

ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 27 september 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 44 appartementen, 30 zorgwoningen en 9 grondgebonden woningen op het perceel Julianaweg 95 te Volendam. De vergunning is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-22-1221.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten:

- 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;
- een uitweg maken, als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e 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 coördinatieregeling, gecoördineerd voorbereid met het ontwerpbestemmingsplan 'Maria Goretti'. 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.

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 2.18 van de Wabo, de beoordelingscriteria voor het maken van een uitweg en voor in een verordening aangewezen activiteiten.

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:

- Voor de aanleg van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie (BMI/OAI) van Blok B dient een programma van eisen voor beide installaties te zijn goedgekeurd.
- De luchtverversing dient te voldoen aan het bepaalde in artikel 3.29 van het Bouwbesluit.

Artikel 2.10 lid 1 onder b. (Bouwverordening)

Op 7 juli 2016 is door Landview Bodemonderzoek te Zwaag een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 afgerond.

Uit het laboratoriumonderzoek, uitgevoerd door Eurofins/Omegam is naar voren gekomen dat de bovengrond licht is verontreinigd met kwik, lood, koper, PCB, Kobalt, Molybdeen, PAK en zink en matig is verontreinigd met zink en nikkel.

De ondergrond is licht verontreinigd met Kwik, PCB en minerale olie, en sterk verontreinigd met zink. Tenslotte is het grondwater licht verontreinigd met barium en zink.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat het mengmonster van de boven en ondergrond licht tot matig is verontreinigd met diverse zware metalen PAK en PCB. Het mengmonster met de matige verontreiniging (overschrijding tussenwaarde), is in een aanvullend onderzoek uitgesplitst in deelmonsters. In één van de deelmonsters (m3) is een sterke verontreiniging met zink vastgesteld.

De omvang van de sterke zinkverontreiniging in de bodem is niet afgeperkt. De verontreiniging bevindt zich over een gedeelte van het perceel, onder de vloer van de gymzaal. Mogelijk is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, indien de omvang groter is dan 25m³. Via een nader onderzoek moet de omvang nog worden vastgesteld, hiervoor moet het pand eerst worden gesloopt.

Bij de (voormalige) tank zijn in de grond nog lichte verhogingen van minerale olie geconstateerd; tijdens het veldwerk zijn ook oliegeuren waargenomen. In het grondwater zijn geen verhogingen met minerale olieproducten (meer) aangetroffen. Desondanks wordt geadviseerd om na sloop van de opstallen nog na te gaan of onder het (voormalige) pand verhoogde gehalten van minerale olie aanwezig zijn. Bij wijziging van bestemming van het terrein naar woningbouw is het niet wenselijk dat nog oliegeuren waargenomen worden of verhoogde gehalten aanwezig zijn

Asbest

Tijdens het veldwerk is het maaiveld en het opgeboorde bodemmateriaal beoordeeld op aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Aangezien bij boring 3 interventiewaarden worden overschreden, bestaan er daar mogelijk risico's voor de volksgezondheid.

Teneinde na te kunnen gaan in hoeverre risico's voor de ecologie of verspreidingsrisico's aanwezig zijn, is nader onderzoek noodzakelijk. Hiertoe dient in eerste instantie de omvang van de verontreinigingen beter in kaart te worden gebracht. Wegens de aanwezigheid van bebouwing aldaar kan een nader onderzoek echter pas plaatsvinden na sloop van de opstallen.

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



Artikel 2.10 lid 1 onder c. en artikel 2.12 (Bestemmingsplan)

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw-Volendam en de van toepassing zijnde bestemming 'Maatschappelijk'.

Deze gronden zijn bestemd voor gezondheidszorg, paramedische voorzieningen, jeugd-/kinderopvang, jongerenontmoetingsplek, kinderopvang/naschoolse opvang, onderwijs/educatie, openbare en publieksgerichte dienstverlening, politie, religie, uitvaartcentrum, verenigingsleven, zorg- en welzijnsinstellingen en bibliotheken en de daarbij behorende voorzieningen zoals groen, water nutsvoorzieningen parkeervoorzieningen.

De aanvraag is voorzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Maria Goretti', waaruit blijkt dat de gevraagde activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Door toepassing van de door de gemeenteraad vastgestelde coördinatieregeling 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 wat betreft parkeren dienen er 86 parkeerplaatsen te worden aangelegd voor de zorgwoningen, huurappartementen, grondgebonden woningen en de bestaande woningen aan de Foksiastraat.

In het gebied worden 86 openbare parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt aan de parkeervraag voldaan.

Artikel 2.10 lid 1 onder d. (Welstand)

Welstandsnota 2017 Hoofdstuk 7 (Her)ontwikkelingen "Concept Welstandscriteria - Plangebied D4 (Maria Gorettilocatie)"

Voor het plangebied zijn concept welstandscriteria opgesteld.

