



Raadsvergadering d.d. 25 november 2021

Voorstelnummer 88-2021

Agendanummer 9

Zaaknummer Z20079280

Onderwerp: gewijzigde vaststelling 1e herziening Beheersverordening Edam Zuid

Portefeuillehouder: Wethouder Rijkenberg

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met de voorgestelde nota van wijzigingen en de daaruit voortvloeiende aanpassingen op de verbeelding en de toelichting van de 1^e herziening Beheersverordening Edam Zuid.
2. Vaststellen van de (gewijzigde) 1^e herziening Beheersverordening Edam Zuid.

Samenvatting

In het kader van de basis op orde is de Beheersverordening Edam-Zuid van 2018 herzien. Het doel van de herziening is :

1. het geven van een verduidelijking van de regels voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) bij woningen binnen de bestemming tuin bij tuinkamerwoningen; en
2. de digitale raadpleegbaarheid te verbeteren van de bestemmingsplannen Edam-Zuid en Atletiekbaan en de Beheersverordening Edam-Zuid van 2018. De Beheersverordening Edam-Zuid van 2018 is gebaseerd op de analoge bestemmingsplannen uit 2009 en 2012 (bestemmingsplan Edam-Zuid en bestemmingsplan Atletiekbaan). In deze 1^e herziening zijn de regels van de Beheersverordening Edam-Zuid en de bestemmingsplannen samengevoegd. Per perceel is nu digitaal raadpleegbaar welke regels gelden.

De oude regeling uit de Beheersverordening 2018 betreffende de tuinen bij de tuinkamerwoningen kan niet naar behoren functioneren omdat deze wordt doorkruist door de wettelijke regeling ten aanzien van vergunningsvrij bouwen, zoals bepaald in artikel 2 van bijlage II Besluit Omgevingsrecht. Het is de bedoeling van de oude regeling uit de Beheersverordening en de bestemmingsplannen dat in de tuinen van tuinkamerwoningen erkers en tuinhuisjes van 6m² worden opgericht. Door de wettelijke regels van vergunningsvrij bouwen mogen er bijbehorende bijgebouwen met een diepte van 4m worden opgericht en een oppervlakte van circa 40m². Door de aangescherpte regeling in de bestemming Tuin-openheid van de voorgelegde 1^e herziening Beheersverordening Edam-Zuid zijn vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken uitgesloten. Erkers, tuinhuisjes en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn conform de tuin bestemming van het bestemmingsplan Edam-Zuid 2009 toegestaan bij tuinkamerwoningen. De rechten zijn ondanks verscherping van de formulering niet gewijzigd ten opzichte van hetgeen bedoeld was in 2018.

Het ontwerp 1^e herziening Beheersverordening Edam-Zuid heeft vanaf 19 juli 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend gedurende deze termijn. Ambtelijk zijn echter enkele omissies op de verbeelding geconstateerd en in de beschrijving van de toelichting van het artikel "Tuin-Tuin-openheid". Vorenstaande heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting van de

Beheersverordening en de verbeelding. De ambtelijke zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van Wijzigingen die als bijlage bij dit voorstel hoort en onderdeel van het besluit vormt.

Onderbouwing en alternatieven

Tuinkamerwoningen

Een Beheersverordening is beherend van aard. Deze laat geen ontwikkelingen toe, anders dan die al zijn uitgevoerd.

De oude regeling uit de Beheersverordening 2018 betreffende de tuinen bij de tuinkamerwoningen kan niet naar behoren functioneren omdat deze wordt doorkruist door de wettelijke regeling ten aanzien van vergunningsvrijbouwen, zoals bepaald in artikel 2 van bijlage II Besluit Omgevingsrecht. Op grond van deze regeling mogen in het achtererfgebied bijbehorende bouwwerken (aanbouwen) worden gebouwd tot een diepte van 4m. Bij de tuinkamerwoningen in het plangebied Edam-Zuid is dit echter vanaf dat de wijk is opgezet niet de bedoeling. De tuinkamerwoningen zijn destijds ontwikkeld op grond van het concept tuingericht wonen. Dit betekent dat aan de voorzijde van de woningen de bijbehorende bouwwerken zijn gesitueerd en dat aan de achterzijde de tuin moest vrij blijven, behoudens een erker of tuinhuisje van 6m². Door de ruime wettelijke regeling van vergunningsvrijbouwen kan nu zowel aan de achterzijde als voorzijde van de woning het gehele perceel nagenoeg worden volgebouwd.

Op basis van jurisprudentie kan het gebruik van tuinen als erf en achtererf bij een hoofdgebouw in bestemmingsplannen en Beheersverordeningen worden beperkt en daardoor kan ook het bouwen van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken worden uitgesloten, indien dit stedenbouwkundig is gemotiveerd.

In de toelichting van het ontwerp 1^e herziening Beheersverordening Edam-Zuid zijn de bijzondere stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van de tuinen behorende bij de tuinkamerwoningen onderbouwd en aangewezen. De tuinen waarvoor deze stedenbouwkundige waarden gelden zijn bestemd als “tuin-openheid”. In de regels is een verbod voor bouwen van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken opgenomen met uitzondering van de huidige rechten. Deze rechten zijn ontleend uit het artikel “tuin” van het bestemmingsplan Edam Zuid betreffende het bouwen van erkers en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hiermee zijn de huidige rechten gewaarborgd en is de beheerssituatie vastgelegd.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is ambtelijk geconstateerd dat de toelichting op de regel “Tuin-Tuin openheid” nog niet volledig is in het kader de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet. De ambtshalve wijziging (waarbij hierop een aanvulling is geschreven) is opgenomen in de Nota van Wijzigingen. Geadviseerd wordt de Nota van Wijzigingen met de daarbij behorende aanpassing van de toelichting van de vast te stellen 1^e herziening Beheersverordening over te nemen.

Parkeren

in 2018 is ook de parapluplanherziening parkeren c.a. na de Beheersverordening Edam-Zuid vastgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan is de regeling van stedenbouwkundige bepalingen en parkeerbepalingen, die voorheen konden worden opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening vast te leggen. De parapluplanherziening geldt voor de gehele gemeente en is een vangnetconstructie voor die situaties dat dergelijke bepalingen in geldende bestemmingsplannen en Beheersverordeningen ontbreken. Gebleken is dat bestemmingsplannen Beheersverordeningen niet mogen repareren omdat het twee verschillende planvormen zijn. De reparatie dient in

Beheersverordeningen zelf plaats te vinden. In dit kader zijn de artikelen betreffende parkeren en laden en lossen zijn uit de herziening parkeren c.a. overgenomen in de 1^e herziening beheersverordening Edam-Zuid.

Digitalisering Verbeelding

Onder de nieuwe Omgevingswet kunnen de huidige bestemmingsplannen en Beheersverordeningen geraadpleegd worden in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De huidige Beheersverordening 2018 heeft een kaart die in de viewer niet per perceel weergeeft wat de rechten zijn van de burger.

In het kader van klantvriendelijkheid en transparantie verwijst de 1^e herziening Beheersverordening Edam-Zuid niet zoals de huidige Beheersverordening uit 2018 naar de onderhavige bestemmingsplannen maar vervangt deze. De bestemmingsplankaarten van Edam-Zuid en Atletiekbaan en de Beheersverordening Edam-Zuid zijn samengevoegd in een digitale verbeelding van de nieuwe Beheersverordening, evenals de regels.

Gevolg is dat de verbeelding er iets anders uitziet dan die van een bestemmingsplan en de artikelen een andere titel hebben. Bijvoorbeeld in plaats van Woondoeleinden, Wonen. Op de digitale verbeelding kan per perceel worden gezien welke regel geldt.

Een Beheersverordening is beherend van aard en laat geen ontwikkelingen toe, anders dan die al zijn uitgevoerd. Gedurende de termijn van ter inzage legging is gebleken dat:

1. niet alle ontwikkelingen waarbij de bestemming van de gronden is gewijzigd, zijn overgenomen op de digitale verbeelding. In de nota van wijzigingen zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen, waarbij door de verkoop van snipper groen, het gebruik van gronden zijn gewijzigd. Geadviseerd wordt de Nota van Wijzigingen vast te stellen en de daaruit voortvloeiende wijzigingen op de digitale verbeelding vast te stellen.
2. het ontwikkelingsbestemmingsplan voor het perceel van de Botten school is inmiddels ter inzage gelegd. Ambtshalve wordt u daarom geadviseerd om het plot van het bestemmingsplan “Botten school” uit de in de verbeelding van de vast te stellen 1^e herziening Beheersverordening Edam-Zuid te knippen. De onderbouwing hiervoor is opgenomen in de Nota van Wijzigingen.

Financiële aspecten

De kosten voor het opstellen van de Beheersverordening worden gedekt uit de begrotingspost “Structuur en bestemmingsplannen”.

Personele aspecten

Binnen de bestaande formatie zijn de werkzaamheden uitgevoerd.

Risico's

Geen. Bij vaststelling van de 1^e herziening Beheersverordening Edam Zuid stopt de procedure. Tegen een Beheersverordening staat geen bezwaar en beroep open.

Gevolgde procedure

Op grond van de inspraakverordening is de ontwerp 1^e herziening Beheersverordening Edam-Zuid ter inzage gelegd. In de inspraakverordening wordt artikel 3.4 Awb van toepassing verklaard. Dit betekent dat de 1^e herziening Beheersverordening voor 6 weken ter inzage heeft gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er ambtelijke wijzigingen naar voren gebracht. De inhoud van de



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

ambtelijke zienswijzen en de daaruit voortvloeiende wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van Wijzigingen, die onderdeel van het besluit uitmaakt.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

Besluit tot gewijzigde vaststelling wordt conform wettelijke voorschriften gepubliceerd op de gemeentelijke website, in het Gemeenteblad en in een huis-aan-huisblad.

Bijlagen

- De (gewijzigd) vast te stellen 1^e herziening Beheersverordening Edam-Zuid bestaande uit toelichting, regels en verbeelding met de daarbij behorende bijlagen;
- Nota van wijzigingen 1^e herziening beheersverordeing Edam-Zuid

Edam-Volendam, 19 oktober 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.