



GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

Voorstel no. 31-2013

Agenda no. 7

De raad van de gemeente Edam-Volendam;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2013;

Gelet op artikel 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. het bestemmingsplan "Gedeeltelijke herziening Oorgat e.o., perceel Oorgat 38" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpGHOorgat38-vg01, met de GBKN-ondergrond o_NL.IMRO.0385.bpGHOorgat38-vg01 en de bijbehorende toelichting, regels en bijlagen vast te stellen;
- II. in te stemmen met de ondergeschikte wijziging/toevoeging van de aanduiding "praktijkruimte" op de verbeelding en de daarbij behorende afwijkmogelijkheid in de planregels ten opzichte van het moederplan "Oorgat e.o.";
- III. te besluiten dat géén exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, wordt vastgesteld;
- IV. 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. 25 april 2013,

De griffier,

De voorzitter,

Raadsvergadering d.d. 25 april 2013

Voorstel no. 31-2013

Agenda no. 7

Aan
de Raad.

Voorstel:

- I. het bestemmingsplan "Gedeeltelijke herziening Oorgat e.o., perceel Oorgat 38" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpGHOorgat38-vg01, met de GBKN-ondergrond o_NL.IMRO.0385.bpGHOorgat38-vg01 en de bijbehorende toelichting, regels en bijlagen vast te stellen;
- II. in te stemmen met de ondergeschikte wijziging/toevoeging van de aanduiding "praktijkruimte" op de verbeelding en de daarbij behorende afwijkingsmogelijkheid in de planregels ten opzichte van het moederplan "Oorgat e.o.";
- III. te besluiten dat géén exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, wordt vastgesteld;
- IV. 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.

Samenvatting:

Het bestemmingsplan "Oorgat e.o." is op 19 januari 2012 door de raad gewijzigd vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "de Afdeling"). Naar aanleiding hiervan heeft de Afdeling op 16 januari 2013 uitspraak gedaan.

De uitgangspunten van het plan ten aanzien van het huidige gemeentelijke monumentenbeleid zijn overeind gebleven en het merendeel van de beroepsgronden is verworpen. Daarmee is het plan voor het overgrote deel in stand gebleven en inmiddels onherroepelijk in werking getreden. Voor het planonderdeel Oorgat 38 is echter geoordeeld, dat het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan "Oorgat e.o.", voor vernietiging in aanmerking is gekomen, voor zover de planregeling betrekking had op de dubbelbestemming "Waarde- Edams-Volendams erfgoed" en de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - karakteristiek waardevol bouwwerk".

Gelet hierop heeft de Afdeling de gemeenteraad opgedragen om binnen 16 weken (met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen) een nieuw vaststellingsbesluit te nemen voor het vernietigde planonderdeel Oorgat 38. Bovendien heeft de Afdeling voor dit perceel een voorlopige voorziening getroffen, hetgeen inhoudt dat de dubbelbestemming "Waarde - Edams-Volendams erfgoed" en de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - karakteristiek waardevol bouwwerk" blijven gelden tot het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe besluit.

Het voorliggende reparatieplan: "Gedeeltelijke herziening Oorgat e.o., perceel Oorgat 38" heeft tot doel het "gat" te repareren die in het moederplan "Oorgat e.o." is ontstaan door deze uitspraak. Met deze zeer beperkte gedeeltelijke herziening wordt uitvoering gegeven aan voornoemde uitspraak van de Afdeling, waarbij de overwegingen waarop het vernietigde planonderdeel heeft gesteund, nader zijn onderzocht, gemotiveerd en afgewogen.

Met dit reparatieplan vinden er geen aanpassingen plaats ten opzichte van het moederplan, die naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld. Met de toevoeging van de aanduiding "praktijkruimte" en de daarbij behorende afwijkingsmogelijkheid in de planregels is ten opzichte van het moederplan sprake van een ondergeschikte wijziging. Met deze aanduiding kunnen de gebruiksmogelijkheden van het perceel Oorgat 38 in beperkte mate worden verruimd. Daarmee zal de ruimtelijke uitstraling voor de omwonenden niet dusdanig veranderen. Hierdoor kan deze wijziging worden aangemerkt als een wijziging van ondergeschikte aard. Voorgesteld wordt het reparatieplan met de daarbij behorende bijlagen vast te stellen.

Financiële consequenties en dekkingsmiddelen:

Dit reparatieplan heeft tot doel het "gat" te repareren die in het moederplan is ontstaan door de uitspraak van de Afdeling. De ruimtelijke kaders blijven gelijk aan het op 19 januari 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Oorgat e.o.". De kosten voor het opstellen van dit reparatieplan en de gedane (bouwhistorische) onderzoeken komen voor rekening van de gemeente. Gelet op deze onderzoeken (uitgevoerd door Bouwadvies Groot Holland) en de naar aanleiding hiervan gemaakte belangenafweging kan worden geconcludeerd dat geenszins op voorhand vast staat, dat een algehele restauratie van het pand Oorgat 38 in financieel opzicht niet haalbaar zou zijn. Derhalve is sprake van een economisch uitvoerbaar plan en wordt geen aanleiding gezien een exploitatieplan vast te stellen voor dit reparatieplan.

