



GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

Voorstel no. 79-2011

Agenda no. 7

De raad van de gemeente Edam-Volendam;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2011;

Gelet op de artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 1.2.4 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

B e s l u i t :

- I. ten aanzien van de ingediende zienswijzen, te beslissen conform het gestelde in de Nota van Zienswijzen, zoals opgenomen in hoofdstuk 8 van de toelichting;
- II. in te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Oorgat e.o., zoals opgenomen in hoofdstuk 8 van de toelichting onder paragraaf 8.2 'Nota van wijzigingen';
- III. te besluiten dat géén exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, wordt vastgesteld;
- IV. het bestemmingsplan Oorgat e.o. bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpOorgatEO-vg01, met de GBKN-ondergrond o_NL.IMRO.0385.bpOorgatEO-vg01 en de bijbehorende toelichting, regels en bijlagen vast te stellen;
- V. Burgemeester en wethouders of (een) door hen aan te wijzen ambtena(a)r(en) te machtigen tot het zo nodig voeren van verweer voor de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aldus besloten door de gemeenteraad van
Edam-Volendam in zijn openbare vergadering
d.d. 19 januari 2012

De griffier,

De voorzitter,

Raadsvergadering d.d. 19 januari 2012

Voorstel no. 79-2011

Agenda no. 7

Aan
de Raad.

Voorstel:

Uw raad wordt voorgesteld:

- I. ten aanzien van de ingediende zienswijzen, te beslissen conform het gestelde in de Nota van Zienswijzen, zoals opgenomen in hoofdstuk 8 van de toelichting;
- II. in te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Oorgat e.o., zoals opgenomen in hoofdstuk 8 van de toelichting onder paragraaf 8.2 'Nota van wijzigingen';
- III. te besluiten dat géén exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, wordt vastgesteld;
- IV. het bestemmingsplan Oorgat e.o. bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpOorgatEO-vg01, met de GBKN-ondergrond o_NL.IMRO.0385.bpOorgatEO-vg01 en de bijbehorende toelichting, regels en bijlagen vast te stellen;
- V. Burgemeester en wethouders of (een) door hen aan te wijzen ambtena(r)(en) te machtigen tot het zo nodig voeren van verweer voor de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Samenvatting:

Zoals voor het gehele grondgebied binnen de gemeente grenzen, geldt ook voor het Oorgat de wens om voor het gebied een actueel bestemmingsplan vast te leggen. Met toepassing van artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 8 februari 2011 tot en met 21 maart 2011 ter inzage gelegen. De kennisgeving van deze procedure is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt door plaatsing in zowel de Nivo als De Stadskrant als mede in de Staatscourant. Naar aanleiding hiervan zijn een 12-tal zienswijzen ingediend van zowel burgers als overleginstanties.

Financiële consequenties en dekkingsmiddelen:

Het bestemmingsplan 'Oorgat e.o.' is een consoliderend bestemmingsplan en voorziet *niet* in uit te voeren werken of werkzaamheden, *behoudens het regulier onderhoud*. Aan de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente verbonden.

In verband met het vorenstaande wordt u voorgesteld dat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden die zijn vervat in een wijzigingsbevoegdheid dient de toets ten aanzien van het exploitatieplan eerst verricht te worden bij de vaststelling van het wijzigingsplan. In het bestemmingsplan 'Oorgat e.o.' wordt de volgende particuliere ontwikkeling rechtstreeks mogelijk gemaakt:

Woning tussen Oorgat 5 en 5a

Ook voor deze bouwmogelijkheden is het voorstel géén exploitatieplan vast te stellen omdat, middels een (toekomstige) gronduitgifte, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. Aan de bepalingen van artikel 6.12 Wro wordt derhalve voldaan.

Gevolgde Procedure:

Begin 2010 is begonnen met de voorbereiding van dit bestemmingplan. Het voorontwerp-bestemmingsplan is 13 april 2010 vastgesteld door uw college en daarna vrijgegeven voor overleg en inspraak. Burgemeester en wethouders hebben ingevolge het bepaalde in artikel 1.3.1 van het

Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bekend gemaakt dat zij een nieuw bestemmingsplan voorbereiden voor het Oorgat e.o. te Edam. Deze bekendmaking is geplaatst op de gemeentelijke website en in de Stadskrant van 6 april 2010 en de Nivo van 31 maart 2010. Tevens is op grond van artikel 3.1.1 Bro overleg gepleegd met de gebruikelijke overleginstanties. In totaal hebben 10 instanties gereageerd. Vervolgens heeft het voorontwerp-bestemmingsplan vanaf 7 april 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. 13 april 2010 is een inloopavond gehouden over het voorontwerp-bestemmingsplan. Er zijn 14 inspraakreacties ontvangen.

