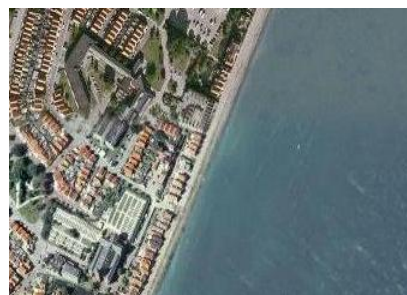


Bestemmingsplan

Julianaweg / Kielstraat

Gemeente Edam - Volendam



Bestemmingsplan

Julianaweg / Kielstraat

Gemeente Edam - Volendam

Planinhoud:

Toelichting

Regels

Verbeelding (schaal 1:1000)

Datum:

18 januari 2011

Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad
d.d. 17 februari 2011

Projectnummer:

300170-0001

CROONEN ADVISEURS|WEST
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 37085 – 1030 AB Amsterdam

T (020) 626 44 10 – F (020) 626 44 51

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurswest.nl

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Plangebied	5
2.1	Ligging in groter verband	5
2.2	Ontstaansgeschiedenis	5
2.3	Beschrijving plangebied	5
2.4	Beeldkwaliteit	5
2.5	Functionele analyse Julianaweg / Kielstraat	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Planologische aspecten	14
4.1	Bodem	14
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	14
4.3	Ecologie	15
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Geluid	16
4.6	Lucht	16
4.7	Water	17
4.8	Verkeer	18
4.9	Welstand	18
4.10	Zonnestudie	19
5	Juridische planopzet	20
5.1	Algemeen	20
5.2	De bestemmingen	21
6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
	Overzicht onderzoeken	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De geplande woningbouw door Stichting Woningbeheer De Vooruitgang te Volendam vormt de aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan. Deze woningbouw vervangt 35 bestaande ééngezinswoningen.

De voorziene ontwikkeling past niet in de regeling van het vigerende bestemmingsplan "Oud Volendam". Het voorliggende bestemmingsplan "Julianaweg / Kielstraat" voorziet daarom in een passende planologische regeling die de nieuwe ontwikkeling in dit gebied mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is aan de rand van het centrum gelegen in Volendam. Het gebied wordt begrensd door de Julianaweg, Schippersgracht, Kielstraat en Boegstraat. De Julianaweg is een van de belangrijkste ontsluitingswegen voor het centrum van Volendam.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Edam-Volendam, sectie D nrs. 5020, 5021, 7761, 7762, 7763, 7922, 8367, 8369, 8590, 9718 t/m 9724, 10332, 10333, 11022 en 11023. De ligging van het plangebied wordt weergegeven door afbeelding 1.



afbeelding 1: Ligging plangebied (binnen rode omlijning)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de planlocatie is het bestemmingsplan "Oud Volendam" van toepassing (vastgesteld op 26 maart 1998). Het gebied ligt binnen het deelplan "centrum". Op de gronden zijn de bestemmingen Wonen (W), Tuin (T), Erven (E) en Verkeer (V) van toepassing. De bestemming Wonen bevat een aanduiding maximale goothoogte van 4,5 meter en een aanduiding maximale bebouwingsdiepte van 10 meter.

Het bouwplan voorziet in de bouw van 84 appartementen en 1 ééngezinswoning. Het vigerende bestemmingsplan maakt de bouw van eengezinswoningen mogelijk, waarbij een gestapelde bouwvorm, als appartementen, niet binnen het bestemmingsplan past. Om de gestapelde bouwvorm, als appartementen, mogelijk te maken verschaft voorliggend bestemmingsplan "Julianaweg / Kielstraat" hiervoor de passende planologische en juridische regeling.



afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan "Oud Volendam"

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het inleidende hoofdstuk wordt naast de aanleiding ook ingegaan op de begrenzing van het plangebied en op de vigerende bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 worden de karakteristieken van het plangebied beschreven. De voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen en bijbehorende facetten worden ook in dit hoofdstuk behandeld. De relevante beleidskaders staan centraal in hoofdstuk 3 en de planologische en milieukundige aspecten in hoofdstuk 4. De bestemmingsregeling is opgenomen in de juridische planopzet in hoofdstuk 5. Tenslotte is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen in hoofdstuk 6. Tenslotte is een overzicht opgenomen van alle onderzoeken die in het kader van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd.

Het juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de (digitale) verbeelding en de planregels.

2 Plangebied

2.1 Ligging in groter verband

Het plangebied is in het oude gedeelte van Volendam gelegen, 250 meter verderop is de Haven gesitueerd. De locatie ligt aan de doorgaande Julianaweg, die noord en zuid Volendam met elkaar verbindt. Een “groene vinger”, in de vorm van het Burgemeester Boelenspark, verbindt vanaf de westzijde van Volendam het plangebied en centrum met het buitengebied van Edam en Volendam.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

In 1357 groef Edam een nieuwe en korte west-oost verbinding van het Purmermeer naar de Zuiderzee. Hierbij kon de havenmond “vol” of “dicht” worden gemaakt. Hier ontstond Volendam, waar boeren en enkele vissers zich vestigden. Na de komst van de Afsluitdijk stapten veel Volendamse vissers over op werk binnen de industrie, handel, bouwnijverheid, recreatie en toerisme.

Volendam was vijf eeuwen lang een klein vissersdorp aan de Zuiderzee. Daardoor zijn er weinig monumenten in Volendam. Door het isolement van het dorp bleven de oude gewoonten en klederdracht behouden. Volendam bevat veel karakteristieke woningen die opvallen door hun kleurgebruik en puntaken.

2.3 Beschrijving plangebied

Het gebied verschilt van stedenbouwkundige structuur in de vorm van samenhang en opbouw. Dit is te zien in de verkaveling binnen het gebied. Langs de Julianaweg staan veel dichte ‘stedelijke’ blokken. Achter deze dichte blokken staat een meer open en half-open bebouwingsstructuur, deze heeft een tuinstedelijk karakter. Ter hoogte van de Zwaardstraat bevat de wijk kleinschalige bebouwing. In de Boegstraat, te midden van het plangebied, vormt de bebouwing een aaneengesloten geheel.

Binnen het plangebied is weinig openbaar groen te vinden. Langs de Julianaweg is een bescheiden reeks bomen aanwezig, waarbij dit groen zich verbreedt nabij de rotonde op de kruising met de Kielstraat door middel van een plantsoen. Aan de overzijde van de Kielstraat is een ruime, parkachtige groenstrook aanwezig, die een weldadig contrast vormt met de dichte bebouwing op de planlocatie en die als zodanig een belangrijke verrijking van de woonomgeving betekent.

2.4 Beeldkwaliteit

De provinciale verordening 2009 die in bepaalde gevallen een beeldkwaliteitsplan verplicht stelt bij bestemmingsplannen is vastgesteld op 15 december 2008 en is op 1 januari 2009 in werking getreden.

“Bestemmingsplannen waarbij bestemmingen worden aangewezen die voorzien in nieuwe stedelijke functies of nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten in het landelijk gebied, zoekgebieden of uitsluitingsgebieden, gaan vergezeld van een beeldkwaliteitsplan.” Deze verplichting geldt derhalve niet in de onderhavige situatie.

Inmiddels is de provinciale verordening ruimtelijke structuurvisie vastgesteld door Geëerde Staten op 26 februari 2010 en inmiddels ook door Provinciale Staten op 26 juni 2010. Wat betreft het onderwerp beeldkwaliteitsplan wordt doorgeborduurd op het bestaande beleid daaromtrent. Beeldkwaliteitplannen zijn met name van gewicht buiten de rode contour.

De welstandsnota Edam-Volendam 2004 geeft welstandscriteria bij grote (her)ontwikkelingsprojecten. Hierin worden grote projecten genoemd, als de woonwijk Zuidpolder Oost, de Lange Weeren en dergelijke. In die gevallen moet de gemeenteraad welstandscriteria vaststellen in aanvulling op de welstandsnota.

De nieuwbouw ter plaatse van de Julianaweg / Kielstraat is een kleinere herontwikkeling. De uitbreiding dient dan ook regulier te worden getoetst aan de welstandsnota, aan de gebiedsbeschrijving B2 (Volendam Centrum, Centrumuitbreidingen). In 2008 is het bouwplan in het kader van vooroverleg getoetst door zowel de gemeentelijke welstand- en monumentencommissie als de stichting welstandscommissie kring Waterland van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland.

In 2008 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de oude kom van Volendam met het oog op de aanstaande bestemmingsplanherziening en voorziene ontwikkelingen in de oude kom. Het plangebied Julianaweg / Kielstraat is buiten de werkingssfeer van dit beeldkwaliteitsplan gehouden, gelet op het gevorderde stadium van bouwplanvorming voor dat project destijds. Dit beeldkwaliteitsplan voor oud Volendam is begin 2009 door de gemeenteraad aanvaard als onderlegger voor een nieuw bestemmingsplan voor de oude kom.

In het voortraject (anno 2006) van de ontwikkeling aan de Julianaweg is een vijftal architecten uitgenodigd om een ontwerp te maken. De ontwerpen zijn beoordeeld door een onafhankelijke commissie, bestaande uit personen van de welstands- en monumentencommissie, Stichting Woningbeheer De Vooruitgang, een adviesbureau en een onafhankelijk architect. Uit de vijf ontwerpen is één ontwerp geselecteerd. Naar aanleiding van opmerkingen van bewoners, omwonenden, gemeente, en welstand- en monumentencommissie is het ontwerp aangepast en definitief gemaakt. Dit proces is onder andere doorlopen om aan een hoge beeldkwaliteit te voldoen.

Van belang zijn daarbij in dit verband overwegingen omtrent de bebouwingskarakteristiek en de bestaande kwaliteiten. De beeldkwaliteit op de planlocatie wordt bepaald door de stedenbouwkundige structuur ter plaatse, de typologie en verschijningsvorm van de bebouwing en de belevingswaarde vanuit de openbare ruimte.