Gevolgte Procedure:

Met dit voorstel stellen wij uw raad formeel in kennis van de uitspraak van de Afdeling naar aanleiding van de ingediende beroepsschriften tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Oorgat e.o." (en inzake het perceel Zeevangszeedijk 14 te Edam), waaruit volgt dat de raad met betrekking tot het pand Oorgat 38 vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid zelfstandig bouwkundig onderzoek had dienen te verrichten.

Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd door Bouwadvies Groot Holland. Uit deze rapportage blijkt dat nog enkele cruciale onderdelen met belangwekkende bouwhistorische waarden van de stomp, zoals het houten dubbel vierkant, de gemetselde schoorsteen en het bovenste deel van de kapconstructie boven het vierkant aanwezig zijn. De aanwezigheid van deze elementen maken restauratie van de stomp in combinatie met gedeeltelijke sloop en herstel mogelijk. In de rapportage wordt geconcludeerd dat het bouwtechnisch niet onmogelijk is om de stomp - met de eerder aangeduide waarden - te behouden en daarin een woonfunctie te realiseren. De overige bouwkundige elementen zijn niet meer oorspronkelijk en daarom van beperkte bouwhistorische waarden.

Naar aanleiding van dit bouwkundig onderzoek is vervolgens nog een vervolgonderzoek ingesteld door Bouwadvies Groot Holland naar de ernst van de houtwormaantasting in het houten dubbel vierkant. In deze rapportage wordt geconcludeerd dat nagenoeg alle houten onderdelen van het vierkant, zijn aangetast door oude houtworm tot op een diepte van 10 - 15 mm. Het gaat daarbij met name om de zes vierkantstijlen, de banden, de gebint balken en wurmten. Het dieper gelegen grenen hout is daarentegen hard en verkeert in een redelijk goede staat. Constructief (d.w.z. qua verbindingen) verkeert het vierkant in redelijke staat. Dit met uitzondering van enkele kleinere onderdelen welke aangetast zijn door zwam, veroorzaakt door lekkage. Deze conclusies omtrent de houtwormaantasting staat echter aan een conservering en daarmee behoud van dit vierkant niet in de weg. Dit impliceert dat in dit opzicht restauratie denkbaar en uitvoerbaar is.

Op basis van deze onderzoeken en met inachtneming van de daaruit voortvloeiende conclusies is alsnog op een zorgvuldige wijze onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van restauratie. Dit houdt in dat wij thans een goed beeld hebben kunnen vormen bij een (nieuw) te nemen besluit of restauratie en het beoogde gebruik als woonhuis mogelijk zijn.

In de daarop volgende belangenafweging is ook de kostenraming inzake "bouwkundig herstel en ingrepen voor een woonfunctie" betrokken, door de kosten af te zetten tegen de kosten voor sloop/nieuwbouw. In dit verband kan van de volgende uitgangspunten worden uitgegaan. In de kostenraming¹ voor herstel van het pand is uitgegaan van de minimale voorzieningen die nodig zijn om het gebouw een woonfunctie te geven. Voorts zijn in de begroting percentages opgenomen voor de posten onvoorzien, algemene kosten en winst & risico.

Bij sloop/nieuwbouw is gebruik gemaakt van de gegevens die staan beschreven in het boekje "(Her)bouwkosten woningen" zoals dat is uitgegeven door de Sdu. In de berekening is uitgegaan van een "vrijstaande woonboerderij normaal" en van een inhoudsmaat van 2.100 m³.² In deze berekening wordt uitgegaan van dezelfde percentages voor de post onvoorzien en algemene kosten etc. als bij

¹ Deze kostenraming is tevens vooraf aan belanghebbende overgelegd, maar maakt onder verwijzing naar artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) geen onderdeel uit van de bijlagen behorende bij deze toelichting.

² Gebaseerd op de gegevens zoals vermeld op www.funda.nl, d.d. 28 februari 2013, "kenmerken omschrijving Oorgat 38".

de kostenraming voor herstel van het pand en in beide berekeningen wordt uitgegaan van dezelfde WOZ-waarde, hetgeen gebaseerd is op de waardepeildatum 1 januari 2012 naar de toestand van het object per 1 januari 2013.

Als beide berekeningen tegen elkaar worden afgezet dan blijkt dat de renovatiekosten niet exorbitant hoger uitvallen dan sloop/nieuwbouw.