De welstands- en monumentencommissie Edam-Volendam heeft op basis van de Concept Welstandscriteria, plangebied D4 (Maria Gorettilocatie) positief geadviseerd. De aanvraag voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Er dienen nog wel materiaalmonsters van de bakstenen en dakpannen ter goedkeuring te worden voorgelegd.

De concept welstandscriteria liggen tezamen met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning ter inzage.

Artikel 2.18 (inrit/uitrit)

De aanvraag is ook getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening.

Op grond van artikel 2:12 is er voor het realiseren van een uitrit naar de weg een omgevingsvergunning nodig. De vergunning wordt slechts geweigerd:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer;
- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;

d. indien er sprake is van een perceel dat al door een andere uitweg is ontsloten en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats.

Er zijn geen weigeringsgronden voor de inrit/uitrit.

Afdeling 3.4 Awb Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Met ingang van d.d. 22 juni 2023 ligt het ontwerpbestemmingsplan tezamen met de ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning en de concept welstandscriteria gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend.

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 27 oktober 2022 schriftelijk in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn op 9 december 2022 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 43 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 volgende voorwaarden verbonden:

- Voor de aanleg van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie (BMI/OAI) van Blok B dient een programma van eisen voor beide installaties te zijn goedgekeurd.
- De luchtverversing dient te voldoen aan het bepaalde in artikel 3.29 van het Bouwbesluit.
- Indien er bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, moet daarvan conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk melding worden gemaakt bij de Minister voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, of bij de gemeente Edam-Volendam.
- De materiaalmonsters van de bakstenen en dakpannen dienen nog ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

De vergunning zal worden 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;
- een uitweg maken, als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo.



Overige bijgevoegde documenten

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

- Het aanvraagformulier;
- Situatietekening bestaand;
- Situatietekening Blok A en B;
- Situatietekening Blok C;
- Tekeningen Blok A;
- Tekeningen blok B;
- Tekeningen blok C;
- Renvooi Blok C;
- Overkoepelende Ensemble;
- Rapportage constructie Blok A en B;
- Doorsneden constructie Blok A;
- Plattegrond constructie begane grond Blok A;
- Plattegrond constructie 1e verdieping Blok A;
- Plattegrond constructie 2e verdieping Blok A;
- Plattegrond constructie 3e verdieping Blok A;
- Plattegrond constructie 4e verdieping Blok A;
- Tekening wanden constructie Meergracht Blok A;
- Tekening wanden constructie Julianaweg Blok A;
- Rapportage nagalmtijd Blok A;
- Rapportage geluidswering gevel Blok A;
- Rapportage Interne geluidsisolatie Blok A;
- Rapportage Brandveiligheid blok A;
- Gelijkwaardigheid fietsenstalling Blok A;
- Rapportage daglicht, ventilatie, BENG, MPG woongebouw Blok A1;
- Doorsneden constructie Blok B;
- Plattegrond constructie begane grond en 1e verdieping Blok B;
- Plattegrond constructie 2e en 3e verdieping Blok B;
- Plattegrond constructie dak Blok B;
- Tekening wanden constructie Blok B ;
- Rapportage daglicht, ventilatie, BENG, MPG Blok B zijde Meergracht;
- Rapportage Ventilatie, BENG, riolering, installaties Blok B;
- Rapportage Brandveiligheid Blok B;
- Installatie tekeningen Blok C;
- Tekening riolering Blok C;
- Berging enkel Blok C;
- Principe details Blok C;
- Checklist Veilig Onderhoud Blok C;
- Berging dubbel Blok C;
- Kleur en Materiaalstaat Blok C;
- Tekening bouwbesluit verblijfsgebieden Blok C;
- V&G plan ontwerpfase;



- Stikstofonderzoek;
- Verkennend bodemonderzoek;
- Ontwerpbeschikking 'Maria Goretti' met de daarbij behorende bijlagen en onderzoeken;
- Concept Welstandscriteria - Plangebied D4 (Maria Gorettilocatie).

De volgende documenten behoren ook dit besluit maar zijn op uw verzoek vertrouwelijk. Op grond van artikel 5.1, lid c van de Wet open overheid blijft openbaar maken van informatie achterwege voor zover dit bedrijfs- en fabricagegegevens betreft die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld. Het betreft hier de volgende documenten:

- Notitie Bouwbesluittoets Blok C;
- Rapport Constructieve Uitgangspunten Blok C.

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. Nader bodemonderzoek.
2. Daglichtberekening Blok B.
3. Sonderingsgegevens en funderingsadvies van alle blokken.

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
Teamleider Bouwen & Milieu
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling