwen met 11 en 9 kleinere appartementen. Voor beide projecten geldt dat de nieuwbouw en het woongebruik niet past in de geldende bestemming horeca en de bouwregels. De ontwikkelaar voor nr. 16 is voornemens 11 betaalbare koopappartementen te realiseren voor de doelgroep starters. Voor nr. 46 is het voornemen om 9 appartementen in de categorie betaalbare huur te realiseren.

Kanttekeningen en alternatieven

Oosteinde 16: voor dit bouwplan is een herinrichting afgesproken van de naast gelegen strook gemeentegrond, ten einde voldoende parkeergelegenheid te realiseren. De kosten hiervan komen ten laste van het project en voor rekening van de ontwikkelaar.

Oosteinde 46: het bouwplan is dicht gelegen langs het treinspoor. De opgave om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is op deze locatie een uitdaging. Het bouwplan vraagt nog enige



uitwerking om de wettelijk toegestane geluidsbelasting te realiseren. Dit kan door het treffen van (bouwkundige) maatregelen. Verder is ook een ontheffing voor een hogere geluidswaarde vereist.

Voor beide plannen is een ontwerp gekozen dat passend is in de bestaande omgeving van Oosthuizen. De welstandscommissie heeft het bouwplan voor nr. 16 goedgekeurd. Het bouwplan voor nr. 46 is op hoofdlijnen goedgekeurd.

Gelet op de overgang van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) naar de Omgevingswet, zijn de aanvragen al ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Dus deze aanvragen vallen nog onder het toepassingsbereik van de Wro.

Financiële middelen en effecten begroting

Om de gemeentelijke kosten van de planontwikkeling te dekken, wordt een zogenaamde anterieure grondexploitatieovereenkomst met de verschillende partijen gesloten. De kosten van het project zelf worden gedragen door de aanvragers.

Uitvoering of vervolgproces

Nadat de verklaring door de raad wordt afgegeven zullen de plannen verder worden uitgewerkt. De ruimtelijke onderbouwingen zullen nader worden beoordeeld, aangepast en/of aangevuld. Voorts zullen er nog anterieure overeenkomsten worden gesloten. Nadat het college heeft besloten om op basis van de stukken de procedure te vervolgen, zal de terinzagelegging van 6 weken plaatsvinden met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen voor een ieder. Daarna zal het college na afweging van eventueel ingediende zienswijzen een beslissing nemen over het al dan niet verlenen van de vergunning. Tegen de uiteindelijke vergunningverlening kan vervolgens wederom bezwaar worden ingediend bij de bezwaarschriftencommissie van de gemeente, waarna vervolgens nog beroep open staat bij de rechtbank respectievelijk de Raad van State."

Participatie en communicatie

Participatie met betrekking tot het bouwplan Oosteinde 16 moet nog plaatsvinden.

Voor het bouwplan Oosteinde 46 is de ontwikkelaar met het bouwplan de buurt ingegaan om te praten met enkele omwonenden en burens. In lokale kranten is enige redactionele aandacht besteed aan beide bouwplannen.

Na volledige uitwerking van de plannen, goedkeuring van de ruimtelijke onderbouwing, de ondertekening van de anterieure overeenkomst en participatie zal de ontwerpbeslissing omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken (inclusief de verklaring van geen bedenkingen) gedurende 6 weken ter visie worden gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om daartegen zienswijzen in te brengen.

Rapportage en evaluatie

Over de regeling verklaring van geen bedenkingen wordt periodiek gerapporteerd aan de raad, in het kader van evaluatie. In dit geval is dat echter niet relevant omdat hier juist geen gebruik wordt gemaakt van de regeling. De bouwplannen vallen buiten de regeling omdat de 2 bouwplannen elk meer dan 3 woningen omvatten en dus een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.



Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

Op basis van een aanvraag vooroverleg is in het voortraject voor beide bouwplannen in principe medewerking toegezegd, onder voorbehoud dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing, een nog te sluiten anterieure overeenkomst en deze op voorhand gevraagde verklaring van geen bedenkingen van uw raad.

Bijlagen

Schetsplan/bouwplan Oosteinde 16 en 46

Edam-Volendam, d.d. 30 april 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.