Bij het “Stedenbouwkundig plan Julianaweg” is wat massa en bouwhoogte betreft aansluiting gezocht bij de maat en schaal van de bebouwing in de directe omgeving. Ook de materiaal en kleurkeuze zal bij die omgeving moeten passen. Hierbij valt te denken aan rode baksteen in het metselwerk, pannen daken (rood en zwart), geschilderde kozijnen en geschilderd houtwerk. Ondanks dat de vormgeving en detaillering niet historiserend maar eigentijds is, past de ontwikkeling toch in het centrum van Volendam.

Het bouwplan van ‘FKG architecten aan de Zaan’ is een getrouwe uitwerking van de uitgangspunten en voorwaarden van het Stedenbouwkundig plan.

2.5 Functionele analyse Julianaweg / Kielstraat

De voorziene ontwikkeling bestaat uit de bouw van 84 appartementen, onder andere voor senioren, en 1 ééngezinswoning. De appartementen worden grotendeels gerealiseerd in een gestapelde bouwvorm. In het woongebouw op de hoek van de Julianaweg en Kielstraat is 250 m² gereserveerd voor een gemeenschappelijke recreatieruimte en een zorgpost.

Het bouwprogramma bestaat uit 50% sociale en 50% commerciële huur. De ééngezinswoning is een koopwoning.

De Julianaweg heeft een doorgaande functie en is het entreegebied van de oude dorpskern. Hierdoor wordt het wenselijk en aanvaardbaar geacht om de bebouwing te ontwikkelen in 3 bouwlagen + een kap, met een accent van 4 bouwlagen op de hoek van Julianaweg met de Kielstraat.

Rekening houdende met de volkshuisvestelijke prioriteiten binnen de gemeente wordt ervoor gekozen om ter plaatse woningen te realiseren ‘geschikt voor senioren en/of hulpbehoevenden’. Dit wordt ondermeer bereikt door de aanwezigheid van liften, een zorgpost (voor hulp op afroep) en een woonkamer/bijeenkomst ruimte.

Aan de Julianaweg zijn derhalve 3 blokken met appartementen gesitueerd. Mede ingegeven door de bestaande contouren buigen deze blokken, naar het noorden toe, enigszins van de weg af.

Ook de Kielstraat is voorzien van een bebouwing met een ‘stevig’ karakter: hier zullen 2 blokken gerealiseerd worden. Het aantal appartementen is daarbij in totaal 84. Op de hoek van de Kielstraat en de Zwaardstraat is een lagere bebouwing gewenst. Derhalve wordt hier een eengezinswoning geprojecteerd.

Het aantal woningen en dus de parkeerbehoefte zullen door de ontwikkeling toenemen. Om te voorzien in de parkeerbehoefte wordt er onder de appartementen aan de Julianaweg en op de hoek met de Kielstraat een stallingsgarage gerealiseerd.



afbeelding 3: Artist impressies plan Julianaweg (bron St. Woningbeheer De Vooruitgang)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De gemeente Edam-Volendam is onderdeel van de regio Waterland. In de Nota Ruimte is die regio voor een groot deel aangemerkt als Nationaal Landschap. Droogmakerij de Purmer en het stedelijk gebied van Purmerend en Edam-Volendam zijn aangemerkt als bundelingsgebied. In een bundelingsgebied ligt het accent wel op verstedelijking, maar er moet in samenhang daarmee ook ruimte worden gepland voor andere thema's zoals water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

De ontwikkeling is niet gelegen in een gebied waar sprake is van rijksbelangen (rijksbufferzone etc.). Om die reden wordt geconstateerd dat de ontwikkeling niet in strijd is met de doelstellingen van de Nota Ruimte.

3.1.2 Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte) 2009

Deze Algemene maatregel van bestuur bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en is daarmee het sluitstuk van het nieuwe stelsel van de ruimtelijke ordening. De Amvb Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de Amvb Ruimte maakt het rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

3.1.3 Wetgeving luchtkwaliteit

De "Wet luchtkwaliteit" is per 15 november 2007 opgenomen in de Wet milieubeheer (Hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en voornamelijk de bijbehorende Bijlage 2). De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. Hieronder staat een overzicht van de regelgeving voor luchtkwaliteit:

- 'Wet luchtkwaliteit' (titel 5.2 van de Wet milieubeheer);
- Wijzigingswet Wet milieubeheer (o.a. van belang voor het overgangsrecht voor luchtkwaliteit);
- Besluit 'Gevoelige bestemmingen' (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Ministeriële regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Ministeriële regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Ministeriële regeling 'Projectsalderingluchtkwaliteit 2007'.

Met de intrede van de “Wet luchtkwaliteit” is ook het begrip ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) geïntroduceerd. Dit begrip maakt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk in overschrijdingssituaties. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan uitgevoerd worden. Als het aantal te realiseren woningen zich onder de 500 bevindt, is er sprake van niet in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aantal van 85 woningen in het plan Julianaweg / Kielstraat blijft onder de grens van 500 woningen. Binnen gestelde omvangsgrenzen is hierdoor geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Voor de relatie van de luchtkwaliteit met het plan wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

3.1.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

In het Nationaal Waterplan geeft het Rijk aan dat wordt vastgehouden aan de ingezette koers voor het reduceren van verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater, namelijk een combinatie van de principes: aanpak bij de bron, hergebruik, zuivering en 'de vervuiler betaalt'. Meer dan voorheen wordt aandacht gegeven aan de inrichting van het watersysteem. De sanering van bronnen wordt zoveel als mogelijk landelijk of Europees aangepakt. Het “Uitvoeringsprogramma diffuse bronnen waterverontreiniging” wordt voortgezet. Het vergunnen van lozingen wordt zo veel als mogelijk vervangen door algemene regels. Om gebiedspecifieke differentiatie mogelijk te maken gaat het nationaal waterplan voort op de reeds ingeslagen weg om aan bevoegde instanties ruimte te laten om met maatwerkvergunningen aanvullende bescherming van het watersysteem te realiseren.

In paragraaf 4.7 zijn de resultaten van de watertoets voor dit project opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 “Kwaliteit door veelzijdigheid” is vastgesteld op 21 juni 2010. Het nieuwe beleid is onderverdeeld in drie provinciale hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provinciale sturing richt zich op bovenlokale en regionale belangen.

Voor voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten stuurt de provincie met name aan om bestaande locaties te intensiveren en herstructureren, naast het zoeken naar nieuwe locaties voor bedrijven. Dit zijn locaties “binnen be-

staand bebouwd gebied”. Bereikbaarheid gaat een rol spelen in de locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld werklocaties (duurzame bereikbaarheid).

Nieuwe ontwikkelingen “buiten bestaand bebouwd gebied” beoordeelt de Provincie Noord-Holland op grond van het aantonen van nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit (o.a. het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie), maar ook op de (on)mogelijkheden van het faciliteren van de ontwikkeling vanuit het watersysteem. Op het gebied van cultuurhistorie zorgt de provincie dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen (Landschaps-DNA) van de verschillende landschappen.

De provincie zet zich ook in om de biodiversiteit van de natuur te vergroten en het realiseren van zoveel mogelijk natuur. Kern van het natuurbeleid is de veiligstelling en de ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de verbindingzones en nationale parken, Natura 2000 gebieden en weidevogelleefgebieden. Verder staat het groen, met name rondom de steden, onder druk. De provincie vindt een goede toegankelijkheid van recreatief groen voor haar bewoners en bezoekers belangrijk, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat.

In het algemeen zet de provincie zich in op het bevorderen van binnen- en buitenlandse bezoek aan Noord-Holland. Ze zet in op het ontwikkelen van een compleet samenhangend netwerk van recreatieve verbindingen (wandelpaden, lange afstandwandelpaden, fietspaden, landelijke lange afstandfietsroutes, een regionaal fietsknooppuntennetwerk en tot slot het vaarwegennetwerk). In de Metropolitane landschappen wordt ingezet op voldoende recreatiemogelijkheden en de bereikbaarheid hiervan.

De bescherming tegen overstroming en wateroverlast wordt gewaarborgd door het versterken van de waterkeringen en het aanwijzen van ruimte voor waterberging. Waterberging gebeurt voornamelijk fijnmazig, maar waar nodig wordt dit integraal aangepakt in combinatie met woningbouw, recreatie of natuur.

3.2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en is samen met de structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke verordening vastgesteld op 21 juni 2010. De leidraad beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen. Het basis uitgangspunt is dan ook “behoud door ontwikkeling”.

De toelichting bij bestemmingsplannen moet verantwoording geven over de mate waarin nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond).

Het plangebied behoort tot het gebied Waterland, wat van provinciaal belang is door de aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden. In paragraaf 4.2 Zijn de thema's cultuurhistorie en archeologie verder behandeld.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland

Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moet voldoen. De provinciale goedkeuring van bestemmingsplannen is door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet meer nodig. Dit vormt de aanleiding voor het opstellen van provinciale verordeningen, waardoor de provincie invloed houdt op de ruimtelijke ordening. De "Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie" is vastgesteld op 21 juni 2010.

Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied. De bepalingen die in deze verordening zijn opgenomen leveren geen beperkingen op voor dit plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Edam-Volendam (2009)

Als kader voor de actualiseringoperatie van de bestemmingsplannen is er een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie geeft een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020 met een doorkijk naar de lange termijn (2040).

Met betrekking tot het woningbouwprogramma zijn in de structuurvisie een aantal "herstructureringslocaties" aangegeven, met een indicatie van de beoogde (meest gewenste) doelgroep(en). De locatie Julianaweg / Kielstraat wordt geschikt bevonden voor appartementen voor senioren. Er worden 84 gestapelde woningen gebouwd die voor 50 % in het sociale huursegment komen en 50 % in het commerciële huursegment. Vastgesteld kan worden, dat de planontwikkeling in overeenstemming is met hetgeen in de structuurvisie als ruimtelijk beleid van de gemeente is aangegeven.

3.3.2 ISV notitie 2005-2009

Deze notitie bevat het investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing van de gemeente Edam - Volendam voor de periode 2005-2009, zoals door de gemeenteraad op 23 juni 2005 is vastgesteld. De prioriteitenstelling van de voornoemde notitie is als volgt:

- Nadruk op WWZ beleid (Wonen/Welzijn/Zorg/Seniorenbeleid), waarbij een goed gemêleerd aanbod moet zijn van nultredewoningen, aanbod van extra-murale zorg en gemaksdiensten en aanbod van woningen voor specifieke doelgroepen (senioren/gehandicapten/starters);
- woningbouw op diverse herstructurerings/veranderings- en inbreidinglocaties waarbij zorgvuldig en optimaal ruimtegebruik voorop staat (ICT);

- waar mogelijk sanering/verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven in stedelijk gebied naar bedrijventerrein en verbetering van bodemkwaliteit en waterhuishouding;
- versterking recreatie en toeristische attractiviteit.

De vervangende nieuwbouw van woningen versterkt de bestaande kwaliteiten van de gemeente Edam - Volendam. Het voorliggende plan voldoet aan dit thema, omdat voorzien wordt in nieuwbouw ter vervanging van woon- en bouwtechnisch verouderde eengezinswoningen. De nieuwbouw voorziet bovendien in méérdere woningen, waarmee naast efficiënter grondgebruik tevens de locatie als 'entreegebied' van dit deel van de binnenstad van Volendam beter wordt benut. Het bouwplan levert een belangrijke bijdrage in de huisvestingsmogelijkheden voor senioren en/of hulpbehoevenden.

Vastgesteld kan worden, dat het voorliggende plan in hoge mate beantwoordt aan het in de ISV-nota neergelegde gemeentelijke beleid.

3.3.3 Welstandsnota

Op grond van de herziening van de Woningwet per 1 januari 2003 heeft de gemeenteraad 16 maart 2004 een welstandsnota vastgesteld. Een dergelijke nota is een voorwaarde voor het uitvoeren van welstandstoezicht. Het biedt een stelsel van beleidsregels waarin concrete criteria zijn opgenomen waaraan bouwwerken moeten voldoen waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd. In de nota worden verschillende criteria voor verschillende gebieden gehanteerd, afhankelijk van de bestaande ruimtelijke structuur en kwaliteit. De relatie tussen de ontwikkeling en de Welstand is verder behandeld in paragraaf 4.9.

3.3.4 Brandveiligheid

Om de brandveiligheid van de ontwikkeling aan de Julianaweg / Kielstraat te kunnen garanderen is met name aandacht nodig voor de bereikbaarheid en voor bluswatervoorzieningen in algemene zin. Hierbij worden het tracé, de dimensionering en de plaats van brandkranen(hydrant) vastgesteld. Ook wordt gekeken naar de rijbaanbreedtes (kunnen de brandweervoertuigen overal langs), doodlopende wegen, opstelplaatsen (plaats waarvan de inzet van brandweervoertuigen plaatsvindt) en de inrichting wegen. Aspecten van brandveiligheid worden uitgewerkt in de bouwplanfase / projectuitvoering. De wegenstructuur van de ontwikkeling blijft overigens nagenoeg ongewijzigd.

4 Planologische aspecten

4.1 Bodem

De Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft een onderzoek laten doen naar de bodemgesteldheid op de locatie. Het onderzoek is uitgevoerd door Van Dijk Geo- en milieutechniek. Hieruit is gebleken dat er verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn (zie conclusies in het rapport van Van Dijk d.d. 10 september 2008). Dit is aanleiding geweest om een nader onderzoek in te stellen (rapport van Van Dijk van 16 januari 2009). In de toplaag van het veenpakket (van circa 0,5 m-mv tot circa 1,5 m-mv) is op diverse locaties een sintel/puinhoudende laag aangetroffen. Deze laag is matig tot sterk verontreinigd met één of meerdere zware metalen. Uit analyseresultaten blijkt dat de zandige en/of kleiige toplaag van de bodem (tot 0,5 m-mv) over het algemeen licht verontreinigd is met enkele zware metalen en PAK. Aangezien er onder de bestaande bebouwing geen onderzoek is uitgevoerd is verontreiniging hieronder niet uitgesloten.

Beide rapporten zijn in het kader van de aanvraag sloopvergunning aan de gemeente beschikbaar gesteld. Er is een saneringsplan opgesteld, aan de hand waarvan de gronden worden gesaneerd.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorische Waardenkaart

De Provincie Noord-Holland heeft in de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland de aanwezige cultuurhistorische waarden van Noord-Holland in kaart gebracht en voorzien van een aantal basisgegevens. De waardenkaart verdeelt de cultuurhistorische waarden in drie onderdelen:

- archeologische waarden: bodemsporen en vondsten uit vroegere tijden, van de prehistorie tot het recente verleden;
- historisch-geografische waarden: de ontwikkeling van ruimtegebruik;
- historisch-(steden)bouwkundige waarden: zowel individuele gebouwen als stedenbouwkundige structuren.

De waardering van de geïnventariseerde cultuurhistorische kenmerken heeft plaatsgevonden op drie niveaus: 'zeer hoge waarde', 'hoge waarde' en 'van waarde'.

Het plangebied valt niet onder de historische dorpskern van Volendam die wel als bijzondere waarde op de cultuurhistorische waardenkaart is aangegeven. Onlangs is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. Geheel Waterland heeft het niveau "van waarde" gekregen. Dit is ook van toepassing op het plangebied.

Door de gemeente wordt een beleidsnota archeologie opgesteld. In deze beleidsnota valt het plangebied Julianaweg/Kielstraat onder categorie vier. Voor deze categorie

geldt dat: bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 2.500 m² of groter, die dieper reiken dan 40 cm beneden het maaiveld, dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

4.2.2 Archeologisch onderzoek

Door ADC Archeoprojecten is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen.

In de periode IJzertijd t/m Vroege Middeleeuwen maakte het plangebied deel uit van een uitgestrekt veenmoeras. Of in deze periode bewoning op het veen plaats vond is onzeker. In de Romeinse tijd ontstond het Almere, de voorloper van de Zuiderzee, dat zich met name in de Middeleeuwen sterk uitbreidde. In deze periode werd begonnen met de ontginning van het veen, wat tot een daling van het maaiveld leidde. Hierdoor werd het veen kwetsbaar voor overstromingen en vond ondanks de aanleg van dijken veel landverlies plaats, onder andere ter plaatse van de monding van het veenstroompje de Ee of IJe. In 1357 werd de monding van het riviertje, de Voor IJe, door de aanleg van de 'Vollendam' afgesloten van de Zuiderzee. Op deze wijze ontstond een binnenmeer, het Volendammer Meer, dat in 1633 werd drooggelegd. Tot aan de aanleg van de huidige woonwijk in 1950 had het gebied een hoofdzakelijk agrarisch grondgebruik. Afgezien van ontginningsloten zijn geen sporen te verwachten. Eventuele molenplaatsen zijn ook niet te verwachten, deze bevonden zich langs de ringdijk. Bovendien bestaat een gerede kans dat door het opbrengen van een zandpakket en door bouwactiviteiten eventuele resten verloren zijn gegaan.

Om bovenstaande redenen wordt de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden zeer klein geacht.

4.3 Ecologie

De planlocatie ligt in bestaand, dicht bebouwd en van veel verharding voorzien stedelijk gebied. De aard en inrichting van het gebied maken het gebied ongeschikt als verblijfs- en foerageergebied voor beschermde vogelsoorten, alsmede voor andere beschermde diersoorten. Ook bijzondere planten soorten komen niet voor. Er bestaat geen aanleiding voor het doen van nader onderzoek.

De parkzone ten noorden van de planlocatie blijft bij de vervangende nieuwbouw buiten schot. Een quickscan ecologie van het 'Natuurloket' toont dat er geen beschermde of bedreigde soorten aanwezig zijn.

4.4 Externe veiligheid

Aan de hand van de in het Register gevaarlijke stoffen (RRGS) en de op de Risicokaart Noord-Holland ingevoerde gegevens blijkt dat de onderhavige planlocatie zich niet bevindt binnen het plaatsgebonden risicogebied of invloedsgebied van een in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) aangewezen bedrijfsmatige activiteit.

Op basis van de “Inventarisatie van EV-risico’s bij het vervoer van gevaarlijke stoffen” (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, maart 2003) en het rapport “Veiligheidsadvies vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, gemeente Edam-Volendam” d.d. juli 2007, van de Regionale Brandweer Zaanstreek-Waterland kan gesteld worden dat de planlocatie zich niet bevindt binnen het plaatsgebonden risicogebied of invloedsgebied van een transportroute.

Op basis van informatie verstrekt door de Gasunie bevindt zich de planlocatie niet binnen het invloedsgebied van een hoge druk gasleiding.

Concluderend kan worden gesteld dat het Besluit externe veiligheid inrichtingen zich niet verzet tegen de beoogde wijziging van het bestemmingsplan noch het realiseren van het bouwplan.

4.5 Geluid

De planlocatie is deels gelegen aan de Julianaweg, waar een 50km-regime van toepassing is. De overige straten hebben een 30-km-regime.

Door ASP Akoestisch adviesburo Stoop & Partners te Warmenhuizen is een onderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport met projectnummer. 2008023v1.0 VL d.d. 31 juli 2008. Uit de rekenresultaten blijkt dat de overschrijding van de voorkeurswaarden ter plaatse van de appartementen en eengezinswoningen 5-13 dB bedraagt. De geconstateerde overschrijdingen worden veroorzaakt door het wegverkeer op de Julianaweg. De grenswaarde wordt niet overschreden. Maatregelen bij de bron of in de overdracht zijn niet mogelijk of – in de gegeven situatie – niet aan de orde.

Gezien het voorgaande wordt in het akoestisch rapport geadviseerd om voor de appartementen en eengezinswoning een hogere waarde vast te stellen, met als ontheffingscriterium vervangende nieuwbouw. Bij een aantal appartementen wordt geadviseerd de geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe zijde te situeren. Voor de precieze aanduiding van de verschillende blokken en de daarbij relevante hogere waarden, wordt verwezen naar het bovengenoemde akoestisch rapport.

Tegelijkertijd met de bestemmingsplan procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening, wordt het ontwerp besluit voor de ontheffing van de voorkeurswaarden in procedure genomen. De gemeente is voornemens om een ontheffing op de voorkeurswaarden te verlenen.

4.6 Lucht

4.6.1 De huidige luchtkwaliteit

Op basis van meetgegevens van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit (LML) kan worden gesteld dat nergens in de Gemeente Edam-Volendam de grenswaarden van ach-

tergrondconcentraties van de stoffen opgenomen in de Bijlage van de Wet milieubeheer worden overschreden. Ook kan op basis van de projecties naar de toekomst zoals uitgevoerd door TNO/RIVM worden gesteld dat de achtergrondconcentratie in de jaren 2010 en 2020 voldoet aan de grenswaarden.

In opdracht van de gemeente is door Goudappel Coffeng, Adviseur verkeer en vervoer, onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het verkeer voor de luchtkwaliteit in de gehele gemeente.

Onder meer aan de hand van het rapport "Actualisatie luchtkwaliteitonderzoek Zuidpolder", d.d. 9 mei 2007, kenmerk EVD006/Abm/0132, kan worden gesteld dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit als gevolg van het verkeer nergens binnen de gemeente een overschrijding van een grenswaarde veroorzaakt. Dit geldt ook voor de jaren 2010 en 2020.

Samengevat kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de wettelijke normen.

4.6.2 De toekomstige luchtkwaliteit

Artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer stelt: Bestuursorganen kunnen de in het tweede lid bedoelde bevoegdheden of de daar bedoelde wettelijke voorschriften, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, uitoefenen dan wel toepassen.

Op basis van de Wet milieubeheer is het Besluit - en de Regeling *Niet In Betekende Mate* genomen. Dit Besluit en Regeling stellen dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit van het realiseren van een project van maximaal 500 woningen of een kantooroppervlakte tot maximaal 33.333 m² en één ontsluitingsweg worden beschouwd als zijnde "Niet In Betekende Mate". Er hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit van het realiseren van de genoemde projecten.

Concluderend kan worden gesteld dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit van het realiseren van het plan als "niet in betekende mate" kan worden omschreven. Zowel in de huidige situatie als na de realisatie van het plan voldoet de luchtkwaliteit aan de grenswaarden zoals vastgelegd in de Wet milieubeheer.

4.7 Water

Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in de mail van 27 januari 2010 komt naar voren dat watercompensatie als gevolg van een verhardingstoename niet nodig is. Het plangebied bevat in de bestaande situatie 2.500 m² aan bebouwd oppervlak, exclusief tuinverhardingen. In de nieuwe situatie zal 3.500 m² verhard zijn. Dit is een verhardingstoename van 1.000 m². Echter gezien de hoge verhardingsgraad van de tuinen komt de verhardingstoename niet boven de 800 m². Het hoogheemraadschap vraagt voor een verhardingstoename van onder de

800 m² geen compenserende maatregelen. Compensatie voor de voorziene ontwikkeling van de Julianaweg is dan ook niet noodzakelijk.

Rondom het plangebied ligt een gescheiden riolering. Binnen het plangebied wordt een gescheiden riolering aangelegd, die zal aansluiten op het aanwezige gescheiden stelsel. Met de nieuwe ontwikkeling zal de belasting op de Schippersgracht niet veel toenemen, zodat hierop kan worden aangesloten. Om wateroverlast te voorkomen wordt buiten het plangebied een gemaal opgewaardeerd. Dit maakt echter zowel ruimtelijk als financieel geen onderdeel uit van de ontwikkeling van Julianaweg / Kielstraat. Het water van de stallingsgarage dient niet op het gescheiden stelsel aangesloten te worden, aangezien hierdoor het oppervlakte water vervuild wordt. Het water uit de garage dient te worden aangesloten op de riolering.

In het overleg met het Hoogheemraadschap is de vraag naar voren gekomen, wat de invloed zou kunnen zijn van de geheel verdiepte stallingsgarage op de grondwaterstromen in de bodem op en rond de planlocatie. In relatie tot de parkeerkelder wordt verwacht dat er met de aanleg van de drainage geen ongewenste situatie in de grondwaterstromen zal optreden. Hoe deze drainage wordt aangelegd is echter wel van belang. Afhankelijk van de drooglegging die behaald moet worden is het mogelijk dat er een drainagegemaal aangelegd moet worden. Dit zal de ontwikkelaar voor zijn rekening nemen.

4.8 Verkeer

Het realiseren van 85 woningen ter vervanging van 35 woningen heeft beperkte gevolgen voor de verkeersintensiteit en -afwikkeling op en nabij de planlocatie. Het extra aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het realiseren van 50 woningen meer dan in de bestaande situatie, levert geen onevenredige, respectievelijk geen onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen op voor de wegen rondom de planlocatie. Met name op de Julianaweg is de toename, gezien het aantal verkeersbewegingen in verband met het doorgaande karakter van deze weg, relatief gering. Onder de gestapelde bouwvorm is een stallingsgarage gepland voor circa 125 parkeerplaatsen. Er is ruim voldoende capaciteit om in de behoefte te voorzien.

Op verzoek van de gemeente heeft Stichting Woningbeheer De Vooruitgang een verkeerskundig en functioneel onderzoek naar de verkeersdruk en het functioneren van de stallingsgarage laten uitvoeren. De resultaten zijn verwoord in het rapport van Delft Infra Advies van 12 februari 2009. Geconcludeerd wordt dat de doorstroming in het gebied rondom de nieuwbouw niet noemenswaardig wordt beïnvloed en dat de parkeerdruk in het gebied aanzienlijk afneemt.

4.9 Welstand

De “Welstandsnota Edam – Volendam 2004” geeft welstandscriteria bij grote (her)ontwikkelingsprojecten. Genoemd worden grote projecten, waarvoor welstandscriteria dienen te worden vastgesteld in aanvulling op de welstandsnota. De nieuwbouw

ter plaatse van de Julianaweg / Kielstraat is een kleinere herontwikkeling. De uitbreiding dient dan regulier te worden getoetst aan de welstandsnota, aan de gebiedsbeschrijving “Volendam Centrum - Centrumuitbreidingen” (B2). Bij de ‘waardebepaling’ in de gebiedsbeschrijving is het volgende geschreven:

“De rationele stedenbouwkundige structuur, de sobere detaillering van de woningen en naderhand nauwelijks gewijzigde karakteristiek van de bebouwing levert een herkenbaar beeld op. Ondanks de vele gelijkenissen tussen de onderlinge woningen is wel heel duidelijk een herkenbare perceelsgewijze opbouw zichtbaar. De aanwezigheid van Volendamse karakteristieken in de gebouwen, de zorgvuldige detaillering en sobere uitstraling, maar vooral de afwezigheid van vele aanpassingen aan gebouwen, maken het gebied onderscheidend. Behoud van de specifieke gevelopbouw, het materiaalgebruik en van de detaillering zoals deze nu wordt aangetroffen, moet nagestreefd worden”.

Het bouwplan is in oktober 2008 en in mei 2009 in zowel de Noord-Hollandse Welstandscommissie als in de gemeentelijke Monumentencommissie gepresenteerd. Dit heeft geleid tot enkele wijzigingen in het ontwerp. Onder meer de geveluitwerking, de bouwmassa van de grondgebonden woningen en de detaillering zijn aangepast naar de eisen van de commissies.

4.10 Zonnestudie

Er is een ‘zonnestudie’ verricht, waarbij de slagschaduwen in beeld zijn gebracht die zich met name in de tuinen van de woningen aan de westzijde van de Boegstraat kunnen voordoen, zie daarvoor “Zonnestudies Julianaweg / Kielstraat”. De schaduw kan gevolgen hebben voor de hoeveelheid lichtinval in een woning. Voor het overige is de oriëntatie van het project zodanig, dat met uitzondering van de winterperiode de woonomgeving rondom het nieuwbouwcomplex niet op onevenredige wijze wordt belast. In de lenteperiode en de late zomer- en herfstperiode zal in de vroege avonden een slagschaduw aanwezig zijn in de tuinen van de woningen van de Boegstraat, die vanwege de bouwhoogte van de nieuwbouw verder reikt, dan die bij de bestaande bebouwing. Uit de zonnestudie blijkt dat er geen wezenlijke afname van de licht toetreding tot de bebouwing zal plaatsvinden.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

De bestemmingsomschrijving en bijbehorende regels en de verbeelding geven een juridische vertaling van de bestemmingen en de beoogde ontwikkelingen. Daarbij is rekening gehouden met in en rondom het plangebied aanwezige belangen en belemmeringen.

Voor de systematiek van bestemmen is aangesloten bij “De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP) voor het digitale bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan volgens de landelijk vastgelegde richtlijnen digitaal worden geraadpleegd en worden uitgewisseld.

De bestemmingsbenamingen, de opzet van de regels en de tekenwijze op de verbeelding zijn geheel conform SVBP.

Doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving náást het bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

5.1.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen / toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, kapvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu ‘omgevingsvergunning voor het afwijken’. De bouwvergunning heet ‘omgevingsvergunning voor het bouwen’. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in ‘omgevingsvergunning voor het slopen’ respectievelijk ‘omgevingsvergunning voor het aanleggen’.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel is een aantal belangrijke wijzigingen gemaakt in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

Diverse begrippen zijn aangepast aan de Wabo. Zo zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen vervangen door 'bijbehorende bouwwerken'. Ook overkappingen vallen hier onder.

Voor het bepalen van het peil wordt aangesloten bij de Wabo, evenals voor het buiten beschouwing laten van ondergeschikte uitstekende bouwdelen.

5.2 De bestemmingen

5.2.1 Tuin artikel 3

Binnen de bestemming Tuin is het gedeelte van het perceel gelegen vóór of naast het hoofdgebouw en naar een openbare weg of groen is gericht. Op de verbeelding is dit met een aanduiding T duidelijk gemaakt. Afgezien van erfafscheiding en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn geen bouwwerken of gebouwen toegestaan.

