



Datum 29 september 2009

Ons kenmerk 2009-54254

Onderwerp **Bestemmingsplan Edam-Zuid**

Raad van de gemeente Edam-Volendam
Postbus 180
1130 AD VOLENDAM

Gemeente Edam-Volendam			
Reg.nr.	109	...	055.78.
Beh. afd./sectie :	VR04w/R0.		
Uiterte datum afdoeining	Tenarrck.		
Ingekomen:	02 OKT, 2009		
afd./sectie	art/v/ikt.	kopie	datum

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem
Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Directie **Subsidies, Handhaving en Vergunningen**

Bijlage(n)

Behandeld door **P.J.P. Ruber**
E-mail **ruberp@noord-holland.nl**

Telefoon (023) 514 3321

Uw kenmerk 409-03940

Geachte Raad,

VERZONDEN - 1 OKT. 2009

Burgemeester en wethouders van uw gemeente hebben ons bij brief van 5 juni 2009 verzocht het bestemmingsplan Edam-Zuid goed te keuren. U hebt dit plan vastgesteld op 23 april 2009. Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:

- Formele aspecten;
- Planinhoud;
- Ambtelijk overleg;
- Bedenkingen;
- Hoorzitting;
- Beoordeling bestemmingsplan;
- Beoordeling van de bedenkingen.

1. Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 29-1-2009 en 4-6-2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De terziesleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan binnen vier maanden na afloop van de periode dat het ontwerp daarvan ter visie heeft gelegen, derhalve tijdig, gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan is niet overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de



Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan ons toegezonden.

Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht.

Wij moeten onze beslissing uiterlijk 22 december 2009 bekend maken.

De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 14-9-2009 over dit plan advies uitgebracht.

2. Planinhoud

Het plan vervangt de grotendeels verouderde bestemmingsregelingen voor verschillende woongebieden rondom het oude historisch stadsgezicht van Edam. Het plan is grotendeels conserverend van aard.

3. Ambtelijk overleg

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De gemaakte opmerkingen zijn op adequate wijze verwerkt.

4.1 Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens P.E.Karregat en J.C.M.Tuijp,
p/a Postbus 10100, 5000 JC Tilburg.

Reclamanten hebben tijdig bedenkingen bij ons ingediend. De bedenkingen zijn niet als zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt, maar betreffen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht. Op grond van artikel 27 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen de bedenkingen daarom in de beschouwingen worden betrokken.

4.2 Zakelijke weergave van de bedenkingen

Reclamanten hebben bezwaar tegen de gewijzigde bestemming voor een deel van het perceel van hun buren op Zoutziedershof 9. De bestemming is gewijzigd van "erven" naar "woondoelendenden". Als gevolg van deze bestemmingswijziging mogen hier hoofdgebouwen worden geplaatst met goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte bouwhoogte die gelijk is aan de nokhoogte en



bouwhoogte van het hoofdgebouw. Reclamanten vrezen dat zij hierdoor schaduw/hinder en verlies van privacy zullen ondervinden.

4.3 Zakelijke weergave van de reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen

De heer Karregat en mevrouw Tuijpp hebben met name bezwaren tegen het wijzigen van de bestemming 'erf' aan de zijgevel van de woning Zoutziedershof 9 te Edam in de bestemming 'wonen'.

Binnen de bestemming 'erf' kon alleen een bijgebouw worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter. Door het wijzigen naar de bestemming 'wonen' kan op die plaats nu het hoofdgebouw worden uitgebreid met een goothoogte van 3 meter, afgedekt met een kap tot een totale bouwhoogte van niet meer dan de oorspronkelijke hoogte van de woning.

Door deze uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden aan de zijkant van de woning Zoutziedershof 9 menen de heer Karregat en mevrouw Tuijpp in hun belangen te worden geschaad omdat de privacy in de achtertuin en in de woning wordt verminderd (inkijk) en omdat de inval van zon- en daglicht zal worden beperkt.

