



Raadsvergadering d.d. 13 juni 2023

Voorstelnummer 34-2024

Agendanummer 5

Zaaknummer Z22114325

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Raadhuisstraat 52

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen Raadhuisstraat 52;
2. Het bestemmingsplan Raadhuisstraat 52 in Oosthuizen, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpRaadhuisstr52-vg01 en de bijbehorende toelichting, regels en bijlagen, vast te stellen;
3. De aanvullende welstandscriteria voor gebied L1 DorpsLint Oosthuizen vast te stellen en de welstandscriteria als bijlage op te nemen in de gemeentelijke Welstandsnota;
4. Géén exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
5. Het exploitatiegebied aan te wijzen als 'bebouwde kom' in het kader van artikel 4.1 aanhef en onder a van de Wet natuurbescherming;
6. 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.

Kern van het voorstel, samenvatting

Het plan Raadhuisstraat 52 ziet op de bouw van 18 nieuwe woningen. Het betreft het slopen van de huidige villa aan de Raadhuisstraat 52 en het op dezelfde plek herbouwen van 6 appartementen. Ook komen er 12 grondgebonden woningen op het terrein erachter.

Dit voorstel ziet op het vaststellen van het bestemmingsplan en de aanvullende welstandscriteria, waarmee het plan planologisch mogelijk wordt. Het ontwerp-bestemmingsplan en concept-welstandscriteria hebben vanaf 6 december 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ontvangen die beantwoord zijn in de voorliggende nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding. Wel is de toelichting van het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangescherpt.

Het voorstel om geen exploitatieplan op te stellen heeft te maken de wettelijke plicht om als gemeente de kosten van de planprocedure op de ontwikkelaar te verhalen. Dat heeft de gemeente in 2022 gedaan via de anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar is afgesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Tot slot wordt het exploitatiegebied met dit voorstel aangewezen als gebied binnen de bebouwde kom in de zin van de Wet Natuurbescherming. Dit op advies van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.



Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

Doel van het plan is woningbouw om het woningtekort te verminderen. Het bestemmingsplan Raadhuisstraat 52 maakt deze woningbouw planologisch mogelijk.

Toelichting en argumenten

Procedure conform oude wetgeving

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet ingegaan. Een bestemmingsplan bestaat onder de Omgevingswet niet meer, die is vervangen door het omgevingsplan. Toch wijzigen we hier nog het bestemmingsplan op basis van de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening). Dat heeft te maken met het overgangsrecht van de Omgevingswet. Omdat het ontwerp-bestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gegaan, mag deze bestemmingsplanprocedure op basis van de oude wetgeving vervolgd worden. Om dezelfde reden is hier ook nog de Wet Natuurbescherming van toepassing en andere oude wetgeving die genoemd wordt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Goede ruimtelijke ordening

Gelet op de toelichting van het bestemmingsplan en daarmee samenhangende onderzoeken voldoet het plan naar de huidige inzichten aan een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen.

Welstandscriteria

Voor de uitgangspunten van de beeldkwaliteit van het plan zijn aanvullende welstandscriteria opgesteld. De welstandscommissie heeft ingestemd met de aanvullende welstandscriteria, welke worden opgenomen in de welstandsnota. Na vaststelling vormen de welstandsnota een kader voor de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Ontheffing flora en fauna

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is een ontheffing Flora en Fauna nodig. De Omgevingsdienst Noord Holland Noord heeft er meer dan een jaar over gedaan om de ontheffing flora en fauna te verstrekken. Dit is de reden dat er zo'n lange periode zit tussen het ontwerp-bestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen de bebouwde kom

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft geadviseerd te besluiten dat het exploitatiegebied binnen de bebouwde kom valt in het kader van de Wet Natuurbescherming. Bij het kappen van bomen buiten de bebouwde kom, kan het zijn dat er een melding bij Omgevingsdienst Noord-Holland Noord gedaan moet worden en dat de gekapte bomen elders herplant moeten worden ter compensatie. Dat is het geval bij gebieden groter dan 1000m², wat hier zo is. Echter ligt de planlocatie niet buiten de bebouwde kom, maar binnen de bebouwde kom omdat het in een omgeving ligt waar veel bebouwing is. Gemeente Edam-Volendam blijkt echter nooit een besluit te hebben genomen over de grenzen van de bebouwde kom. Om te voorkomen dat er een melding en herbplantingsplicht in de zin van de Wet Natuurbescherming van toepassing is, moet het plangebied daarom officieel tot de bebouwde kom gerekend worden.

Dit biedt overigens alleen een oplossing voor deze planlocatie. Voor de rest van de gemeente, moeten de grenzen van de bebouwde kom ook officieel bepaald worden maar dat is niet iets voor dit voorstel. De grenzen van de bebouwde kom worden uiteindelijk opgenomen in ons nieuwe omgevingsplan

(vervanger bestemmingsplannen). Waar uw raad in het kader van het project 'omgevingsplan Edam-Volendam' bij betrokken wordt.

Kanttekeningen en alternatieven

Alternatieve procedures (omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan) zijn te doorlopen, echter lag de voorkeur bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, zodat de regels voor het bouwen en gebruiken voor de toekomst zijn vastgelegd en niet alleen voor deze specifieke ontwikkeling.

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

Financiële middelen en effecten begroting

De gemeente heeft in een anterieure overeenkomst (mei 2022) afspraken gemaakt over de te verhalen gemeentelijke kosten. Ten aanzien van de bouw is afgesproken dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor aanleggen van de openbare ruimte.

In artikel 6.12 lid 1 Wro is bepaald dat de gemeenteraad de kosten voor de bestemmingsplanprocedure moet verhalen op de initiatiefnemer door dit vast te leggen in een exploitatieplan. Deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet, als het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is. Omdat het kostenverhaal in dit geval via de anterieure overeenkomst geregeld is, is het vaststellen van een exploitatieplan in dit geval niet nodig.

Uitvoering of vervolgproces

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, omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/.

De indieners van een zienswijze zijn per brief, voor de raadsbehandeling van 13 juni 2023, 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.

Omdat met dit plan de bouw van meer dan 11 woningen planologisch wordt gemaakt is Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt met zich mee dat alle beroepsgronden door appellanten in het beroepsschrift moeten worden opgenomen. Na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd.

Participatie en communicatie

Voorafgaand aan het voorgenomen besluit

In 2018 heeft Brummel en Beuk Makelaars BV een plan ingediend voor de ontwikkeling van 11 woningen achter het perceel Raadhuisstraat 52 in Oosthuizen. Op 11 december 2018 is een collegebesluit genomen voor het realiseren van 11 woningen. In 2020 zijn de percelen verkocht aan

Raadhuisstraat BV. De ontwikkelcombinatie bestaat uit Badhoeve Bouw en Brolan Vastgoed (De Geus Bouw). Zij hebben een nieuw plan ontwikkeld.

Participatie

In januari 2021 zijn de initiatiefnemers gestart contact te leggen met direct aanwonenden van de locatie. Tijdens een zestal gesprekken hebben deze omwonenden kennis gemaakt met de initiatiefnemers en het concept stedenbouwkundige plan. Van eind januari tot half februari hebben deze gesprekken plaatsgevonden.

In het kader van participatie is op 2 maart 2021 een eerste versie van het plan gepresenteerd aan de buurt in een digitale informatieavond. Op 17 december 2021 heeft de ontwikkelaar een nieuwsbrief verzonden. Op 10 mei 2022 heeft een overleg plaats gevonden tussen de ontwikkelaar, een vertegenwoordiging van de buurt, een vertegenwoordiger van de dorpsraad en de gemeente. Op 19 mei 2022 heeft een tweede informatieavond plaats gevonden. Van alle overleggen en informatieavonden zijn verslagen gemaakt.

Tijdens de eerste informatieavond zijn er vragen gesteld over parkeren, flora en fauna, de infrastructuur, de architectuur/ het ontwerp en zijn er vragen en opmerkingen geweest over mogelijke schade tijdens de realisatie.

Op 10 mei heeft overleg plaats gevonden omdat een verschil lijkt te zijn ontstaan tussen de beleving van de bewoners en de ontwikkelaar over de participatie en het contact over en weer. De gemeente heeft dit gesprek gefaciliteerd. Alle aanwezigen hebben na het gesprek aangegeven dat het een goed en nuttig gesprek is geweest en geven aan vertrouwen te hebben in het vervolg waarbij is afgesproken elkaar op tijd en goed te informeren.

Naar aanleiding van de tweede informatieavond en overleg met de gemeente is het plan aangepast. Vanaf het bouwplan is langs de Oude Druckerij een voetpad opgenomen naar de Raadhuisstraat. De rijweg aan zijde Grote Kerk is komen te vervallen waardoor de achtertuinen van de geschakelde woningen tot aan het water komen te liggen. Nu de achtertuinen tot aan het water liggen zijn er in het bestemmingsplan regels opgenomen rondom het bouwen van bouwwerken/schuttingen in de achtertuinen aan de waterkant.

Voor de inzameling van afval zijn twee maatregelen opgenomen. Voor de rolcontainers van groen afval is een opstelplaats opgenomen en voor huisvuil is een ondergrondse afvalcontainer opgenomen. Na overleg met de hulpdiensten is de inrichting van de openbare ruimte op kleine punten aangepast.

Zienswijzen

Er zijn 10 zienswijzen ontvangen op het ontwerp-bestemmingsplan. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van zienswijzen welke u als bijlage bij dit voorstel aantreft. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding). Wel is de toelichting van het bestemmingsplan aangescherpt:

- duurzaamheid maakt deel uit van verschillende onderdelen van het plan, maar dat kwam inderdaad nog niet heel duidelijk naar voren in de toelichting op het bestemmingsplan. We hebben daarom bij een aantal onderwerpen in de toelichting op het bestemmingsplan een stukje over duurzaamheid toegevoegd. Zie paragrafen 3.4.5, 3.4.6 en 3.4.7 en 4.11 van de toelichting op het bestemmingsplan.



Rapportage en evaluatie

E.e.a. is overeenkomstig de wens van de raad om de locatie te her ontwikkelen.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

- Het bestemmingsplan (Regels, toelichting, planverbeelding inclusief bijlagen)
- Nota van beantwoording zienswijzen Raadhuisstraat (zie Bijlagen nr.18 bij toelichting)
- Gewijzigde welstandscriteria en bijbehorend welstandadvies

Edam-Volendam, d.d. 16 april 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.