



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Beemsterbouwers B.V.
T.a.v. de heer
Purmerenderweg 29
1461 DB ZUIDOOSTBEEMSTER

Uw brief van 29 oktober 2021	Uw kenmerk	Ons kenmerk HZ_WABO-21-5637V	Datum 17 april 2025
Onderwerp Beschikking Omgevingsvergunning	Contactpersoon Bouwen & Milieu 0299 398 398	Bijlage(n)	

Geachte heer

Op 29 oktober 2021 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 11 starterswoningen op het perceel Oosteinde 16 te Oosthuizen.

Verlenen vergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning en de voor u geldende voorschriften hebben wij bijgevoegd. Wij wijzen u erop dat de aan de vergunning verbonden voorschriften moeten worden nageleefd. De bijbehorende bijlagen worden u digitaal toegezonden.

Met het verlenen van de omgevingsvergunning is een beroepstermijn van zes weken ingegaan, na deze periode is uw vergunning pas definitief. U kunt pas starten met de (bouw)werkzaamheden als de vergunning definitief is.

Nadere informatie

Als u verder nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de medewerker van de sectie bouwen en milieu. Zie telefoonnummer bovenaan de brief of via email omgevingsvergunning@edam-volendam.nl. Wij verzoeken u bij vragen, overleg of correspondentie uw zaaknummer HZ_WABO-21-5637 te vermelden.

Inrit/Uitrit

De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente Edam-Volendam. U bent niet bevoegd wijzigingen aan te brengen in ons straatwerk. De benodigde aanpassingen aan de bestaande infrastructuur zullen dan ook door ons worden uitgevoerd. De kosten die hieraan zijn verbonden komen in zijn geheel voor uw rekening. Voor het inplannen van de werkzaamheden en de kosten die hieraan zijn verbonden, kunt u contact opnemen met de heer H. Beers van team Beleid, assetmanagement en Projecten.



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Wij wensen u veel succes met het uitvoeren van uw bouwplan.

Hoogachtend,

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

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

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 29 oktober 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 11 starterswoningen op het perceel Oosteinde 16 te Oosthuizen. De vergunning is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-21-5637.

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, eerste lid, onder e van de Wabo.

Procedure

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 inrit en beoordelingscriteria voor de in 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).

Artikel 2.10 lid 1 onder b. (Bouwverordening)

Op 8 maart 2022 is door Inventerra een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 afgerond.

Grond

Uit het laboratorium onderzoek, uitgevoerd door Eurofins-analytico blijkt dat de boven grond licht is verontreinigd is met kwik, zink, PAK en lood, matig verontreinigd is met PAK en koper, en sterk verontreinigd is met lood en koper.

De ondergrond is licht verontreinigd met zink, lood, koper, kwik, molybdeen en PAK, matig is verontreinigd met PAK, koper en lood, en sterk verontreinigd met lood en koper.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat mengmonster MM1 van de bovengrond (samengesteld uit m01: 0.0-0.5, m02: 0.07-0.5, m05: 0.0-0.5, m06: 0.07-0.5) licht verontreinigd is met zware metalen.

Het mengmonster MM2 van de ondergrond (samengesteld uit m03: 0.5-0.7, m04: 0.5-1.0, m06: 0.5-0.7 en m07: 0.3-0.7) is sterk verontreinigd met lood (overschrijding interventiewaarde). Verder licht tot matig verontreinigd met zware metalen en PAK.

Het mengmonster MM3 van de ondergrond (samengesteld uit m01: 0.5-0.7, m02: 0.5-1.0, m03: 0.7-1.0, m05: 0.5-1.0 en m07: 0.7-1.0) is licht tot matig verontreinigd met zware metalen.

De matig en/of sterk verontreinigde mengmonsters zijn verder onderzocht als uitgesplitst enkelvoudig monster. Uit de resultaten blijkt dat m02: 0.5-1.0, m03: 0.5-0.7, m04: 0.5-1.0, m05: 0.5-1.0, m06: 0.5-0.7, m07: 0.3-0.7 een sterke verontreiniging met lood bevatten. Het uitgesplitste monster m07: 0.3-0.7 is ook sterk verontreinigd met koper.

Daarnaast zijn er in de uitgesplitste monsters lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen en PAK geconstateerd.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. Hiervoor is geen vervolgonderzoek nodig.

Asbest

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. De uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 wordt niet noodzakelijk geacht.

Aanvullend onderzoek

In februari 2023 is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, omdat plaatselijk de interventiewaarde wordt overschreden door koper en lood.

Dit om de omvang en ernst van de verontreiniging in kaart te brengen en daarmee vast te stellen of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Hiervan is sprake indien meer dan 25 m³ grond verontreinigd is met gehalten boven de interventiewaarden.

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de bovengrond van het terrein aan het Oosteinde geen tussenwaarden worden overschreden. De grond is vanaf 0.5 m-mv sterk verontreinigd met lood. Bij het eerdere onderzoek was koper ook eenmaal boven de interventiewaarde verhoogd in de ondergrond. Aangenomen wordt dat lood in de ondergrond van het hele onbebouwde terrein sterk verhoogd aangetroffen kan worden. Dat is een oppervlak van 500 m². Uitgaande van een diepte van deze verontreiniging van 0.5 tot 1.0 m-mv komt het volume van de sterk verontreinigde grond op 250 m³. Het lood vormt dus een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Derhalve dienen er maatregelen te worden getroffen voordat er met de bouwwerkzaamheden mag worden gestart.

Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, mogelijk risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik. Alvorens er een aanvang met de werkzaamheden kan worden gemaakt, dient u te beschikken over een correcte melding milieubelastende activiteit voor het graven en saneren van de bodem.

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

De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan, deelgebied 'Dorpskernen 2016' en de bestemming 'Horeca'. Het realiseren van 11 woningen is ter plaatse niet toegestaan.

Medewerking is dan ook uitsluitend mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wonen

Uw aanvraag is getoetst aan de woonvisie en het woonbeleid.

De gemeente beschouwt het tot haar taak ervoor te zorgen dat er voldoende en geschikte woongelegenheden in Edam-Volendam aanwezig is. Naast de kwantitatieve behoefte aan woonruimte speelt de kwaliteit en variatie van de aangeboden woonruimten/woonmilieus in toenemende mate een rol. Uitgangspunt is een evenwichtige opbouw van de bevolking en woningvoorraad, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat. Het streven is een hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu te bereiken, dat duurzaam van kwaliteit is. Dit betekent investeren in ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving. Naast fysieke aspecten gaat het daarbij zeker ook om sociaal-maatschappelijke aspecten (leefbaarheid=sociale cohesie).

In Oosthuizen is de groei van het aantal huishoudens in de komende tien jaar geprognosticeerd op circa 50 huishoudens. Gelet op de groei van het aantal huishoudens is het van belang om in de eerste plaats de woonbehoefte van de eigen bewoners te bedienen. In de kern Oosthuizen zijn nauwelijks appartementen beschikbaar die betaalbaar zijn voor koopstarters en kleine huishoudens en (mobile) senioren. Het advies hierbij is om optimaal in te spelen op de lokale behoefte, met het oog op het bevorderen van de vitaliteit, leefbaarheid en sociale cohesie.

Dit betekent onder andere het ondersteunen van kleinschalige particuliere initiatieven

In Oosthuizen staan veel duurdere koopwoningen. De samenstelling van de woningvoorraad in Oosthuizen bestaat uit 40% rijwoningen, 30% 2-1 kap, 20% vrijstaande woningen en 10% appartementen. Daarom is moeilijk om in deze kern een passende en betaalbare koopwoning en appartementen te vinden. Het goedkopere koopsegment en de (sociale) huursector zijn ondervertegenwoordigd.

De hoofdlijnen uit het woonbeleid voor wat betreft Oosthuizen zijn onder andere dat er weinig tot geen aanbod is onder de €300.000 en dat bij nieuwbouw in kleine kernen prioriteit moet worden gegeven aan de betaalbare woningen/appartementen voor jongeren, koopstarters/koopdoorstromers en (mobile) senioren, en zowel woningen tot € 180.000 als tot € 300.000 realiseren.

Het realiseren van 11 appartementen in de kern Oosthuizen, als kleinschalige particuliere initiatief past binnen ons woonbeleid, conform de Woonvisie en het woningbouwprogramma.

De 11 appartementen dienen dan ook uitgevoerd te worden als betaalbare en levensloopgeschikte koopappartementen tot €300.000 ten behoeve van de doelgroepen jong gezinnen/huishoudens, koopstarters/koopdoorstromers en (mobile) senioren.

Bouw

Het perceel bevindt zich midden in de dorpskern van Oosthuizen. De bebouwing aan het Oosteinde is zeer gevarieerd en wordt niet gekenmerkt door een specifieke typologie. Zowel de grootte van de gebouwen als de dakenstructuren en de goot- en nokhoogtes zijn erg uiteen lopend.

Het nieuwe complex zal 14,5m breed en 19,5m diep worden, waarbij het gebouw zal worden voorzien van twee volledige bouwlagen en een verdieping in de kap. De kap zal bestaan uit een hellend deel en een plat dak in het midden, hierdoor zal er meer ruimte op de zolder verdieping worden gecreëerd zonder een enorm hoge kap te ontwikkelen.

Het gebouw krijgt een goothoogte van 5,8m en een nokhoogte van 10m.

De ontwikkeling heeft een grootte massa, maar dit is niet uitzonderlijk aan het Oosteinde. De bebouwing tegenover het betreffende perceel heeft een soortgelijke goot- en nokhoogte. De bebouwing zal gezien vanaf het Oosteinde iets naar achter worden geplaatst, waardoor het hier mogelijk is kleine privé tuintjes te creëren.

Parkeren

Conform artikel 27 van het vigerende omgevingsplan geldt voor het bouwen van bouwwerken dat er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen en dat deze in stand moeten worden gelaten. Hiervoor dient te worden getoetst aan het ten tijde van verzoek geldende gemeentelijke parkeerbeleid. In de parapluziening parkeren is bepaald dat voldoende betekent dat er wordt voldaan aan de gemiddelde parkeercijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in de CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

De gemiddelde parkeernorm voor goedkope koop appartementen in een matig stedelijk gebied / rest bebouwde kom = 1,6 per appartement. Voor 11 appartementen geldt dan een parkeerbehoefte van: 17,6 (afgerond 18) parkeerplaatsen.

In de huidige situatie zouden er voor 200m² horeca en een woning, 13,8 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. In de huidige situatie zijn echter geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

Volgens vaste jurisprudentie dient bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Dat betekent dat een eventueel bestaand tekort als regel buiten beschouwing kan worden gelaten.

Er zouden dus $17,6 - 13,8 = 3,8$ (=4) parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

Uw verzoek gaat uit van het realiseren 10 parkeerplaatsen.

Het verzoek voldoet derhalve aan het ruimtelijk aspect parkeren.

Archeologie

Waarde Archeologie – 3

Ter plaats is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie -specifieke vorm van waarde 3' van toepassing. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht met een oppervlakte groter dan 50m² en dieper dan 0,40m, tenzij uit een archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied.

Bij de aanvraag is een bureau- en inventariserend veldonderzoek rapport ingediend. Dit rapport is opgesteld op 26 mei 2022.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in het plangebied bewoningsresten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd worden verwacht. Het betreft hier resten van funderingen, beer -en waterputten en afvalkuilen. Op de kadastrale minuutkaart uit het begin van de 19e is in het westen van het plangebied een pand gekarteerd. In 1915 werd op dezelfde locatie het huidige pand gebouwd.

In het plangebied zijn vijf boringen tot maximaal 4 meter minus maaiveld gezet. De boringen zijn gezet met het doel de bodemopbouw te verkennen. Met deze gegevens is de aard en intact zijn van de bodemopbouw gecontroleerd en is de verwachting verfijnd.

Uit het booronderzoek blijkt dat in het plangebied nog archeologische waarden uit de Nieuwe Tijd aanwezig zullen zijn. De humeuze ophogingslaag met baksteen en botfragmenten wordt als een potentieel archeologisch niveau uit de Nieuwe Tijd beschouwd. Ook is een boring op de funderingen van de voorganger van het huidige pand gestuit en mogelijk zijn er nog oudere archeologische sporen aanwezig.

Bij de sloop van de funderingen van het huidige pand en het uitgraven van nieuwe funderingssleuven en de liftschaft van het nieuwe appartementengebouw kunnen archeologische waarden tevoorschijn komen en verstoord worden.

Bureau voor Archeologie adviseert om in het plangebied archeologisch gravend onderzoek uit te voeren door middel van een Proefsleuvenonderzoek om de verwachte archeologische waarden uit de Nieuwe Tijd te kunnen documenteren.

Uit het Programma van Eisen d.d. 15 augustus 2022 blijkt dat het algemene uitgangspunt behoud in situ is voor wat betreft aantreffen van sporen en vondsten.

Er wordt akkoord gegaan met het programma van eisen d.d. 15 augustus 2022.

Flora en Fauna

Bij de aanvraag is een quickscan Flora en Fauna d.d. 9 maart 2022 ingediend.

Uit de quickscan blijkt dat dat er aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd naar huismussen, gierzwaluwen, spreeuwen en vleermuizen.

Het vervolgonderzoek is uitgevoerd. De resultaten van het vervolgonderzoek zijn vastgelegd in het aanvullend onderzoek ecologie d.d. 19 oktober 2023. De resultaten zijn als volgt:

Huismus

In april en mei 2023 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus in het plangebied aan de Oosteinde 16 te Oosthuizen. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat in het onderzoeksgebied nesten van huismus aanwezig zijn. Hierbij zijn geen huismusnesten aangetroffen binnen het plangebied. Alle aangetroffen nesten bevinden zich in woningen buiten het plangebied. Tevens maakt het plangebied geen onderdeel uit van het leefgebied.

De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.1, lid. Er hoeft ten aanzien van huismus geen ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de bebouwing op de planlocatie gesloopt kan worden.

Gierzwaluw

In mei en juni 2023 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de gierzwaluw in het plangebied aan de Oosteinde 16 te Oosthuizen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument gierzwaluw (BIJ12, 2017). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat in het onderzoeksgebied nesten van gierzwaluw aanwezig zijn. Hierbij zijn geen gierzwaluwnesten aangetroffen binnen het plangebied. Alle aangetroffen nesten bevinden zich in woningen buiten het plangebied.

De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.1, lid 2. Er hoeft ten aanzien van gierzwaluw geen ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de bebouwing op de planlocatie gesloopt kan worden.

Vleermuizen

In de maanden mei t/m september 2023 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Oosteinde 16 te Oosthuizen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Wel maakt het plangebied in beperkte mate onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.

De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 en lid 4. Er hoeft ten aanzien van vleermuizen geen ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de bebouwing op de planlocatie gesloopt kan worden.

Overige soorten (spreeuwen)

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn geen nesten van vogelsoorten aangetroffen binnen het plangebied. Zoals beschreven staat in de Vogelrichtlijn zijn alle vogels in Nederland beschermd tijdens het broedseizoen. Indicatief betreft het broedseizoen de periode 15 maart t/m 15 juli. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor afgifte van de vergunning.

Aerius

Bij de aanvraag is een stikstofberekening ingediend.

Uit deze berekening blijkt dat er geen negatieve effecten met betrekking tot de stikstofdepositie worden verwacht.

Ruimtelijk onderbouwing

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing ingediend.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. En dat de omgevingsaspecten geen belemmeringen vormen.

Gelet hierop en het bovenstaande is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt als gewaarmerkte bijlage onderdeel uit van deze vergunning.

Artikel 2.10 lid 1 onder d. (Welstand)

Gebied N5 Oosthuizen tussen N247 en spoor

De welstands- en monumentencommissie Edam-Volendam heeft op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria voor Gebied N5 Oosthuizen tussen N247 en spoor positief geadviseerd. De aanvraag voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Artikel 2.18 (inrit/uitrit)

De aanvraag voldoet aan regels gesteld in de Algemene Plaatselijke Verordening.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de uitweg.

Milieu belastende activiteit (Mba) – graven en saneren

Bij uw project is er sprake van een milieubelastende activiteit (Mba). Er is sprake van vervuilde grond welke gesaneerd dient te worden.

Hiervoor dient u een melding in te dienen via <https://omgevingswet.overheid.nl>

Tenminste 4 weken voor aanvang van de saneringswerkzaamheden dient deze melding te worden ingediend. (artikel 4.1236 Besluit Activiteiten Leefomgeving)

Afdeling 3.4 Awb Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Met ingang van d.d. 25 februari 2025 heeft de ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er kunnen er zienswijzen worden ingediend.

De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen 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 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, eerste lid, onder e van de Wabo.

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 25 november 2021 schriftelijk in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn op 30 mei 2022 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 185 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 besluiten om, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a en c en artikel 2.2, lid 1, onder e en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo, 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:

- alvorens te kunnen starten met de werkzaamheden dient er een melding milieubelastende activiteit te worden ingediend voor het graven en saneren van de bodem;
- werkzaamheden die leiden tot verstoring of aantasting van nesten van vogelsoorten dienen buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) plaats te vinden.

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 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, eerste lid, onder e van de Wabo.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Het aanvraagformulier;
- Situatietekening;
- Tekening gevels;
- Tekening plattegronden begane grond en 1e verdieping;
- Tekening plattegrond 2e verdieping en dak;
- Tekening details 1;
- Tekening details 2;
- Tekening details 3;
- Tekening losse berging;
- Tekening bergingen;
- Tekening constructie fundering + begane grond;
- Tekening constructie 1e en 2e verdieping en dak;
- Bestratingsplan;
- Bouwbesluitberekeningen;
- BENG + MPG Berekeningen;
- Checklist Veilig Onderhoud;
- Bouwplaatsinrichting;
- Folder Let op Lood;
- Bouw- en Veiligheidsplan;
- Verklaring van geen bedenkingen
- Anterieure overeenkomst;
- Ruimtelijke onderbouwing

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

1. Definitieve constructieve tekeningen en berekeningen, inclusief rapportage over grondonderzoek en funderingskeuze;
2. melding milieubelastende activiteit voor het graven en saneren van de bodem.

Indien deze bescheiden niet uiterlijk 4 weken voor de start bij zijn ingediend en door ons zijn goedgekeurd kan er geen aanvang met de werkzaamheden worden genomen.

Beroep en voorlopige voorziening

Belanghebbenden, waaronder de vergunninghouder en personen die bij de terinzagelegging van het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend, kunnen gedurende zes weken na bekendmaking van dit besluit een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR in Haarlem. Het beroepsschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste uw naam en adres, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van uw beroep bevatten. Het indienen van een beroepsschrift heeft geen schorsende werking.

Tegelijkertijd met of na het indienen van een beroepsschrift, kan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR te Haarlem, worden gevraagd een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoek kan alleen worden gedaan indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Hiervoor bent u griffierecht verschuldigd. Wanneer een verzoek tot voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op dit verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking in werking zes weken nadat het besluit bekend is gemaakt.

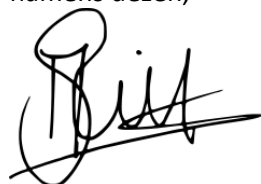
U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Let op!

Gelet op artikel 6.1 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning pas in werking met ingang van de dag na afloop van voormelde beroepstermijn. Dit betekent dat u geen gebruik van de omgevingsvergunning kan maken zolang de beroepstermijn nog niet is verstreken.

Hoogachtend,

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



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

Voorwaarden en voorschriften behorende bij het besluit

- Alvorens te kunnen starten met de werkzaamheden dient er een melding milieu belastende activiteit te worden ingediend voor het graven en saneren van de bodem;
- werkzaamheden die leiden tot verstoring of aantasting van nesten van vogelsoorten dienen buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) plaats te vinden.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bouwbesluit en Bouwverordening

Het bouwwerk dient overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regels te worden uitgevoerd onder voorwaarde(n) dat:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Intrekking omgevingsvergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden
Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen intrekken, indien:
 - a. binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geen begin met de bouwwerkzaamheden is gemaakt;
 - b. tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stil liggen.
2. Nieuwe vergunning voor de activiteit bouwen vereist bij bouwen in afwijking van de verleende vergunning
Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a en artikel 2.3 onder b van de Wabo is het niet toegestaan dat wordt gebouwd zonder of in afwijking van de verleende vergunning. Dit betekent dat niet eerder mag worden overgegaan tot het gewijzigd uitvoeren van het bouwplan dan nadat burgemeester en wethouders, naar aanleiding van een schriftelijk verzoek daartoe, een nieuwe omgevingsvergunning heeft afgegeven.
3. Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden
Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - a. de omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken;
 - b. een omgevingsvergunning die van toepassing is voor alle activiteiten die feitelijk worden uitgevoerd en of aanvullende vergunningen en ontheffingen; of
 - c. de aanschrijving ingevolge de Woningwet c.q. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Indien van toepassing (zie omgevingsvergunning) dient tevens het bouwveiligheidsplan op het bouwterrein aanwezig te zijn en op eerste verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.
4. Het uitzetten van de bouw
 1. Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend mag – onverminderd het in de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen bepaalde – niet worden begonnen alvorens door of namens burgemeester en wethouders voor zover nodig:
 - a. het straatpeil is aangewezen; danwel het door de bouwen in acht te nemen straatpeil door of namens het bevoegd gezag is nagezien.

- b. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, danwel, de door de bouwer in acht te nemen rooilijnen en of bebouwingsbegrenzingsen op het bouwterrein zijn nagezien door of namens het bevoegd gezag.
 2. Een verzoek tot het aangeven en of controleren van de voornoemde waarden voor het werk moet tenminste drie dagen van te voren mondeling of schriftelijk worden ingediend bij Sectie bouw en milieu, tel. 0299-398 398.
5. Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden
 1. Het bouwtoezicht dient- voor zover het betreft bouwwerken waarvoor omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen – ten minste twee dagen voor aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 2. Het bouwtoezicht dient ten minste 3 werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.
 3. De in het eerste en tweede lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.
6. Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bouwtoezicht in het kader van de controle op de naleving van de Bouwverordening en van het Bouwbesluit nodig acht.
7. Bemalen van bouwputten

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die veiligheid van die bouwwerken schaadt.
8. Veiligheid op het bouwterrein
 1. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
 2. Op een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt – rustpauzen tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen:
 - a. de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;
 - b. machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel de mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld;
 3. Het tweede lid is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van een of meer elektrisch aangedreven bemalingpompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.

4. Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

9. Afscheiding van het bouwterrein

1. Het bouwterrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.
2. De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.
3. Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en dat niet van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein is afgescheiden, moet, wanneer er niet wordt gewerkt, worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht.

10. Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

1. Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
2. Het is verboden bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen voorschrijven, dat voor een op een werk te gebruiken krachtwerktuig:
 - a. uitsluitend een bepaalde brandstof wordt gebezigd, en/of
 - b. de aandrijving elektrisch geschiedt, en/of
 - c. het werktuig gedurende bepaalde delen van een etmaal niet mag worden gebruikt.
5. Het bepaalde in het tweede, derde en vierde lid is niet van toepassing indien en voor zover het betreft nadelige gevolgen voor het milieu waarop de Wet milieubeheer of enige in deze wet genoemde milieuwet van toepassing is.

11. Gebruik openbare wegen, paden en terreinen

1. Het in gebruik nemen van openbare wegen, paden en terreinen buiten het bouwterrein voor opslag van materieel en materiaal is zonder schriftelijk toestemming van het gemeentebestuur verboden. Een uitgewerkte aanvraag (met plattegrond) daartoe, dient tijdig, doch tenminste vier werken voor aanvang van de bouw te worden ingediend bij de sectie Bouw- en milieuzaken, afdeling VROM. Voor het in gebruik nemen van gemeentegrond is precario verschuldigd.
2. Beschadiging of bevuiling van openbare wegen, paden en/of terreinen of enig ander gemeenteeigendom door de vergunninghouder of zijn bouwer/aannemer, zullen direct door de vergunninghouder of indien deze in gebreken blijft, van gemeentewege, doch voor zijn rekening, worden hersteld of verwijderd.
3. Wanneer het noodzakelijk is dat tijdens bouwwerkzaamheden de openbare weg of een gedeelte daarvan moet worden afgesloten dient dit tenminste 4 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden gemeld te worden via info@edam-volendam.nl ovv wegafzetting. Het is belangrijk voor met name hulpdiensten dat deze afzettingen tijdig worden doorgegeven en kunnen worden geregistreerd.

12. Eventueel aanwezige kabels en leidingen

1. Ter voorkoming van schade en ongelukken dient voor aanvang van de bouwwerkzaamheden bij de nutsbedrijven informatie ingewonnen te worden omtrent de ligging van (aansluit) kabels en –

leidingen. Met de nutsbedrijven en KPN dient ook te worden overlegd welke eventuele voorzieningen getroffen moeten worden om in de toekomst vervanging of herstel mogelijk te maken.

2. Tevens dient bij de gemeente informatie te worden ingewonnen om de ligging van riolering(en) en kabels van de Centrale Antenne Inrichting (CAI).

13. Bouwafval

1. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 1. de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Ster. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
 2. steenwol, mits dit meer dan 1m³ per bouwproject bedraagt;
 3. glaswol, mits dit meer dan 1m³ per bouwproject bedraagt;
 4. overig afval.
2. Overig afval, zoals bedoeld in het voorgaande lid onder d, en de fracties, bedoeld in het voorgaande lid onder a, b en c moeten op de bouwplaats gescheiden worden gehouden.
3. Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van 1 container van 10m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

14. Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

1. Van het gereedkomen van putten en van grond- en huis-aansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil moet het bouwtoezicht onmiddellijk na die voltooiing in kennis worden gesteld.
2. Onderdelen van het bouwwerk, waarop het eerste lid betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving.
3. Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning verbonden voorwaarden een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald.
4. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning, betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.
5. De in dit artikel bedoelde kennisgeving moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

15. Melden van werken bij lage temperaturen

1. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht ten minste twee dagen voor het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
 - a. het niet verwerken van bevroren materialen;
 - b. het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - c. de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.
2. De in het eerste lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk plaatsvinden.

16. Verbod tot ingebruikneming

Na de bouw van een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien een van de volgende omstandigheden zich voordoet:

1. het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht;

2. er is niet gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.