5.2.2 Verkeer artikel 4

Dit artikel regelt de gebruik- en bouwmogelijkheden voor de openbare wegen en straten. Hieronder vallen ook bouwwerken van algemene nut zoals energiehuisjes, gemalen etc.

5.2.3 Wonen artikel 5

Voor de grondgebonden woning op de hoek Kielstraat / Zwaardstraat is dit artikel bepalend. Bouwen van hoofdgebouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Voor de aan- en bijgebouwen is de bijgebouwenregeling van toepassing. Deze regeling is vertaald in de regels en houdt rekening met de eisen voor bouwvergunningvrij bouwen. De maximale bouw- en goothoogte van de hoofdgebouwen zijn in maatvoeringaanduidingen op de verbeelding aangeduid.

5.2.4 Wonen – Woongebouw artikel 6

Naast de grondgebonden woning bestaat het overige deel van de bebouwing uit gestapelde woningen. Deze woningen zijn aan de achterzijde voorzien van een galerij met een vrijstaand lifthuis en enkele bergingen. Deze zijn nader aangeduid met de bouw-aanduiding (bg). De woonblokken aan de Julianaweg en op de hoek van de Kielstraat hebben een parkeerkelder. De parkeerkelder is met een functieaanduiding (pg) aangeduid. Voor de uitrit is een specifieke bouwaanduiding [sba-iupg] opgenomen.

Tenslotte is op de eerste verdieping van de woonblokken aan de Julianaweg een mogelijkheid opgenomen voor de vestiging van een maatschappelijke functie ten behoeve van een zorgpost en woonkamer/bijeenkomstruimte. De definitieve locatie is nog niet bekend, zodat gekozen is voor een aanduiding [maatschappelijk] met een maximaal aantal vierkante meters.

De maximale bouw- en goothoogte zijn in matrices op de verbeelding aangeduid.

5.2.5 Overige regelingen

De overige regelingen bepalen algemene regels en overgangsregels. Voor minimale overschrijding van de in de regels gestelde maten en grenzen zijn percentages en voorbeelden opgenomen.

Tenslotte wordt als niet strijdig gebruik aangemerkt het gebruik van de weg voor evenementen. De benodigde vergunningen voor grootschalige evenementen zoals bijvoorbeeld de wielerronde van Edam-Volendam kunnen hierdoor zonder problemen worden afgegeven.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van de Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De kosten van het bouwrijp maken en de bouw van de 84 appartementen en 1 eengezinswoning, alsmede de inrichting van de openbare ruimte, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaatsvinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bepaald in artikel 6.12 Wro jo. artikel 6.2.1. Bro. Er is echter ook sprake van een besluit in de zin van artikel 6.12 Wro, een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling zijn tussen de gemeente en de ontwikkelaar middels een overeenkomst afspraken gemaakt over het kostenverhaal. De exploitatie overeenkomst is ondertekend op 27 april 2010. Door de overeenkomst is voldaan aan de eis anderszins verzekering van de kosten. In algemene zin is in de overeenkomst opgenomen dat door en voor rekening van de ontwikkelaar de benodigde voorzieningen worden gerealiseerd van openbaar nut, die direct zijn toe te rekenen aan het project.

De gemeenteraad zal tegelijk met de vaststelling van dit bestemmingsplan besluiten geen grondexploitatieplan in de zin van 6.12. eerste lid Wro vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan “Julianaweg / Kielstraat” heeft vanaf 21 juli 2010 voor een periode van zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. De bekendmaking van de procedure is geplaatst in de Nivo van 20 juli 2010 en – bij herhaling – op 18 augustus 2010.

6.2.2 Vooroverleg ex. Art 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is opgestuurd naar de diensten van Rijk en provincie:

1. Brandweer Zaanstreek-Waterland, Postbus 150, 1508 XB Zaandam;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 130, 1135 ZK Edam;
3. Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem;
4. KPN B.V., Postbus 58036, 1040 HA Amsterdam;
5. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen;
6. VROM Inspectie Noord-West, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem;

7. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort;
8. Liander Assetmanagement Regio Randstad, Postbus 50, 6920 AB Duiven;
9. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, Postbus 2113, 1500 ED Velzerbroek;
10. Ministerie van LNV, Postbus 20401, 2500 EK Den Haag;
11. Kamer van Koophandel Regio Stimulering, Postbus 2852, 1000 CW Amsterdam.

Niet alle partners hebben gereageerd. De ontvangen reacties van het vooroverleg zijn hieronder weergegeven en voorzien van een antwoord.

AD 1 Brandweer Zaanstreek-Waterland, Postbus 150, 1508 XB Zaandam

De Brandweer Zaanstreek Waterland concludeert dat er geen sprake is van relevante risico's ten aanzien van de externe veiligheid. Er wordt hierdoor geen gebruik gemaakt van het adviesrecht zoals bedoeld in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid (Bevi).

AD 2 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 130, 1135 ZK Edam

1. Uit de reactie van het hoogheemraadschap blijkt dat er geen compensatie nodig is voor de verhardingstoename in het plangebied. In overeenstemming met de afspraken in eerder vooroverleg wordt in het plangebied een gescheiden riolering aangelegd, die aansluit op de bestaande gescheiden riolering rondom het plangebied.

reactie gemeente

De opmerking over de gescheiden riolering, verharding en compenserende maatregelen is meegenomen in het bestemmingsplan.

2. Er worden geen ongewenste situaties door de realisatie van de stallingsgarage ten aanzien van de grondwaterstromen verwacht. De gemeente dient dit echter vooraf te toetsen.

reactie gemeente

Er is inmiddels een monitoringsplan opgesteld.

3. Geadviseerd wordt om het hemel- en afvalwater van de stallingsgarage in verband met vervuiling aan te koppelen op de riolering.

reactie gemeente

In overleg met de aanvrager zal dit advies meegenomen worden in de beoordeling van de vergunningaanvraag.

AD 3 Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

De Provincie Noord-Holland heeft geen opmerkingen over het voorontwerp bestemmingsplan Julianaweg / Kielstraat.

AD 4 KPN B.V., Postbus 58036, 1040 HA Amsterdam

KPN stelt een aantal zaken aan de orde, waaraan tijdens de bouw aandacht besteed moet worden:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- handhaven van bestaande tracés;
- vrijhouden van toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor mogelijke verdeelkasten van KPN.

reactie gemeente

Bij de uitvoering van het plan zullen deze aspecten worden meegenomen.

AD 5 N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

De dichtst bij gelegen leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling. Er is geen aanleiding voor aanpassingen.

AD 6 VRM-Inspectie, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem

De VRM-Inspectie heeft geen op- of aanmerkingen op het bestemmingsplan Julianaweg / Kielstraat.

6.2.3 Inspraak

Door de volgende personen zijn inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan:

- I. De heer N. Veerman (namens omwonenden), Boegstraat 12, Volendam;
- II. De heer N. Veerman (persoonlijk), Boegstraat 12, Volendam;
- III. De heer N. Veerman aanvullende persoonlijke inspraakreactie, Boegstraat 12, Volendam;
- IV. W.D.J.M Schokker, Vissersstraat 62, Volendam;
- V. De heer J. Kwakman, Julianaweg 125, Volendam.

De inspraakreacties zijn tijdig ingediend en worden voorzien van een gemeentelijke reactie.

Algemene reactie gemeente

Het betreft een voorontwerpbestemmingsplan, waarvoor het College van Burgemeesters en Wethouders heeft besloten om inspraak te verlenen. De gemeentelijke inspraakverordening geeft de mogelijkheid aan het bestuur om wel of geen inspraak te verlenen bij bestemmingsplannen. De Wro stelt inspraak niet verplicht.

Op het voorontwerp zijn naar aanleiding van de inspraak enkele reacties ingediend, die in deze paragraaf worden behandeld.

De formele procedure van het bestemmingsplan start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 Wro. Op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan kunnen vervolgens zienswijzen worden ingediend.

AD I De heer N. Veerman (namens omwonenden), Boegstraat 12, 1131 ZB Volendam

De heer Nico Veerman heeft namens 19 bewoners zienswijzen ingediend in de vorm van een enquête. Deze enquête is gehouden onder bewoners van de gehele Boegstraat en Julianaweg nr. 99-127. Er zijn geen ondertekende stukken bijgevoegd, waaruit de instemming blijkt van de bewoners met de vertegenwoordiging door de heer Veerman. Hieronder zijn de stellingen behandeld.

1. De nieuwbouw is veel te hoog en zou niet hoger dan de Boegstraat moeten worden.

reactie gemeente

Langs de hoofdstructuur, de Julianaweg, is een grotere bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het woongebouw heeft een verschijningsvorm van 3 lagen en een kap. De feitelijke hoogte varieert over het algemeen van ruim 9 meter (dakrand) tot circa 11 meter (nok) en is daarmee goed vergelijkbaar met de maten van een eigentijdse eengezinswoning. Op de hoek is een hoogteaccent mogelijk.

