



ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 9 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 54 appartementen op het perceel Wester Ven 45 te Volendam. De vergunning is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-20-2143.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Procedure

De aanvraag wordt met toepassing van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en het besluit van de gemeenteraad van 20 september 2018 voor toepassing van de coördinatie-regeling, gecoördineerd voorbereid met het ontwerpbestemmingsplan 'De Oude Seinpaal'. Dit betekent dat de ontwerp-omgevingsvergunning gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt.

De besluitvormingsprocedure is ingevolge afdeling 3.3 van de Wabo en artikel 3.10 van de Wabo uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo, de beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk.

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo, de beoordelingscriteria voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 2.10 lid 1 onder a. (Bouwbesluit)

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken het aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 en 120 van de Woningwet (Bouwbesluit), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- De in het rapport geluidwering gevel genoemde voorzieningen dienen te worden aangebracht cq uitgevoerd.
- Het tegen de plafonds van de gemeenschappelijke verkeersruimte aan te brengen absorptiemateriaal moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd in het rapport Bouwbesluitberekeningen.



- Een vloer die hoger ligt dan 13 m boven een aangrenzende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, heeft een vloerafscheiding met een hoogte van ten minste 1,2 m, gemeten vanaf de vloer en alle afscheidingen moeten voldoen aan het bepaalde in afd. 2.3 van het Bouwbesluit.
- Om doorvallen bij de kozijnen te voorkomen dienen de onderpuien onbreekbaar te zijn. Een kwaliteits/veiligheidsverklaring van het te gebruiken materiaal dient ter controle bij de gemeente te worden ingediend.
- Het rioolplan dient in overleg met de gemeente Edam-Volendam te worden gemaakt.
- Hemelwaterafvoeren moeten worden aangesloten op open water en het Vuilwaterstelsel naar nieuw te maken inspectieput nabij de Grote Ven in overleg met de gemeente.
- Een te bouwen woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.

Artikel 2.10 lid 1 onder b. (Bouwverordening)

Bodem

Op 11 mei 2017 is door Landview Bodemonderzoek een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 afgerond.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in de onderzochte mengmonsters van de bovengrond dat deze licht verontreinigd is met kobalt, nikkel en zink.

Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, barium, kobalt en nikkel.

Voor zowel de bovengrond als het grondwater is geen vervolgonderzoek nodig.

Asbest

Tijdens het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. In de bovengrond is er wel puin aangetroffen en puin is potentieel asbestverdacht. Uit archiefstukken (asbestinventarisatie van het gebouw) blijkt dat er asbest is toegepast. Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. Het asbestonderzoek dient **NA** sloop en verwijdering van de opstallen te worden uitgevoerd.

Grondverzet

Als aanvullende voorwaarden geldt dat bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond van o.a. een fundering, kelder of herindelings dient te worden verwerkt conform de wettelijke eisen en richtlijnen. Hergebruik van de grond mag alleen plaatsvinden conform het Besluit bodemkwaliteit (art. 38). Indien de grond niet binnen het eigen perceel kan worden hergebruikt (gesloten grondbalans) en de grond moet worden vervoerd naar een daartoe erkende inzamelaar zijn hiervoor begeleidende afvalstroomformulieren noodzakelijk.

Aangezien in het verkennend bodemonderzoek niet op PFAS is onderzocht, zal bij afvoer van grond buiten het perceel een aanvullend onderzoek naar PFAS noodzakelijk zijn.

Een kopie van het formulier, dat als bewijs dient voor correcte afvoer van de grond, dient naar de afdeling RO, sectie Bouwen & Milieu te worden opgestuurd.

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken het aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening.



Artikel 2.10 lid 1 onder c. (Bestemmingsplan)

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw-Volendam' en de bestemming 'Sport'.

Deze gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen met de bij deze behorende voorzieningen zoals, groen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

De bouw van woningen is hier niet toegestaan.

De aanvraag is voorzien van het ontwerpbestemmingsplan 'De Oude Seinpaal', waaruit blijkt dat de gevraagde activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Door toepassing van de door de gemeenteraad vastgestelde coördinatie-regeling maakt dit ontwerp-wijzigingsplan met bijbehorende bijlagen onderdeel uit van dit besluit. De aanvraag is in overeenstemming met dit ontwerpbestemmingsplan. Verder wordt verwezen naar (de inhoud van) dit wijzigingsplan en de bijbehorende bijlagen en onderzoeken.

Parkeren

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt er gekeken naar het gehele gebied Ter hoogte van de nieuwe ontwikkeling. Het gehele gebied betreft dan de tennisbanen, de padelbanen, de tafeltennis, de reeds bestaande appartementen en de nieuw te bouwen appartementen.

Uit de parkeerdrukmeting 2018 blijkt dat er slechts 40 auto's geparkeerd stonden in dit gebied, terwijl de parkeerbehoefte voor deze groep volgens de CROW 77,4 is (appartementen koop-midden). Dit toont aan dat parkeerbehoefte van deze groep bewoners laag is en dat er sprake is van een marge van bijna 40 parkeerplaatsen.

Op basis van de tekening en de huidige situatie zijn er in de nieuwe situatie 198 parkeerplaatsen beschikbaar in het gehele gebied. Volgens de parkeerbalans is de situatie het drukste op een doordeweeks avond. Er is dan een minimale capaciteit van 164 parkeerplaatsen benodigd en gemiddeld 209 parkeerplaatsen. De 193 parkeerplaatsen voldoen in deze situatie ruimschoots, aangezien de parkeervraag van de huidige "Appartementen Koop-Midden" 37 parkeerplaatsen onder de behoefte is en het verschil met de gemiddelde parkeerbehoefte 16 parkeerplaatsen bedraagt.