Bij besluit van 9 november 2010 heeft uw college het ontwerp-bestemmingsplan vrijgegeven om verder in procedure te brengen conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 van de Awb. In navolging hierop heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 8 februari 2011 tot en met 21 maart 2011 ter inzage gelegen. De kennisgeving van deze procedure is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt door plaatsing in zowel De Stadskrant (7 februari 2011) als in de Nivo (2 februari 2011), alsmede in de Staatscourant (7 februari 2011) en op de gemeentelijke website. Het ontwerp-bestemmingsplan is tevens tijdig (digitaal) op de landelijke voorziening RO-online geplaatst.

Tevens zijn de instanties die betrokken waren in het vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro conform de wettelijke bepalingen in kennis gesteld van de start van de bestemmingsplanprocedure. Bovenstaande heeft geleid tot een 12-tal zienswijzen, waarvan 9 van ingezetenen en 3 van de geconsulteerde overleginstanties.

Dit raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Oorgat e.o. wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad op 15 december 2011.

Communicatieaspecten / burgerparticipatie / publicatievereisten:

Op het voorontwerp-bestemmingsplan is inspraak verleend en is tevens een inloopavond georganiseerd. Hierna zijn de inspraakreacties verwerkt en is het ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht.

Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan is een 12-tal zienswijzen ingediend, waarvan 9 van ingezetenen en 3 van overleginstanties.

Voor een samenvatting van deze zienswijzen en ons commentaar hierop wordt u verwezen naar de 'Nota van zienswijzen' in hoofdstuk 8 van de toelichting. Diegene die een zienswijze hebben ingediend zullen van ons commentaar, na vaststelling van het bestemmingsplan, op de hoogte worden gebracht door toezending van deze Nota. Wanneer uw raad overgaat tot vaststelling, zal dit besluit naast de gebruikelijke wijze ook langs de elektronische weg worden bekendgemaakt. Hierna bestaat de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Toetsing van het voorstel aan wettelijke kaders met analyse van de juridische risico's:

Het voorstel is in overeenstemming met wet- en regelgeving en kent als zodanig geen afzonderlijke risico's.

Eventuele alternatieven en keuzebepaling: N.v.t.

Tijdpad van realisatie: N.v.t.

Evaluatie van voorstel na vooraf vast te stellen periode: N.v.t.

Personele aspecten: N.v.t.

Toelichting op het voorstel:

Het ontwerp-bestemmingsplan is op een aantal onderdelen gewijzigd. Voorts zijn de ingebrachte zienswijzen behandeld en waar nodig de hiermee verband houdende wijzigingen verwerkt. In hoofdstuk 8 van de toelichting zijn onder "Nota van zienswijzen" de zienswijzen nader toegelicht en beoordeeld. In de "Nota van wijzigingen" is aangegeven op welke punten het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan is gewijzigd. Korthedshalve verwijzen wij u naar hoofdstuk 8 van de toelichting.

Samenvatting wijzigingen

Hieronder wordt een beknopte samenvatting gegeven welke wijzigingen zijn aangebracht en welke argumentatie hieraan ten grondslag heeft gelegen.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Slopen karakteristiek waardevol bouwwerk

De regeling ten aanzien van het slopen van een karakteristiek waardevol bouwwerk is verder aangescherpt. Een karakteristiek waardevol bouwwerk kan alleen nog gesloopt worden als uit een contra-expertise blijkt dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarde (meer) aanwezig is. Door middel van een wijzigingsplan op grond van artikel 12.6 van het bestemmingsplan, kan de aanduiding van karakteristiek waardevol bouwwerken dan komen te vervallen. Onder de begrippen is de definitie van 'contra-expertise' opgenomen. Bij een contra-expertise wordt een afweging gemaakt van de cultuurhistorische waarde ten opzichte van de bouwtechnische staat van het object zoals aangegeven in een bouwhistorisch onderzoek.