2. De ingang en uitgang van de garage in de Boegstraat is ongewenst, de Boegstraat is hiervoor niet geschikt.

reactie gemeente

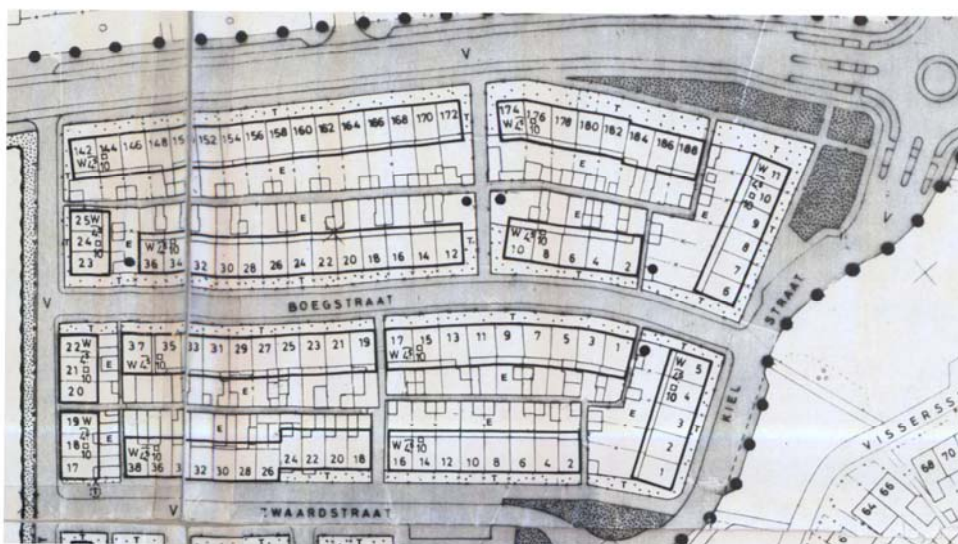
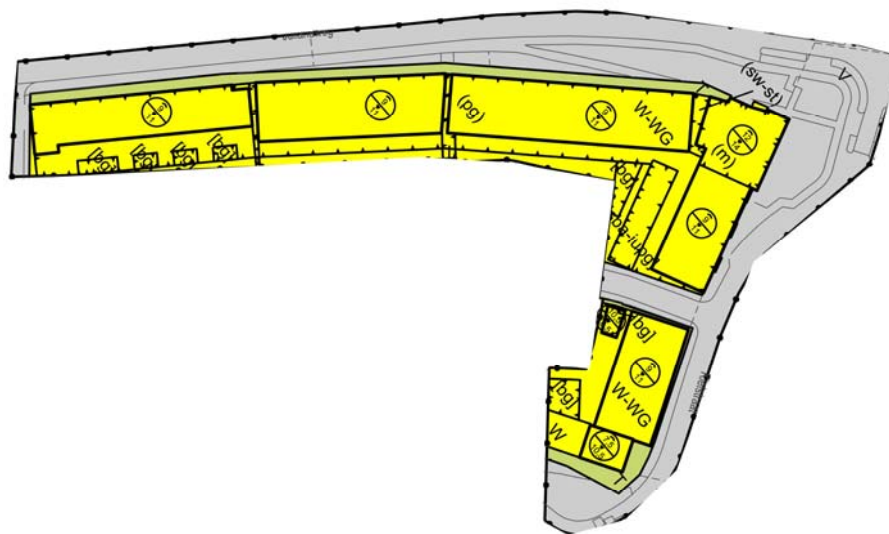
In de ruimtelijke analyse van het gebied, ook gelet op de beschikbare mogelijkheden en in verband met de verkeersveiligheid op de Julianaweg, is deze locatie het meest geschikt bevonden. In de Boegstraat komt er geen bebouwing boven de in- en uitrit en in de Kielstraat wel. De hellingbaan kan dan flauwer, waardoor de parkeergarage beter inpasbaar is.

3. Het plaatsen van de nieuwbouw dicht bij de bestaande woningen dan in de huidige situatie het geval is, is nadelig voor omwonenden.

reactie gemeente

In onderstaande afbeelding is een vergelijking gemaakt tussen de huidige plankaart en de nieuwe verbeelding. Hieruit blijkt dat het bouwvlak van dit bestemmingsplan, waarin de huidige woningen aan de Julianaweg 142-158 liggen, nagenoeg even groot is als het huidige bouwvlak. Het tweede en derde bouwvlak zijn dieper dan het huidige bouwvlak, maar houden voldoende afstand tot de achterliggende woningen aan de Boegstraat. Het zicht op deze

woningen wordt overigens deels weggenomen door reeds aanwezige bergingen van de woningen aan de Boegstraat.



Boven: uitsnede nieuwe verbeelding
Onder: uitsnede huidige plankaart

Voor de nieuwe ontwikkeling is een zonnestudie uitgevoerd, waaruit blijkt dat de nieuwbouw geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor de omgeving. Er zullen ook positieve effecten zijn – naast de verbetering van de woonomgeving – bijvoorbeeld dat de bebouwing kan bijdragen aan een lagere geluidsbelasting op de woningen aan de Boegstraat door de afschermende werking tegen het verkeerslawaai van de Julianaweg. Dit doordat de bebouwing hoger wordt dan de bestaande bebouwing.

4. De galerijen aan de achterzijde en balkons aan de voorzijde zijn nadelig voor de privacy van omwonenden.

reactie gemeente

De galerijen aan de achterzijde van de appartementen vormen een looproute en geen verblijfsgebied. Het is niet aannemelijk dat mensen hier verblijven. Juist vanwege privacy redenen is het balkon aan de voorzijde gesitueerd.

5. Het verkeer in de Boegstraat mag niet drukker worden dan het al is.

reactie gemeente

De “Verkeerskundige analyse parkeergarage Julianaweg”, Delft Infra Advies, 12 februari 2009 beschrijft de verkeersimpact. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de verkeersdruk nauwelijks toeneemt en de parkeerdruk zelfs afneemt. De Boegstraat is nu eenrichtingsverkeer. Een klein stukje van de garage uitrit naar de Kielstraat wordt tweerichtingsverkeer. Voor het deel Boegstraat richting Schippersgracht (en waar de betrokkene woont) verandert niets op dit punt. Dat deel van de Boegstraat blijft eenrichtingsverkeer.

6. Meer parkeerdruk in de Boegstraat is nadelig voor bewoners van de Boegstraat en is niet aanvaardbaar.

reactie gemeente

De stallingsgarage is bedoeld voor bewoners en bezoekers van het nieuwbouwcomplex. In de overeenkomst met Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is vastgelegd dat 84 parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor huurders van de appartementen. 41 Parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor verkoop of verhuur aan omwonenden. Bovendien vervalt het maaiveldparkeren vanwege 35 te slopen woningen. De parkeerdruk op het maaiveld neemt af, zie de “Verkeerskundige analyse parkeergarage Julianaweg”, Delft Infra Advies, 12 februari 2009. Parkeermaatregelen staan buiten dit bestemmingsplan.

7. Parkeervergunningen (Boegstraat en omgeving) zijn nodig voor omwonenden als de nieuwbouw doorgaat.

reactie gemeente

De parkeerdruk neemt af, zie AD I reactie 6, als gevolg van de ontwikkeling met een stallingsgarage. Overigens is parkeerregulering geen onderwerp dat wordt geregeld in een bestemmingsplan.

8. De bestemming van het plangebied moet ongewijzigd blijven om de oude kom te behouden.

reactie gemeente

Een bestemmingsplan geeft regels voor gebruik en bouwmogelijkheden van gronden en richt zich niet perse op behoud van het bestaande. Het bestuur meent dat met de in dit bestemmingsplan gegeven bouwmogelijkheden, voor onderhavige ontwikkeling, een mooie vernieuwde woonomgeving zal ontstaan die stedenbouwkundig goed aansluit op en zich goed voegt in de oude kom van Volendam.

9. Omwonenden geven aan te weinig inspraak te hebben gehad in het bouwplan.

reactie gemeente

Een vijftal architecten is uitgenodigd om een ontwerp te maken. Deze ontwerpen zijn november 2007 beoordeeld door een onafhankelijke commissie. Deze commissie bestond uit personen van de welstands- en monumentencommissie, Stichting Woningbeheer De Vooruitgang, een adviesbureau en een onafhankelijk architect. Uit deze vijf ontwerpen is één ontwerp geselecteerd. Dit ontwerp is in januari 2008 aan bewoners en omwonenden gepresenteerd. Na opmerkingen van omwonenden en gemeente is het ontwerp aangepast. Waarna het ontwerp in december 2008 opnieuw aan de bewoners en omwonenden is gepresenteerd. De belangrijkste aanpassingen zijn het volgende geweest: van een halfverdiepte garage naar een volledig verdiepte garage en detaillering meer karakteristiek. Vervolgens is het ontwerp na opmerkingen van welstand en monumentencommissie aangepast naar het huidige definitief ontwerp.

Ook in 2009 en 2010 zijn er informatieavonden gehouden voor bewoners, waar het ontwerp werd getoond en waar bewoners opmerkingen kenbaar konden maken. Tevens is Stichting Woningbeheer De Vooruitgang vanaf februari 2009 actief en constructief in overleg met de Belangenvereniging De Meer, waarin omwonenden zijn vertegenwoordigd.

Over het voorontwerpbestemmingsplan is nu inspraak aan de orde. Daarna volgt nog de mogelijkheid om, volgens de formele procedure op grond van arti-

kel 3.8 Wro, tijdens de terinzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen in te dienen.

10. Het bouwplan past niet in de omgeving /buurt.

reactie gemeente

het gemeentebestuur deelt deze mening niet. Ook de beoordeling van de plannen door de welstandscommissie waren op dat punt positief. Het plan zoekt aansluiting met de hoogtes en de karakteristiek in de omgeving. Op verschillende hoeken langs de Julianaweg zijn bebouwingsaccenten te vinden. Hierop wordt in dit plan aangesloten met een verbijzondering in de kap op de hoek Schippersgracht/Julianaweg en een hoogteaccent op de hoek Kielstraat/Julianaweg.

AD II De heer N. Veerman (persoonlijk), Boegstraat 12, 1131 ZB Volendam

1. Het bouwplan en de bouwtekeningen zijn niet ter inzage gelegd.

reactie gemeente

Het bestemmingsplan is het planologisch toetsingskader voor het afgeven van een bouwvergunning. Het bouwplan maakt op zichzelf geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Een bouwvergunningenprocedure is een afzonderlijk traject. Overigens is er wel een bouwvergunningaanvraag ingediend voor dit project. De beslissing daarop is aangehouden in afwachting van de bestemmingsplan procedure. Op verzoek kan het bouwplan worden ingezien.

2. Omschrijvingen van het plangebied zijn niet juist. Er is geen sprake van stedelijke blokken, maar een kleinschalig dorps karakter. De bebouwing aan de Boegstraat is niet aaneengesloten, er zijn open verbindingsblokken. Door deze omschrijvingen lijkt het, dat getracht wordt de gewenste situatie mogelijk te maken.

reactie gemeente

Het bestemmingsplan sluit aan op de feitelijke situatie en de kenmerken van het gebied. Het gebruikte stedenbouwkundige jargon heeft uiteraard niet tot doel de lezer te misleiden. In de toelichting bij paragraaf 2.3 is bijvoorbeeld tevens aangegeven dat achter de dichte “stedelijke” blokken langs de Julianaweg, bebouwing staat met een tuinstedelijk karakter. De Boegstraat maakt geen deel uit van het plangebied en wordt daarom globaal beschreven.

3. Het bouwplan wijkt af van het Stedenbouwkundig plan, doordat er sinds januari 2006 wijzigingen zijn doorgevoerd (hoogte en diepte van de bouw).

reactie gemeente

Het stedenbouwkundig plan is het uitgangspunt voor de ontwikkeling, maar geen bindend juridisch kader zoals een bestemmingsplan dat is. In de loop van

de jaren zijn aanpassingen van de plannen doorgevoerd, juist als gevolg van inbreng van onder meer de bewoners.

De welstandsnota Edam-Volendam 2004 geeft welstandcriteria bij grote (her)ontwikkelingsprojecten. De nieuwbouw ter plaatse van de Julianaweg / Kielstraat is een kleinere herontwikkeling. De uitbreiding is getoetst aan de welstandsnota, aan de gebiedsbeschrijving B2 (Volendam Centrum, Centrum-uitbreidingen). In 2008 is het bouwplan in het kader van vooroverleg getoetst door zowel de gemeentelijke welstand- en monumentencommissie als wel de stichting welstandscommissie kring Waterland van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland.

4. Het beeldkwaliteitsplan dient onderdeel uit te maken van het bestemmingsplan. Is deze niet ter inzage?

reactie gemeente

Vanaf 2004 geldt in bepaalde gevallen een verplichting voor beeldkwaliteitsplannen, maar niet voor zover binnen de rode contour. Beeldkwaliteitsplannen zijn met name van belang op grond van provinciale belangen buiten bestaand bebouwd gebied. Hoe de beeldkwaliteit wordt gewaarborgd is in dit bestemmingsplan beschreven in de toelichting in paragraaf 2.4 beeldkwaliteit. Om onduidelijkheden tegen te gaan is de tekst over beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

5. Opmerkingen van bewoners hebben niet geleid tot aanpassingen in het ontwerp, waardoor niet aan een hoge beeldkwaliteit (zoals gesteld in 2.4) wordt voldaan. Een verzoek om een inspraakprocedure te starten is afgewezen.

reactie gemeente

In het kader van het bestemmingsplan is deze "zienswijze" ingediend gedurende de inspraaktermijn. Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft zelf initiatief genomen voor overleg met de buurt. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen in het ontwerp, zie AD I reactie 9. Verschillen van inzicht zijn echter onvermijdelijk.

6. Er is geen aansluiting gezocht bij de maat en schaal van de bebouwing in de directe omgeving, die aanzienlijk minder massaal, hoog en diep is. Ook is de gestapelde bouw met galerijen een afwijkende verschijningsvorm en beleevingswaarde en past niet in het centrum van Volendam. Het plan voldoet hierdoor niet aan de beeldkwaliteit.

reactie gemeente

De gemeente is van oordeel dat de ontwikkeling past binnen het centrum van Volendam, aan de Julianaweg. De gemeente wordt hierbij gesteund door de Welstandcommissie en de Monumentencommissie, zie reactie bij punt 3.

7. Het bouwvlak is ten opzichte van het bestaande bouwvlak verschoven. Hierdoor ontstaat een te korte afstand ten opzichte van de woningen aan de Boegstraat grenzend aan de Julianaweg (onevenredige benadeling). Hierdoor ontstaat er minder lichtinval en openheid wat ten koste gaat van de woonkwaliteit.

reactie gemeente

De gevolgen voor wat betreft de lichtinval bij de woningen aan de Boegstraat 2 tot en met 36 is in de zonnestudie meegenomen. Uit deze studie blijken geen onevenredige nadelige gevolgen, zie AD I reactie 3.

8. De uitgevoerde zonnestudie is beperkt tot een aantal tijdstippen (tot 19.00 uur) en data. Daarnaast is de zonnestudie gebaseerd op bouwdieptes en hoogtes die achterhaald zijn. Hierdoor is de zonnestudie niet betrouwbaar. Indien de zonnestudie juist is ontstaat voor de woningen aan de Boegstraat grenzend aan de Julianaweg een nadelige en onaanvaardbare situatie. Niet alleen is er bij de woningen sprake van schaduw maar ook van vermindering van lichtinval in bebouwing en tuinen. Dit is niet meegenomen.

reactie gemeente

De zonnestudie toetst niet of wordt voldaan aan de normen van lichttoetreding, maar beoogd onderzoek in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Tuinen zijn geen bebouwde ruimtes, waarin gewoond wordt. Hiervoor gelden geen normen. De wijzigingen in het bouwplan zijn voor de zonnestudie zeer beperkt en geven geen aanleiding voor een aanvullende studie. De contour van het blok op de hoek Kielstraat / Zwaardstraat (met daarin de eengezinswoning) is aangepast, die daardoor kleiner is geworden en dus minder schaduw geeft. Daarnaast is een gebiedje aan de Schippersgracht en Zwaardstraat uit het bestemmingsplan gelaten, dat nog wel in de studie was opgenomen.

9. Het bouwplan is in strijd met het beeldkwaliteitsplan Oud Volendam, met verkiezingsprogramma's (2006-2010) en coalitieakkoorden en met het huidige beleid.

reactie gemeente

In 2008 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de oude kom van Volendam met het oog op de aanstaande bestemmingsplanherziening en voorziene ontwikkelingen in de oude kom. Het plangebied Julianaweg / Kielstraat is buiten de werkingssfeer van dit beeldkwaliteitsplan gehouden, gelet op het gevorderde stadium van bouwplanvorming voor dat project destijds. Er kan dan ook geen sprake zijn van strijd met het beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan voor Oud Volendam is begin 2009 door de gemeenteraad aanvaard als onderlegger voor een nieuw bestemmingsplan voor de oude kom. De stedenbouwkundige schets die dateert van 2006, is uitgangspunt geweest voor de ontwik-

keling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Zoals eerder is opgemerkt, is het oorspronkelijke plan, mede in overleg met de belangenvereniging de Meer, aangepast.

10. De open ruimten die gaan verdwijnen, namelijk tussen Julianaweg 172 en 174 en de steeg tussen Julianaweg en de woningen aan de Boegstraat zijn van belang in het kader van de brandveiligheid.

reactie gemeente

Het plan is voor advies toegestuurd aan de regionale brandweer. Tevens heeft er overleg plaatsgevonden met de gemeentelijke brandweer. Er zijn door de regionale brandweer geen nadere adviezen gegeven of opmerkingen gemaakt over de brandveiligheid, die zouden leiden tot aanpassingen van het plan. De brandweer zal in het kader van de bouwaanvraag het bouwplan toetsen op brandveiligheid of regelgeving. Tussen de verschillende woongebouwen komen overigens opnieuw open ruimten. Ter hoogte van Boegstraat 10-12 zal ook een nieuwe steeg ontstaan. Om het belang van deze open ruimten te benadrukken is hiertoe een specifiek functieaanduiding 'steeg' toegevoegd aan het bestemmingsplan.

11. Het is niet aannemelijk dat de conclusie van het voorontwerpbestemmingsplan, dat er beperkte gevolgen voor de verkeersintensiteit zullen zijn, juist is. De basis hiervan is een globale inschatting (willekeurige aannames) in het Stedenbouwkundig plan en geen verkeersanalyse zoals in het voorontwerp genoemd wordt. Dit is misleidend. De werkelijke verkeersproductie is relevant om een betrouwbaar oordeel te kunnen vormen.

reactie gemeente

Ervan uitgaande dat passende verkeersmaatregelen genomen worden - buiten dit bestemmingsplan - heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de verkeerscirculatie van het plangebied en de omgeving. Daarnaast is er wel degelijk een verkeerskundige analyse uitgevoerd, zie de "Verkeerskundige analyse parkeergarage Julianaweg", Delft Infra Advies, 12 februari 2009. Dit staat ook vermeld in de toelichting in paragraaf 4.8 Verkeer. Het betreft hier een degelijke en degelijk onderbouwde (met verkeersgegevens van de gemeente en wetenschappelijke modellen) verkeersanalyse.

12. Toename van de verkeersintensiteit in de Boegstraat is niet aanvaardbaar. De Boegstraat is niet geschikt om de verkeersstroom van de parkeergarage te verwerken en dus praktisch niet uitvoerbaar. Nadelen: extra verkeersonveiligheid en meer verkeersoverlast / geluidsoverlast. Een andere locatie kan zijn aan de Kielstraat.

reactie gemeente

Zie reactie bij AD I onder punt 2 en 5.

13. In het verkeerskundig onderzoek wordt gesteld dat het aantal woningen in het project wordt vergroot van 42 naar 84. Dit is niet juist. Het plan is om 35 woningen te slopen en 84 appartementen te bouwen.

reactie gemeente

Dit is correct. Er worden 35 woningen gesloopt, waarvoor 84 appartementen en 1 woning worden teruggebouwd. De tekst is aangepast in de toelichting.

14. De detaillering van de aansluiting op de Boegstraat is niet uitgewerkt, waardoor geen goed beeld wordt gegeven van de toekomstige situatie.

reactie gemeente

Het bestemmingsplan geeft slechts de toegestane bestemming aan met bijbehorende bouwregels. Dergelijke detaillering is aan de orde bij de bouwvergunning.

15. Aanzienlijke afname van de parkeerdruk in het gebied die ontstaat door de komst van de parkeergarage is niet aannemelijk.

reactie gemeente

Zie reactie bij AD I onder punt 6.

16. Om verkeersoverlast tegen te gaan is het wenselijk om parkeervergunningen voor omwonenden af te geven.

reactie gemeente

Zie reactie bij AD I onder punt 7.

17. Er is onduidelijkheid over de beoogde bestemming van de thans aanwezige steeg tussen de Julianaweg en de Boegstraat.

reactie gemeente

Het achtererfgebied behoort tot de woonbestemming en zal vanwege het type woongebouw een open en toegankelijk karakter behouden.

18. De galerijen aan de achterzijde en balkons aan de voorzijde zijn nadelig voor de privacy van omwonenden en zorgen voor horizonvervuiling.

reactie gemeente

De galerijen aan de achterzijde van de appartementen vormen een looproute en geen verblijfsgebied. Het is niet de bedoeling dat mensen hier lang verblijven. Juist vanwege privacy redenen is het balkon aan de voorzijde gesitueerd, om hierdoor geen verblijfsplekken aan de achterzijde te situeren. Tussen de

balkons en de overzijde van de Julianaweg ligt voldoende afstand om de privacy van de omwonenden niet te schaden.

19. Om de belangen van omwonenden te behartigen is het wenselijk dat het gemeentebestuur een schaderegeling verplicht stelt.

reactie gemeente

Ingevolge de mogelijkheden van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tot vijf jaar na inwerkingtreding van het ruimtelijke besluit een verzoek tot tegemoetkoming in de kosten (planschade) indienen bij de gemeenteraad. Daarnaast kunnen belanghebbenden privaatrechtelijk eventuele schade als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden (bouwschade) verhalen bij de private partijen, die betrokken zijn bij de ontwikkeling. Het is gebruikelijk dat een CAR verzekering wordt afgesloten om eventuele bouwschade te dekken. Ook is het gebruikelijk dat bij grotere projecten gewerkt wordt met een vooropname van de omgeving, waarin met name de nabijgelegen woningen worden opgenomen.

20. De planregels zijn te vrijblijvend.

reactie gemeente

De planregels zijn conform de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 en bieden voldoende rechtszekerheid aan zowel de ontwikkeling als de belanghebbenden.

AD III De heer N. Veerman aanvullende persoonlijk inspraakreactie, Boegstraat 12, 1131 ZB Volendam

1. Rekening houdende met de volkshuisvestelijke prioriteiten binnen de gemeente wordt ervoor gekozen om ter plaatse woningen te realiseren 'geschikt voor senioren en/of hulpbehoevenden'. De heer Veerman verzoekt deze volkshuisvestelijke prioriteiten te onderbouwen met uitkomsten van recent onderzoek naar de woningbehoefte onder senioren en ouderen. Uit eigen onderzoek blijkt de behoefte aan seniorenflats naar verwachting niet bestaat, terwijl er wel een grote behoefte is aan eengezinswoningen. Terwijl er 35 eengezinswoningen worden gesloopt.

reactie gemeente

De gemeente heeft in 2009 een onderzoek laten doen naar de vraag en aanbod van zorgvoorzieningen. Uit dit onderzoek is gebleken dat de komende jaren een tekort blijft bestaan aan nultredenwoningen en wonen met zorg. Deze ontwikkeling speelt hierop in door de bouw van 84 appartementen voor senioren. 50% van deze woningen worden gerealiseerd in de sociale huur. Dit is ook als zodanig neergelegd in een overeenkomst met Stichting Woningbeheer De Vooruitgang.

2. Welke belangen rechtvaardigen dit bouwplan, een verlies van €7,3 miljoen en andere schadelijke gevolgen?

reactie gemeente

De volkshuisvestelijke noodzaak en daarmee samenhangende vraag naar passende woonruimte voor senioren en personen met zorg op maat rechtvaardigen dit bouwplan. Het is een taak van de gemeente om kwetsbare en zorgbehoevende personen een veilige omgeving te kunnen geven, of hierbij te faciliteren. Het financiële risico is een aangelegenheid van de private partijen.

AD IV W.D.J.M Schokker, Visserstraat 62, 1131 GL Volendam

1. De heer Schokker wil de garantie dat het grondwaterpeil niet zakt voor, tijdens en na de bouw van het project Zwaardstraat – Kielstraat - Boegstraat-Julianaweg, in verband met aantasting houten paalfunderingen. Hij stelt hierbij de gemeente voor aansprakelijk en verzoekt tot het ondertekenen van een overeenkomst.

reactie gemeente

Het risico op bouwschade is voor rekening van de ontwikkelaar. De woningstichting heeft zich hierop voorbereid door een monitoringsplan op te stellen, zie reactie bij ADII onder punt 19.

2. Geen extra parkeerplaatsen langs de Visserstraat.

reactie gemeente

De Visserstraat is buiten het plangebied gelegen. Het nieuwbouwplan voorziet in de eigen parkeerbehoefte in de parkeerkelder. Bovendien maken besluiten in kader van parkeermaatregelen geen onderdeel uit van een bestemmingsplan.

3. Geen verwijdering van bomen en struiken tussen de Visserstraat en de Kielstraat.

reactie gemeente

Dit gebied is buiten het bestemmingsplan gelegen.

4. Het aanpassen van de groene gevels aan de panden, gelegen aan de hoek Zwaardstraat - Kielstraat en de twee hoeken Boegstraat – Kielstraat en Kielstraat-Julianaweg, zoals was gegarandeerd tijdens de presentatie van de woningbouwvereniging, d.d. 28-12-08.

reactie gemeente

De vormgeving is geen onderwerp dat tot in detail in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Bij de behandeling van de aanvraag bouwvergunning hoort een welstandelijke beoordeling.

5. Dat de gemeente Edam-Volendam en Stichting woningbeheer De Vooruitgang voor 100% garant staan voor schade aan de woning Visserstraat 62, door werkzaamheden voor, tijdens en na de bouw van dit project middels een bouwexploit / aansprakelijkheidsstelling.

reactie gemeente

Een dergelijke privaatrechtelijke overeenkomst staat los van de regels van het bestemmingsplan.

AD V De heer J. Kwakman, Julianaweg 125, 1131 DH Volendam

1. Met de voorgenomen bouwhoogte worden de normen voor dit gebied ruimschoots overschreden. Daarnaast is niet duidelijk wat de noodzaak is voor de bouwhoogte van 4 hoog op de hoek Julianaweg/Kielstraat, waar dit elders 3 hoog is. Gevraagd wordt om de bouwhoogte op de hoek van de Julianaweg/Kielstraat gelijk te trekken aan de overige appartementen.

reactie gemeente

De stedenbouwkundige opzet en daarmee samenhangende bouwkundige uitwerking zijn vervat in het stedenbouwkundige plan en vormen het uitgangspunt voor de planontwikkeling. Hierin is gekozen voor een hoogteaccent op de hoek Julianaweg/Kielstraat. De uiteindelijke verbeelding is het wel overwogen resultaat van stedenbouwkundige afwegingen, belangen van de huidige bewoners en nieuwe gebruikers van de panden. De welstand heeft een positief advies gegeven, waarbij het plan is getoetst aan de welstandsnota (zie paragraaf 2.4). Daarin is specifiek aandacht besteed aan de hoek Julianaweg/Kielstraat, dat stedenbouwkundig extra aandacht heeft gekregen. De vormgeving vraagt om een esthetisch verantwoorde hoekoplossing, want dit vormt tevens de entree van de kern van Volendam.

2. Het voorgenomen te bebouwen oppervlak gaat – zeker op de hoek Julianaweg/Kielstraat – buiten de momenteel geldende rooilijnen. Gevraagd wordt de huidige rooilijnen als grenzen te respecteren.

reactie gemeente

zie reactie bij 1.

6.2.4 Ambtshalve wijzigingen

In de toelichting is paragraaf 2.4 uitgebreid met een passage over de rol van het beeldkwaliteitsplan en de relatie met de welstandsnota. Het resultaat van het archeologisch bureauonderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.2.2.

Tenslotte is in paragraaf 5.1.1 de relatie met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht opgenomen, aangezien deze wet per 1 oktober in werking is getreden.

De regels zijn aangepast aan de inwerkingtreding van de Wabo en de daaraan gerelateerde wettelijke regelingen waaronder het SVBP 2008 de dato september 2010. Het betreft voornamelijk tekstuele veranderingen, zoals het opnemen van de termen 'afwijking' en 'bevoegd gezag', waardoor aangesloten wordt op deze nieuwe regelingen.

Overzicht onderzoeken

De volgende onderzoeken zijn in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerd:

1. Rapport van Van Dijk Geo- en milieutechniek d.d. 10 september 2008;
2. Rapport van Van Dijk Geo- en milieutechniek van 16 januari 2009 (nader onderzoek);
3. “Inventarisatie van EV-risico’s bij het vervoer van gevaarlijke stoffen”, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, maart 2003;
4. “Veiligheidsadvies vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, gemeente Edam-Volendam” d.d. juli 2007, van de Regionale Brandweer Zaanstreek-Waterland;
5. Akoestisch rapport met projectnummer 2008023v1.0 VL d.d. 31 juli 2008, door ASP Akoestisch adviesburo Stoop & Partners te Warmenhuizen;
6. “Actualisatie luchtkwaliteitonderzoek Zuidpolder”, d.d. 9 mei 2007, kenmerk EVD006/Abm/0132;
7. Reactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van 19 februari 2009;
8. Mail van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van 27 januari 2010;
9. “Zonnestudies Julianaweg /Kielstraat”;
10. ADC Rapport 2416, Julianaweg/Kielstraat te Volendam, gemeente Edam-Volendam, Een Bureauonderzoek, 28 juli 2010;
11. “Analyse vraag en aanbod zorgvoorzieningen Edam – Volendam”, Companen, 9 juli 2009;
12. Verkeerskundige analyse parkeergarage Julianaweg, Delft Infra Advies, 12 februari 2009;
13. Stedenbouwkundige schets Julianaweg Volendam, 10 januari 2006.