



ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 20 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van een woning en toegangspoort op het perceel Zeedijk 2 te Volendam. De vergunning is geregistreerd onder nummer Z2023-00000566.

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 bedoel in artikel 2.2, lid 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), met inachtneming van de volgende voorwaarde:

- Er dient te worden voldaan aan voldoende toe- en afvoer van ventilatielucht. De plaats van de toe- en afvoer is niet op tekening aangegeven. Er mag geen recirculatie ontstaan. Er dient voldoende afstand te zijn tussen de plaats van de toevoer en afvoer, zodat de verdunningsfactor voldoet.

Artikel 2.10 lid 1 onder b. (Bouwverordening)

Op 10 september 2021 is door Wareco Ingenieurs te Amstelveen een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 afgerond.

Uit het laboratorium onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omgegam, blijkt dat de bovengrond licht is verontreinigd met kobalt, kwik, lood, zink, PCB's en minerale olie.



De ondergrond is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, molybdeen, kwik, lood, nikkel, zink, PAK en minerale olie. De ondergrond is matig verontreinigd met nikkel en PAK en sterk verontreinigd met nikkel (bij boring 3 en 15).

Tenslotte is het grondwater licht verontreinigd met barium.

Grond

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er in de mengmonsters van de bovengrond alleen lichte verontreinigingen zijn vastgesteld. In de bovenste halve meter bevatten sommige gedeelten op het erf veel puin, zodanig dat deze laag niet meer als bodem wordt beschouwd. In deze laag zijn verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB's aanwezig.

In de ondergrond zijn lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen, minerale olie en PAK vastgesteld. Na uitsplitsing van mengmonster 5 blijkt dat deelmonster 3 en 15 sterk zijn verontreinigd met nikkel. De omvang is verticaal en horizontaal nog niet afgeperkt. Tot nu toe wordt de omvang geschat op 200 m³.

Via een nader bodemonderzoek kan de verontreiniging nauwkeuriger worden vastgesteld.

Asbest

Tijdens de maaiveldinspectie zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen, met uitzondering van de locatie waar de boom is omgevallen en grote asbestverdachte golfplaten op de begroeiing hangen/liggen.

Het maaiveld van de locatie was sterk bedekt met vegetatie (lang gras, onkruid) en deels verhard met beton/stelcon. Vanwege de toestand van het maaiveld wordt de efficiëntie van de maaiveldinspectie geschat op < 50%.

Het vrijgekomen materiaal uit de asbestinspectiegaten, sleuven en boringen is in het veld zintuiglijk beoordeeld. In de bovenste laag van de bodem op het erf is dermate veel puin aanwezig dat deze laag veelal niet meer als bodem wordt beschouwd (> 50% bodemvreemd materiaal).

In de asbestinspectiegaten en de twee inspectiesleuven zijn in de grove fractie (> 20 millimeter) visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de fijne fractie (< 20 millimeter) van de gezeefde puinhoudende lagen zijn hechtgebonden chrysotielhoudend asbestcement plaatjes aangetroffen. Het asbestgehalte varieert van 5,71 – 19,98 mg/kg ds.

Er is verder geen aanleiding voor een nader asbestonderzoek, omdat gezien de uitkomsten het niet aannemelijk is dat de interventiewaarde zullen worden overschreden.

PFAS

Onderzoek naar PFAS in de bodem is niet meegenomen. Indien vrijkomende grond niet op de locatie zelf hergebruikt kan worden en afgevoerd dient te worden, kan het noodzakelijk zijn om de grond aanvullend te onderzoeken op de gehalten aan PFAS. Voor grotere partijen grond kan een partijkeuring AP04 (inclusief PFAS) nodig zijn.

Op basis van de huidige onderzoekgegevens is er op de locatie vermoedelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25m³) met nikkel in de grond.

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 wonen.

Vanwege het toekomstige gebruik wonen op de locatie voldoet de kwaliteit van de bodem niet, voorafgaand aan nieuwbouw dient de bodem te worden gesaneerd.

Voordat er sanerende werkzaamheden (zoals graven of afdekken) op de bodem mogen plaatsvinden dient er goedkeuring via een melding (DSO) bij Omgevingsdienst IJmond worden gekregen.

Bij eventuele graafwerkzaamheden in de “licht verontreinigde” puinverhardingslagen mogen deze op basis van de resultaten alleen worden aangeboden aan een erkend verwerker. Het puin en grond zijn in dit onderzoek namelijk alleen indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit.

Met inachtneming van bovenstaande wordt het aannemelijk geacht dat de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden 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)

Ter plaatse geldt het volgens het bestemmingsplan ‘De Broeckgouw’ en de bestemming ‘wonen-3’. Op het bestemmingsvlak is tevens functie aanduiding ‘horeca’ van toepassing, alsmede de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding 2’.

De voor 'Wonen-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een bed & breakfast. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is tevens horeca van categorie 1a (lichte horeca) zoals bedoeld in Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten toegestaan.

Voor wat betreft het gebruik is de aanvraag in overeenstemming.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' gelden op grond van artikel 13.2.3 voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. er mag maximaal één vrijstaand eengezinshuis per bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
- b. de inhoud van een vrijstaand eengezinshuis mag inclusief aan-en uitbouwen niet meer bedragen dan 1.000 m³;
- c. maximum goothoogte: 3 meter;
- d. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' geldt dat in afwijking van artikel 13.2.3 een horecavestiging van categorie 1a (lichte horeca) met een maximum bruto vloeroppervlak van 200 m² mag worden gerealiseerd en met een “extra eengezinshuis”, met een inhoud van maximaal 1000m³, een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan vanwege een hoger bouwvolume en een hogere goothoogte.

De goothoogte bedraagt 4,5 meter en 5,5 meter en de bouwhoogte wordt 10 meter alwaar het bestemmingsplan een goot- en bouwhoogte toestaat van respectievelijk 3m en 6 m.

In de nieuwe situatie wordt er een totale oppervlakte bebouwd van ca 795m². Dit is een totale inhoud van 4601m³.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de oppervlakte per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 40m² met inbegrip van de oppervlakte aan gebouwen die vergunningsvrij worden gerealiseerd. De goothoogte voor aan- uit en bijgebouwen mag maximaal 3,2 meter bedragen. De bouwhoogte voor deze categorieën mag maximaal 6 meter bedragen. De veranda/corridor en het bijgebouw (C) zijn aan te merken als bijbehorend bouwwerk.

Het totaal oppervlak hiervan bedraagt 928m². Qua aantal m² is dit in strijd met de gebruikelijke bouwregels voor bijbehorende bouwwerken. Ook wordt de bouwhoogte bij gebouw (C) overschreden. Deze wordt namelijk 7,4 meter.

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

De woning is gelegen aan de Zeedijk te Edam. De Zeedijk ligt langs de Markermeerdijk en vormt een historische verbinding tussen de kernen Edam en Volendam. Het gebied langs de Zeedijk wordt, naast de aanwezige dijk, gekenmerkt door een (voormalige) agrarische c.q. landelijke zone met op de directe achtergrond de nieuw gebouwde woningen in De Broeckgouw. Deze zone maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan en hoort nu specifiek bij c.q. in de woonwijk De Broeckgouw.

De landelijke zone kenmerkt zich door een afwisseling van plasdras gebieden, veenweide en een tweetal (voormalige) 'agrarische ensembles'. Deze ensembles zijn samengesteld uit meerdere (geschakelde) gebouwen die in positionering, massa en materiaalgebruik verschillen en worden vaak met hogere begroeiing als een koffer omsloten. Een dergelijk ensemble van samengevoegde en bij elkaar gelegen volumes is ook op de voorliggende planlocatie duidelijk waar te nemen en draagt daarom bij aan de beleving van dit woongebied.

De huidige bebouwing op het perceel bestaat grofweg uit een samengesteld volume van een woonhuis van één laag met een schilddak aan de voorzijde en een hooischaar van twee lagen en een zadeldak aan de achterzijde, met daarnaast een vrij liggende agrarische schuur gelegen op het zuidoostelijke deel van het perceel.

Voor het in stand houden van de beleving van het gebied is het belangrijk dat de kenmerkende informele vormtaal van de (voormalige) agrarische ensembles stedenbouwkundig herkenbaar blijft. Met het voorliggende bouwplan wordt - door een verschillende samenstelling van volumes met een afwisseling van goothoogtes, nokhoogten, kapvormen en de positionering van volumes - de kenmerkende beeldtaal van het gebied voortgezet. Om dit te kunnen bereiken is redelijk veel volume nodig.

Gelet op bovenstaande zijn wij dan ook bereid medewerking te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Flora en Fauna

Bij de aanvraag is een Quicksan Flora en Fauna, opgesteld door By Nature ingediend. Uit de quickscan blijkt dat de geplande werkzaamheden geen effect hebben op vaste verblijfplaatsen of andere beschermde functies van vleermuizen of leefgebied van marterachtigen. Voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Wel moet te allen tijde rekening gehouden worden met de zorgplicht en de aanwezigheid van algemene broedvogels in het plangebied.

Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.



Aerius

Bij de aanvraag is een stikstofberekening ingediend.

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

Tenslotte is bij de aanvraag een ruimtelijke beoordeling ingediend.

Uit de beoordeling van de 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. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij de vergunning gevoegd.

Artikel 2.10 lid 1 onder d. (Welstand)

Gebied F1 Landelijk Gebied

De welstands- en monumentencommissie Edam-Volendam heeft op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria voor Gebied F1 Landelijk Gebied positief geadviseerd. De aanvraag voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Artikel 2.18 (uitweg)

De aanvraag is in overeenstemming met de regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Afdeling 3.4 Awb Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Met ingang van d.d. 24 december 2024 ligt de ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend.

De ontwerpbeschikking ligt ter inzage 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, lid 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 10 januari 2024 schriftelijk in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn op 14 juni 2024 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 157 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.

De beslistermijn voor deze aanvraag hebben wij met toepassing van artikel 3.9 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht eenmalig voor 6 weken verlengd.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a en c 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:

- Er dient te worden voldaan aan voldoende toe- en afvoer van ventilatielucht. De plaats van de toe- en afvoer is niet op tekening aangegeven. Er mag geen recirculatie ontstaan. Er dient voldoende afstand te zijn tussen de plaats van de toevoer en afvoer, zodat de verdunningsfactor voldoet.
- Voordat er sanerende werkzaamheden (zoals graven of afdekken) op/in de bodem mogen plaatsvinden dient er goedkeuring via een melding milieubelastende activiteit (MBA) bij de Omgevingsdienst IJmond worden gekregen.
- Voor het opslaan van 4 gasflessen van 33 kilogram dient u goedkeuring te verkrijgen via een melding milieubelastende activiteit bij de Omgevingsdienst IJmond.
- Bij eventuele graafwerkzaamheden in de "licht verontreinigde" puinverhardingslagen mogen op basis van de resultaten alleen worden aangeboden aan een erkend verwerker.

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, lid e, van de Wabo.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Het aanvraagformulier;
- Tekeningenset
- Landschapstekeninenset;
- Tekening toegangsbrug met poort
- Kleuren en materialen;
- Inrichtingsplan bomen
- BBL- berekeningen
- Rapportage brandoverslag;
- Rapportage brandveiligheid;
- Attest KOMO kingspan;
- Sonderingsadvies;
- Funderingsadvies
- Statische berekening;
- Constructie renvooi;
- Constructietekening palenplan,
- Constructietekening, funderingsbalken;
- Constructietekening, fundering + begane grond;
- Constructietekening, 1e verdiepingsvloer;
- Constructietekening, zoldervloer + kapplan laag;
- Constructietekening, kapplan hoog;
- Constructietekening, doorsneden;
- Constructietekening, details fundering;
- Constructietekening, details opbouw;
- Constructieve berekening;
- Memo stikstofberekening;
- Ruimtelijke onderbouwing;



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

- Bijlagen Ruimtelijke onderbouwing;
- Anterieure overeenkomst.

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.

Hoogachtend,

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

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