Zeevangszeedijk 14

Voor de woning op het perceel Zeevangszeedijk 14 was een maximale goothoogte van 7,5 m in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. Conform de verleende bouwvergunning is deze maatvoering aangepast naar 7,6m. Daarnaast is tevens conform de verleende bouwvergunning de maximale maatvoering voor het balkonhek aangepast naar 1,2 m.

In het kader van de bezwaarschriftenprocedure tegen de verleende bouwvergunning voor dit perceel heeft uw college bij besluit van 27 september 2011, de ontvankelijke bezwaren deels gegrond verklaard, met dien verstande dat het bestreden besluit in stand wordt gelaten, onder verbetering van de motivering betreffende welstand. De toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is op dit punt nader aangevuld. In paragraaf 2.5 van de toelichting wordt globaal ingegaan op dit onderwerp.

Zeevangszeedijk 10

Conform de verleende bouwvergunning d.d. 11 januari 2010 onder nummer 08.00336 voor het perceel Zeevangszeedijk 10 is de opgenomen goothoogte van 4.2m en bouwhoogte van 7,5m aangepast naar respectievelijk 5,5m en 8m.

Ambthalf wijzigingen

Naast een aantal kleine tekstuele aanpassingen, met name naar aanleiding van de wijzigingen ten behoeve van de zienswijzen is in het voorliggende bestemmingsplan, ten opzichte van het ontwerp een aantal ambtelijke wijzigingen aangebracht. Hieronder wordt een beknopte samenvatting gegeven welke ambtelijke wijzigingen zijn aangebracht en welke argumentatie hieraan ten grondslag heeft gelegen.

Planologisch erfgoedregime

Naar aanleiding van de modernisering van het monumentenbeleid is de Monumentennota aangepast en heeft u ingestemd met de 'Erfgoedverordening gemeente Edam-Volendam 2010'. De toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is op dit punt nader aangevuld. Paragraaf 3.3.4

'Erfgoedverordening gemeente Edam-Volendam 2010' en paragraaf 5.4 'Planologisch Erfgoedregime' zijn toegevoegd aan de toelichting.

Bij de vaststelling van de erfgoedverordening zijn ten opzichte van de concept-erfgoedverordening een aantal wijzigingen ontstaan in de regeling voor de dubbelbestemming 'Waarde – Edams-Volendams erfgoed'.

De voornaamste wijzigingen zijn:

- a. De bevoegdheid van het college de aanvrager te verzoeken een restauratieplan van het object te overleggen bij gedeeltelijke vernieuwing van een karakteristiek waardevol bouwwerk.
- b. Het aanscherpen van de mogelijkheid tot het slopen van een karakteristiek waardevol bouwwerk of een beeldbepalend pand. Dergelijke bouwwerken kunnen alleen nog gesloopt worden als uit een contra-expertise blijkt dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarde (meer) aanwezig is.
- c. Onder de begrippen is de definitie van 'contra-expertise' en 'bouwhistorisch onderzoek' toegevoegd. Bij een contra-expertise wordt een afweging gemaakt van de cultuurhistorische waarde ten opzichte van de bouwtechnische staat van het object zoals aangegeven in een bouwhistorisch onderzoek.
- d. Bij de bescherming van het cultureel erfgoed wordt op dit moment uitsluitend uitgegaan van bescherming van het exterieur. Aspecten ten aanzien van het interieur zijn verwijderd uit de regeling en het puntensysteem. In de toekomst zal het onderdeel interieur nader worden

uitgewerkt en worden toegevoegd aan de erfgoedverordening. In verband met deze aanpassing is het aantal te behalen maximale punten in het puntensysteem op een aantal onderdelen aangepast. Op deze onderdelen zijn de cultuurhistorische rapporten tevens aangepast.

- e. Bij de beoordeling van onderhoud-, herstel- of wijzigingswerkzaamheden aan gemeentelijke monumenten wordt in de regeling verwezen naar de algemene uitgangspunten zoals die nu zijn opgenomen in de erfgoedverordening.

Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Vanwege de belangen van derden wordt er bij nader inzien voorgesteld de regeling ten aanzien van het toestaan van aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven aan te scherpen. In tegenstelling tot het ontwerp-bestemmingsplan is een aan-huis-verbonden bedrijf niet langer bij recht toegestaan. Bij de vestiging van een aan-huis-verbonden bedrijf zal eerst een nadere afweging plaatsvinden ter bewaking van de belangen van derden. Via de afwijkingsregels kan een aan-huis-verbonden bedrijf worden toegestaan tot een maximale oppervlakte van 20m², mits voldaan wordt aan een aantal criteria. Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan is dit aantal criteria uitgebreid.

De definities van 'aan-huis-verbonden beroep' en 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' zijn tevens gewijzigd. Het begrip 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' is gewijzigd in het begrip 'aan-huis-verbonden bedrijf'. Daarnaast is de definitie 'consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten' toegevoegd. Deze bedrijfstype wordt gelijk gesteld aan een 'aan-huis-verbonden bedrijf'.

Een 'aan-huis-verbonden beroep' is nog wel bij recht toegestaan, echter met in achtneming van een beperkt aantal criteria. Naast een maximale oppervlakte van 20m² en het verbod op horeca en detailhandel, met uitzondering van beperkte verkoop gerelateerd aan het beroep, zijn de volgende criteria toegevoegd:

- a. Een aan-huis-verbonden beroep is mogelijk indien het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning of in een bijbehorend bouwwerk uitvoert tevens een in de Gemeentelijke Basisadministratie ingeschreven bewoner van de woning is;
- b. Reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

In het ontwerp-bestemmingsplan was een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en -bedrijf, tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw, met een maximum van 50m². Om te voorkomen dat er hinderlijke situaties ontstaan is deze regeling aangescherpt. Pas na een nadere afweging kan worden bepaald of er medewerking zal worden verleend aan een verdere verruiming van de maximale oppervlakte van 20m² tot maximaal 35m². Deze afwijkingsmogelijkheid geldt uitsluitend nog voor aan-huis-verbonden beroepen en niet meer voor aan-huis-verbonden bedrijven. Voor de toepassingsmogelijkheid van deze afwijkingsregel is een zevental criteria opgenomen.

Balkon- en dakterrasafscheiding

In het voorliggende bestemmingsplan is onder alle bestemmingen de maatvoering van een balkon- of dakterrasafscheiding van een maximale hoogte van 1m gewijzigd in een maximale hoogte van 1,2m. Volgens artikel 2 'Wijze van meten' wordt de bouwhoogte van een balkon- en dakterrashekken gemeten tussen het hoogste punt van het balkon- respectievelijk het dakterrashek en de bovenkant van het dak. In de praktijk bevindt zich tussen het dak en de afscheiding doorgaans een ruimte, waardoor een bouwhoogte van 1.2m is gerechtvaardigd.

Exploitatieplan

Het bestemmingsplan 'Oorgat e.o.' is een consoliderend bestemmingsplan en voorziet *niet* in uit te voeren werken of werkzaamheden, *behoudens het regulier onderhoud*. Aan de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente verbonden. De gemeenteraad is echter verplicht te bezien of er een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Voor zover van de noodzaak tot kostenverhaal geen sprake is kan de gemeenteraad besluiten géén exploitatieplan vast te stellen. De Wet ruimtelijke ordening vereist in beide situaties een expliciet besluit. Een expliciet besluit géén exploitatieplan vast te stellen kan derhalve alleen indien:

- ✚ het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- ✚ het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en

het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

In verband met het vorenstaande wordt u voorgesteld dat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden die zijn vervat in een wijzigingsbevoegdheid dient de toets ten aanzien van het exploitatieplan eerst verricht te worden bij de vaststelling van het wijzigingsplan.

In het bestemmingsplan 'Oorgat e.o.' wordt de volgende particuliere ontwikkeling rechtstreeks mogelijk gemaakt:

Woning tussen Oorgat 5 en 5a

Ook voor deze bouwmogelijkheden is het voorstel géén exploitatieplan vast te stellen omdat, middels een (toekomstige) gronduitgifte, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. Aan de bepalingen van artikel 6.12 Wro wordt voldaan.

Wijzigingsbevoegdheden

In het bestemmingsplan is een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De verplichting een exploitatieplan vast te stellen ontstaat volgens de Wro pas bij de vaststelling van het wijzigingsplan.

Bestemmingsplan Oorgat e.o.

De toelichting, planregels en bijlagen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn bijgevoegd. Wij nodigen uw raad uit conform ons voorstel over te gaan tot besluitvorming.

Edam-Volendam, d.d. 25 oktober 2011

Burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,	
de secretaris,	de burgemeester,
mr. D.K.W. Hendriks.	W.J.F.M. van Beek.