In uiterste piekdagen kunnen parkeerplaatsen gecompenseerd worden op het parkeerterrein van de Waterdam. Dit terrein is gelegen op 150 meter wandelafstand. Dit is een acceptabele wandelafstand. Hoewel de tennisvereniging dit wel kenbaar moet maken aan zijn leden. Het zijn de padelbanen die extra capaciteit vereisen in vergelijking tot een jaar geleden.

Voor wat betreft fietsparkeren zijn binnen 198 fietsparkeerplaatsen beschikbaar. Voor 54 appartementen is dit ruim boven de norm van 3 fietsparkeerplaatsen per appartement (3 fietsparkeerplaatsen is een totaal van 162). Voor iedere 10 fietsparkeerplaatsen dient ook 1 scooter parkeerplaats te zijn. Voor zit complex zijn dat $162 / 10 = 16,2$ parkeerplaatsen voor scooters van bewoners. Gelet op het aantal fietsparkeerplaatsen welke beschikbaar zijn, kunnen deze scooterparkeerplaatsen gerealiseerd worden.



Artikel 2.10 lid 1 onder d. (Welstand)

Gebied D1 Uitbreidingwijken bestaand

De welstands- en monumentencommissie Edam-Volendam heeft op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria voor Gebied D1 Uitbreidingwijken bestaand positief geadviseerd. De aanvraag voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Afdeling 3.4 Awb Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Met ingang van d.d. 2 april 2021 ligt het ontwerpbestemmingsplan tezamen met de ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.

Coördinatie en aanhouding

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 12 januari 2021 schriftelijk in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn op 17 februari 2021 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 33 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a en c en met toepassing van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en het besluit van de gemeenteraad van 20 september 2018 voor toepassing van de coördinatieregeling, de omgevingsvergunning te verlenen mits het bouwen zal geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en de krachtens deze verordening gestelde nadere regels en dat voldaan wordt aan de aan dit besluit verbonden en in de bijlage opgenomen voorschriften en voorwaarden.

Aan dit besluit zijn de navolgende voorwaarden verbonden:

- De in het rapport geluidwering gevel genoemde voorzieningen dienen te worden aangebracht cq uitgevoerd.
- Het tegen de plafonds van de gemeenschappelijke verkeersruimte aan te brengen absorptiemateriaal moet voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd in het rapport Bouwbesluitberekeningen.
- Een vloer die hoger ligt dan 13 m boven een aangrenzende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, heeft een vloerafscheiding met een hoogte van ten minste 1,2 m, gemeten vanaf de vloer en alle afscheidingen moeten voldoen aan het bepaalde in afd. 2.3 van het Bouwbesluit.
- Om doorvallen bij de kozijnen te voorkomen dienen de onderpuien onbreekbaar te zijn. Een kwaliteits/veiligheidsverklaring van het te gebruiken materiaal dient ter controle bij de gemeente te worden ingediend.
- Het rioolplan dient in overleg met de gemeente Edam-Volendam te worden gemaakt.
- Hemelwaterafvoeren moeten worden aangesloten op open water en het Vuilwaterstelsel naar nieuw te maken inspectieput nabij de Grote Ven in overleg met de gemeente.



- Een te bouwen woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.
- Na sloop van de opstallen dient er een bodem asbestonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5707.
- Als aanvullende voorwaarden geldt dat bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond van o.a. een fundering, kelder of herindeling dient te worden verwerkt conform de wettelijke eisen en richtlijnen. Hergebruik van de grond mag alleen plaatsvinden conform het Besluit bodemkwaliteit (art. 38). Indien de grond niet binnen het eigen perceel kan worden hergebruikt (gesloten grondbalans) en de grond moet worden vervoerd naar een daartoe erkende inzamelaar zijn hiervoor begeleidende afvalstroomformulieren noodzakelijk.
Aangezien in het verkennend bodemonderzoek niet op PFAS is onderzocht, zal bij afvoer van grond buiten het perceel een aanvullend onderzoek naar PFAS noodzakelijk zijn

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a van de Wabo;
- het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten behorende bij dit besluit, worden uitsluitend digitaal beschikbaar gesteld.

- Het aanvraagformulier;
- Tekeningenset;
- Kleur en materiaalstaat;
- Bouwbesluitberekeningen;
- Checklist veilig onderhoud;
- Notitie brandoverslag;
- Overzicht bodem warmtepomp;
- Principetekeningen constructie;
- Rapport constructieve veiligheid;
- Rapport geluidwering gevel;
- Rapport brandveiligheid;
- SKG verklaring kozijnen;
- Verzoek gelijkwaardigheid;
- Ecologisch werkprotocol;
- Verkennend bodemonderzoek 2017;
- Ontwerpbestemmingsplan 'De Oude Seinpaal, met de daarbij behorende bijlagen en onderzoeken.

Hierover ontvangt u binnenkort een bericht op het door u, in het aanvraagformulier, aangegeven e-mailadres. Deze stukken zijn beperkt beschikbaar en dienen zo snel mogelijk te worden gedownload middels de link in het mailbericht. Wij wijzen u erop dat de bij dit besluit horende stukken aanwezig dienen te zijn tijdens en op de bouw.



Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

1. Alle constructietekeningen en berekeningen.
2. Een uitgewerkt Veiligheids- en Gezondheidsplan (V&G plan).
3. Aeriusberekening.
4. Bodem-asbestonderzoek conform NEN 5707

Indien deze bescheiden niet uiterlijk 3 weken voor de start bij zijn ingediend en door ons zijn goedgekeurd kan er geen aanvang met de werkzaamheden worden genomen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
namens dezen,

Mevr. M. Smit
Coördinator Bouwen & Milieu
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling