



Raadsvergadering d.d. 22 juni 2023

Voorstelnummer 33-2023

Agendanummer 6

Zaaknummer Z22118671

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Oorgat 3 Edam

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

1. het bestemmingsplan "Oorgat 3 Edam", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpOorgat3Edam-vg01, met de bijbehorende plantoelichting, regels en bijlagen vast te stellen;
2. te besluiten dat géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt vastgesteld;
3. in het kader van de coördinatieregeling kennis te nemen van het door het college van B & W genomen besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het perceel Oorgat 3 te Edam;
4. de coördinatieregeling zoals neergelegd in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding, vervolg en bekendmaking van de voor onderhavig project vereiste besluiten; de coördinatie heeft betrekking op de volgende besluiten:
 - het bestemmingsplan;
 - de verleende omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
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

Ter plaatse van Oorgat 3 te Edam staat een voormalig bedrijfsperceel, waar voorheen een aannemers- en molenmakersbedrijf was gevestigd. Zowel de bedrijfswoning als het bedrijfsgebouw staan nog op het perceel. De bedrijfswoning is na de bedrijfsbeëindiging als particuliere woning in gebruik genomen. De bedrijfshal wordt gebruikt als bijgebouw. De wens van de ontwikkelaar is om de bestemming, momenteel nog Bedrijf volgens het vigerende bestemmingsplan "Oorgat e.o." om te zetten naar Wonen, waarbij de bedrijfswoning een reguliere woonbestemming krijgt en op de plek van het bedrijfsgebouw na sloop een tweede zelfstandige woning mogelijk wordt gemaakt. Tevens wordt de omliggende bedrijfsbestemming omgezet naar Tuin. Een reeds aanwezig botenhuis blijft behouden. Dit planvoornemen is mogelijk met een bestemmingsplanwijziging. Voor deze wijziging is een bestemmingsplan opgesteld.

De initiatiefnemer heeft verzocht om ten behoeve van de realisatie van dit project de gemeentelijke coördinatieregeling zoals neergelegd in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (o.a. artikel 3.30 Wro e.a.) toe te passen. De toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling leidt ertoe dat de voorbereiding van de noodzakelijke besluiten zoveel mogelijk gelijktijdig en gecoördineerd plaatsvindt. De besluiten waarop de coördinatieregeling van toepassing is, doorlopen tegelijkertijd



dezelfde procedure: het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn tegelijkertijd ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid bestond om gelijktijdig zienswijzen in te dienen tegen deze besluiten. Bij eventueel beroep tegen de gecoördineerde besluiten worden die besluiten als één besluit aangemerkt. Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld, terwijl de verlening van de omgevingsvergunning een bevoegdheid van het college is. Het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, sluit één op één aan op het betreffende ontwerpbestemmingsplan.

Het college heeft in de collegevergadering van 28 maart 2023 besloten het ontwerpbestemmingsplan Oorgat 3 te Edam, tegelijkertijd met de ontwerpvergunning van Oorgat 3, ter inzage te leggen ten behoeve van zienswijzen. U bent van deze terinzagelegging op de hoogte gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning hebben van 6 april tot en met 18 mei 2023 ter inzage gelegen. Een ieder kon zijn of haar zienswijzen indienen. Er is één zienswijze ingediend, doch deze is nadien weer ingetrokken.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Oorgat 3 Edam vast te stellen.

Onderbouwing en alternatieven

Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Een alternatieve procedure (uitgebreide omgevingsvergunning) is te doorlopen. De voorkeur gaat echter uit naar een nieuw bestemmingsplan, daar dit juridisch een betere basis vormt voor de gewenste situatie, de toekomstige bestemming en de nieuwe omgevingswet.

Financiële aspecten

De kosten die samenhangen met de ontwikkeling komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente heeft in een anterieure overeenkomst vergoeding van gemeentelijke kosten en verzekering planschade neergelegd. Deze is op 16 september 2019 ondertekend door de ontwikkelaar. Een bouwplan is namelijk al eerder een keer ingediend, maar wegens persoonlijke omstandigheden van de ontwikkelaar destijds ingetrokken. De anterieure overeenkomst is nog geldend.

Personele aspecten

N.v.t.

Risico's

Risico is dat beroep tegen het bestemmingsplan wordt ingesteld. Dit geeft een vertraging van de woningbouw en kan in theorie tot vernietiging van het plan leiden. In een vroeg stadium zijn omwonenden en de Vereniging Oud Edam betrokken bij de plannen middels een participatieronde door de ontwikkelaar. Gezien deze participatieprocedure en het feit dat er uiteindelijk, formeel gezien geen zienswijzen zijn ingediend, worden de risico's niet groot geacht.

Gevolgde procedure

De genoemde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Oorgat e.o.". Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van deze locatie.

In deze procedure is de coördinatieregeling gevolgd. Dat wil zeggen dat de ontwerp vergunning samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Tegen de gecoördineerde besluiten staat na het besluit door de raad in één rechtsgang beroep open bij de Raad van State.



Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

Er is door de ontwikkelaar met omwonenden geparticipeerd. De ontwikkelaar heeft zijn bevindingen in een participatieverslag geschreven dat is bijgevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan opnieuw gepubliceerd en kan er beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het bestemmingsplan.

Rapportage, verantwoording en evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan "Oorgat 3 Edam"
2. Regels bestemmingsplan "Oorgat 3 Edam"
3. Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan "Oorgat 3 Edam"
4. Verbeelding bestemmingsplan "Oorgat 3 Edam"
5. Omgevingsvergunning "Oorgat 3 te Edam" met bijlagen

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde

Er wordt met het bouwvoornemen een zinvolle nieuwe invulling gegeven aan het perceel. Een bedrijf aan het Oorgat verdwijnt. Dit is gunstig, omdat een bedrijf gelegen in een woongebied (in potentie) geluidsoverlast kan geven en zwaar verkeer aantrekt, waar het smalle profiel van het Oorgat niet geschikt voor is. Dit is gezien de omgeving, die gedomineerd wordt door de woonfunctie, een positieve ontwikkeling. De stedenbouwkundige configuratie blijft intact, omdat de tweede woning op dezelfde plek komt als het huidige bedrijfsgebouw. Het huidige bedrijfsgebouw heeft een bouwhoogte van 6 meter. De bouwhoogte van de nieuwe tweede woning is 8,62 meter. Het bebouwd oppervlak neemt iets af, waardoor meer licht en lucht op het perceel ontstaat en een duidelijkere doorkijk naar het water van het Oorgat.

De nieuwe bestemming levert een planologische basis op dat het mogelijk maakt te investeren in behoud en onderhoud van de woning aan het Oorgat 3. Dit is in cultuurhistorisch opzicht van belang, omdat zowel de bestaande als de nieuwe woning deels in hout is/wordt uitgevoerd. Dit is een referentie naar de ligging binnen de eerste Verboden kring rondom fort Edam, waar alleen met hout mocht worden gebouwd, en daarnaast ook over tal van voor de regio kenmerkende elementen beschikt.

Voor de verdere argumentatie wordt verwezen naar de toelichting in de bijlage.

Edam-Volendam, d.d. 23 mei 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.