17. Geen aanspraak op openbaar gebied

Tenzij schriftelijk nadrukkelijk anders overeen gekomen houdt afgifte van een omgevingsvergunning niet in dat aanspraak gemaakt kan worden op enige vorm van gebruik, toegang, overpad, onderhoud, inrichting of beheer van openbare wegen, paden, terreinen, waterwegen dan wel andere eigendommen van de gemeente.

18. Geen aanspraak op voorzieningen

Tenzij schriftelijk nadrukkelijk anders overeen gekomen houdt afgifte van een omgevingsvergunning niet in dat aanspraak gemaakt kan worden op enige vorm van verandering van aanleg, onderhoud, beheer of anderszins van openbare voorzieningen dan wel nutsvoorzieningen.

19. Brandwerendheid bij erfgrans

In het geval de activiteit bouwen betrekking heeft op de bouw van erkers, aanbouwen, daklichten of dakkapellen dienen kozijnen, glaspartijen, zijwangen of andere constructieve delen, die zijn gelegen binnen 2,5 meter vanaf de erfgrans, tenminste 30 minuten brandwerend te worden uitgevoerd.

20. Aanvragen ontheffing vrachtverkeer

In delen van de gemeente gelden beperkingen voor vrachtverkeer. Om die reden kan het nodig zijn dat voor de uitvoering van de werkzaamheden ontheffing wordt gevraagd van de verboden. Deze ontheffing dient minimaal 2 weken van te voren aangevraagd te worden. Aan een ontheffing kunnen beperkingen worden verbonden ten aanzien van route, maximale snelheid, maximale afmeting, maximaal gewicht en/of maximale aslast. Meer informatie en de wijze waarop u de ontheffing kunt aanvragen is te raadplegen via <https://www.edam-volendam.nl/inrij-ontheffing-zwaar-verkeer>.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

1. Wanneer besloten is door het college dat de vergunning kan worden verleend, zal de in-/uitrit door of vanwege de gemeente worden aangelegd. Alle kosten hiervan komen geheel voor rekening van de aanvrager.
2. Door de gemeente en de openbare nutsbedrijven kan te alle tijde, zonder kostenvergoeding, over de grond waarop de in-/uitrit is aangelegd worden beschikt ten behoeve van het leggen en onderhouden van rioleringen en/of kabels en buizen van openbare nutsbedrijven. In geval van calamiteiten zijn de betreffende bedrijven gemachtigd over de grond te beschikken zonder voorafgaande mededeling daarover aan de vergunninghouder.
3. Herstel- en onderhoudswerken aan de in-/uitrit zullen, indien naar oordeel van het College de uitrit verwaarloost wordt, van gemeentewege voor rekening van de aanvrager geschieden.
4. De ter plaatse aanwezige kolken, straatpotten, spindelpotten of brandkranen mogen niet worden verwijderd, noch mag de situatie of hoogteligging daarvan worden veranderd. Indien wordt geconstateerd dat zulks toch is geschied, zal de oorspronkelijke toestand op kosten van de aanvrager worden hersteld.
5. De in-/uitrit mag slechts worden gebruikt ten behoeve van de doorgang met motorvoertuigen naar het eigen perceel.
6. Indien het college dit nodig acht, met het oog op plaatselijke omstandigheden, heeft het college het recht deze voorwaarden uit te breiden en/of te wijzigen.
7. Deze vergunning zal worden ingetrokken indien naar het oordeel van ons college:
 - a. de in-/uitrit niet of niet meer uitsluitend gebruikt wordt voor hetgeen in punt 5 omschreven staat;

- b. met verwijzing naar artikel 1.6 APV
- 8. Na intrekken van de vergunning:
 - a. dient de grond waarop de in-/uitrit is aangelegd, voor rekening van de aanvrager, door de sector grondgebied te worden hersteld;
 - b. kan door de aanvrager nimmer aanspraak worden gemaakt op een vergoeding, hoe ook genaamd.