



Raadsvergadering d.d. 13 juni 2024

Voorstelnummer 35-2024

Agendanummer 6

Zaaknummer Z23128991

Onderwerp: Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Bufferwoningen Kwadijk

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen Bufferwoningen Kwadijk;
2. Het bestemmingsplan "Bufferwoningen Kwadijk" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpBuWoKwadijk-vg01 en de bijbehorende plantoelichting, regels en bijlagen vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan en de aanvullende welstandscriteria voor gebied N2.1 Land van Kwadijk 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. 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 project Bufferwoningen Kwadijk, ook wel 'Land van Kwadijk', is een woningbouwproject van 44 grondgebonden koopwoningen tegen de kern van Kwadijk aan, waarvan 25 betaalbare woningen (aankoopprijs tot € 355.000,- eventueel opgehoogd vanwege inflatie) en 19 vrije sectorwoningen.

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. Vanwege een technische fout bleek 1 bijlage niet ter inzage te hebben gelegen, in maart 2024 hebben alle indieners daarom 2 weken de tijd gekregen (t/m 21 maart 2024) om alsnog te reageren op de ontbrekende bijlage. Dat heeft één persoon gedaan. In totaal zijn er 8 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn beantwoord in de voorliggende nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding). Ook 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. De gemeente heeft in 2023 een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de gemeentelijke plankosten. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.



Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

Doel van het plan is woningbouw om het woningtekort te verminderen. Het bestemmingsplan Bufferwoningen Kwadijk 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.

Beeldkwaliteitsplan en Welstandscriteria

De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van het plan staan in het beeldkwaliteitsplan. Denk daarbij aan de typologie van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is vertaald in de aanvullende welstandscriteria, dat onderdeel wordt van de welstandsnota. De welstandscommissie heeft ingestemd met zowel het beeldkwaliteitsplan als de aanvullende welstandscriteria. Na vaststelling vormen deze documenten een kader voor de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan

Er zijn 8 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 geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende punten zijn gewijzigd:

- Bijlage 3 bij de toelichting wordt vervangen door het juiste onderzoek: Notitie verkeer Sweco

Regels

- Afwijkingsbepaling zendmast in artikel 15.1 lid d wordt geschrapt.
- De maximale bouwhoogte van de Rug aan Rugwoningen wordt aangepast van 11 naar 10 meter.
- De maximale goothoogte van de Rug aan Rugwoningen wordt aangepast van 4,5 naar 3,5 meter.
- De minimale dakhelling wordt aangepast van niet minder dan 45 en niet meer dan 60 graden naar niet minder dan 30 en niet meer dan 60 graden.

Verbeelding

- Het bouwvlak van de Rug aan Rugwoningen wordt enkele meters naar het zuiden geschoven, waardoor er iets meer afstand (groen) wordt gerealiseerd tot de bestaande woningen aan de Kwadijk.



- De bouwvlakken van de geschakelde woningen en de beneden-bovenwoningen is verkleind waardoor er iets meer afstand (groen) wordt gerealiseerd tot de bestaande woningen aan de Kwadijk.

Ambtshalve wijzigingen:

Er zijn meerdere kleine wijzigingen doorgevoerd. Voor deze wijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 5 van de Nota van Beantwoording.

Kanttekeningen en alternatieven

Alternatieve procedures (uitgebreide omgevingsvergunning) 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 van de raad.

Financiële middelen en effecten begroting

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten (juni 2023) waarin is vastgelegd dat de gemeente zich inspant om de realisatie van bovengenoemde woningen op de locatie mogelijk te maken. Er zijn afspraken vastgelegd over de gemeentelijke plankosten. Ook is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor eventuele planschade. 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 vervolproces

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, <https://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

Participatie

Participatie heeft plaatsgevonden doormiddel van individuele gesprekken met omwonenden en diverse participatie-avonden. Verslaglegging daarvan is als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

De zienswijzenperiode is met het opstellen van de Nota van beantwoording zienswijzen afgerond en het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling. Hierboven onder het kopje 'toelichting argumenten' staat meer over de aanpassingen vanwege de ontvangen zienswijzen.

Rapportage en evaluatie

Nvt.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

28 januari 2012 Motie Bufferwoningen Kwadijk

7 oktober 2014 R-2014-0525 bufferwoninglocatie Kwadijk

7 december 2023 Raadsinformatiebrief Project bestemmingsplan Bufferwoningen Kwadijk

Bijlagen

- Het bestemmingsplan (Regels, toelichting, planverbeelding inclusief bijlagen)
- Nota van beantwoording zienswijzen Bufferwoningen Kwadijk
- Gewijzigde welstandscriteria en bijbehorend welstandadvies
- Beeldkwaliteitsplan land van Kwadijk

Edam-Volendam, d.d. 7 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.