Het standpunt van de gemeente naar aanleiding van deze bedenkingen is als volgt:

- Beperken van de privacy.
Door de wijziging in het bestemmingsplan kan nu eigenlijk alleen een kap aan uitbouw van de woning Zoutziedershof 9 worden toegevoegd. De bouwhoogte kan niet groter worden dan de hoogte van de oorspronkelijke woning. De afstand tussen de zijgevel van de mogelijke uitbouw en de perceelgrens met Zoutziedershof 7 is ca 6 meter. Uiteraard kunnen in die kap ramen of dakramen worden opgenomen die uitzicht kunnen geven over Zoutziedershof 7. Daarbij moet worden bedacht dat er in een bebouwde omgeving als waarvan hier sprake is, altijd rekening moet worden gehouden met enige beperking van privacy. Wij zijn van mening dat –vooral gelet op de afstand tussen de mogelijke uitbreiding en de zijdelingse perceelgrens met Zoutziedershof 7- de privacy van de eigenaren/bewoners van Zoutziedershof 7 niet onevenredig wordt aangetast.
- Beperken van zon- en daglicht.



De eventuele uitbreiding van de woning Zoutziedershof 9 ligt ten zuiden van de woning Zoutziedershof 7. Rekening houdend met de afstand van de mogelijke uitbouw tot de zijdelingse perceelgrens (ca. 6meter) met Zoutziedershof 7 kan bij een lage zonnestand tussen ca 1100 en ca 1500 uur (vroeg in het voorjaar en laat in het najaar) mogelijk sprake zijn van enige extra schaduw in een deel van de tuin van Zoutziedershof 7. Na dat tijdstip zal eventuele schaduw ook nu al worden veroorzaakt door de bestaande woning Zoutziedershof 9. Gelet op de afstand tussen de mogelijke uitbreiding en de zijdelingse perceelgrens met Zoutziedershof 7 zal er naar verwachting bij een hogere zonnestand (laat in het voorjaar, zomer en vroeg in het najaar) geen extra schaduw ontstaan in de tuin van Zoutziedershof 7.

In een afweging van belangen zijn wij van oordeel dat dit in redelijkheid geen reden kan zijn om uitbreiding van Zoutziedershof 9 om die reden niet mogelijk te maken.

Voor wat betreft de toetreding van daglicht zal de woning Zoutziedershof 7, zelfs bij maximale uitbreiding van Zoutziedershof 9, blijven voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

5. Hoorzitting

Uit de inhoud van de ingediende bedenkingen hebben wij, mede gelet op de van het gemeentebestuur ontvangen informatie, een voldoende duidelijk beeld gekregen van de grieven van reclamant. Wij hebben daarom afgezien van het houden van een hoorzitting.

6. Beoordeling van bestemmingsplan

Wij kunnen ons verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan.

7. Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

Wij kunnen instemmen met de hierboven onder punt 4.3 weergegeven reactie van het gemeentebestuur en maken deze tot de onze.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenkingen ongegrond.



8. Conclusie

De door reclamanten bij ons ingediende bedenkingen geven geen aanleiding om aan het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid. Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Wij menen dat het bestemmingsplan goedgekeurd kan worden.

9. Beslissing

Wij besluiten:

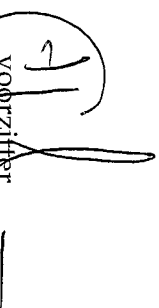
het bestemmingsplan Edam-Zuid goed te keuren;

de reclamanten mee te delen, dat hun bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel;

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,


provinciesecretaris

T. Kampstra


voorzitter

H.C.J. Borghouts

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen bedenkingen overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO naar voren te hebben gebracht.

Het gemeentebestuur legt dit besluit met het bestemmingsplan met in achtneming van artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Meer informatie staat op de website van de Raad van State: www.raadvanstate.nl.