Gelet op het vorenstaande en na afweging van alle in het geding zijnde belangen zijn wij tot het eindoordeel gekomen, dat restauratie van enkele cruciale onderdelen met belangwekkende bouwhistorische waarden mogelijk is, waarbij niet te restaureren delen geheel of gedeeltelijk kunnen worden vernieuwd. Het eindresultaat hiervan is dat de stolp in zijn oorspronkelijke vorm met behoud van zijn cultuurhistorische waarden op zijn huidige plek in stand kan blijven. In dit kader is een aantal referentieprojecten te noemen, waarbij is gebleken dat soortgelijke gevallen een dergelijke restauratie haalbaar is. In dit verband noemen wij vier voorbeelden van referentie objecten om te illustreren dat het te investeren bedrag voor renovatie realiseerbaar is:

- 1^e object: Kernnemerstraatweg 280 Heiloo (2012) (recent totaal gerenoveerd);
- 2^e object: Westdijk 10 Zuidscherm (2009) (het betreft een prima onderhouden boerderij);
- 3^e object: Spanbroekerweg 220 Spanbroek (2010) (geschakelde stolp met voorhuis welke in de afgelopen jaren privé geheel verbouwd is);
- 4^e object: Haalderbroekdwarsstraat Zaandam (deze stolp met dubbel vierkant is vrijwel geheel opnieuw opgebouwd en hierbij gesplitst in twee woningen.)

Tot slot zijn wij tot de conclusie gekomen dat geenszins op voorhand vast staat, dat een algehele restauratie in financieel opzicht niet haalbaar is. In navolging hierop is mede in de planregeling een mogelijkheid opgenomen om zo nodig planologisch medewerking te verlenen aan een beperkte verruiming van de gebruiksfunctie van de stolp. In dit verband wordt verwezen naar artikel 10 onder 10.6.2 van de regels, waarin is bepaald dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bepaalde zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving om binnen het bouwvlak een praktijkruimte te vestigen met inachtneming van de bepalingen zoals omschreven onder a t/m g van artikel 10.6.2 van de regels.

Dit betekent dat wij uiteindelijk expliciet gekozen hebben om de "specifieke bouwaanduiding - karakteristiek waardevol bouwwerk" in samenhang met de dubbelbestemming "Waarde Edams-Volendams erfgoed" opnieuw te verbinden aan het perceel Oorgat 38.

Tegen dit nieuwe vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de wijzigingen die ten opzichte van het moederplan "Oorgat e.o." hebben plaatsgevonden.

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan door de gemeenteraad moet in beginsel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden gevolgd. De raad kan echter besluiten zonder toepassing van afdeling 3.4 Awb het bestemmingsplan aan te passen, mits deze aanpassingen van ondergeschikte aard zijn. Met de toevoeging van de aanduiding "praktijkruimte" en de daarbij behorende afwijkmogelijkheid in de planregels is - zoals eerder gezegd - ten opzichte van het moederplan sprake van een kleine wijziging. Middels deze aanduiding kunnen de gebruiksmogelijkheden van het desbetreffende perceel in beperkte mate worden verruimd, dat daarmee niet de ruimtelijke uitstraling voor de omwonenden dusdanig zal veranderen, waardoor deze wijziging kan worden aangemerkt als een wijziging van ondergeschikte aard.

Communicatieaspecten / burgerparticipatie / publicatievereisten:

Alvorens de raad is voorgesteld het reparatieplan met de daarbij behorende bijlagen vast te stellen, is het in concept aan de eigenaar van het perceel Oorgat 38 voorgelegd.

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

Het voorstel is in overeenstemming met wet- en regelgeving, waarbij tevens uitvoering is gegeven aan de uitspraak van de Afdeling. In deze uitspraak is een beslistermijn opgenomen waarmee in dit voorstel rekening is gehouden.

Tegen het nieuwe vaststellingsbesluit inzake het reparatieplan: "Gedeeltelijke herziening Oorgat e.o., perceel Oorgat 38" kan door een belanghebbende beroep worden ingediend bij de Afdeling.

Eventuele alternatieven en keuzebepaling:

Dat is hier niet aan de orde.

Tijdpad van realisatie:

Na vaststelling van dit reparatieplan en de bekendmaking van het vaststellingsbesluit gaat vervolgens de termijn van 6 weken lopen om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie van voorstel na vooraf vast te stellen periode:

Een bestemmingsplan heeft ingevolge de wettelijke bepalingen een levensduur van 10 jaar. Daarna dient het bestemmingsplan weer te worden herzien.

Personele aspecten:

Dit project wordt uitgevoerd binnen de bestaande formatie.

Toelichting op het voorstel:

De (bouwhistorische) onderzoeken en kostenraming zoals opgesteld door Bouwadvies Groot Holland zijn vertrouwelijk voor de raad in te zien. Deze documenten maken, met verwijzing naar artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob), geen onderdeel uit van de bijlagen behorende bij de toelichting van het reparatieplan "Gedeeltelijke herziening Oorgat e.o., perceel Oorgat 38".

Uiteraard hebben wij de bovengenoemde stukken van te voren aan de eigenaar van het perceel voorgelegd.

Edam-Volendam, d.d. 5 maart 2013

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