

## **Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Maria Goretti Edam-Volendam**

*Ontwerp bestemmingsplan Maria Goretti met bijbehorende gecoördineerde omgevingsvergunning en ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden geluid woningen Julianaweg 95 te Volendam (gecoördineerde procedure)*

Het ontwerpbestemmingsplan “Maria Goretti”, alsmede de hieraan gerelateerde ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen en het “Ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden geluid woningen Julianaweg 95 te Volendam” hebben vanaf 22 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren te brengen over het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en/of het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid. Daarbij diende men duidelijk te vermelden of de zienswijze betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning of het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden geluid. De bekendmaking is op 19 juni 2023 gepubliceerd in het nieuwsblad De NIVO, het gemeenteblad (voorheen staatscourant), op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

### **Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Maria Goretti**

#### *Ontvankelijkheid*

De mogelijkheid bestond tot en met 3 augustus 2023 een zienswijze in te dienen.

#### **Overzicht ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)**

| <b>Nr.</b> | <b>Perceel</b>  | <b>Datum binnenkomst</b> | <b>Opmerking</b>                                |
|------------|-----------------|--------------------------|-------------------------------------------------|
| 1          | Reclamant(en) 1 | 29 juni 2023             | Binnen gestelde termijn ingediend; ontvankelijk |
| 2          | Reclamant 2     | 6 juli 2023              | Binnen gestelde termijn ingediend; ontvankelijk |

### **Zienswijze reclamant nr. 1**

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en derhalve ontvankelijk.

#### *Samenvatting zienswijze*

De indiener vreest dat het gebouw direct grenzend aan de bibliotheek zorgt voor inkijk bij de woningen in het complex aan het Boelenspark. De indiener vindt het complex te kolossaal en niet passend op deze locatie. Het is onduidelijk waarom niet alle woonlagen even hoog zijn.

#### *Afweging/beoordeling Gemeente Edam-Volendam*

Er zijn veel mensen op zoek naar een woning. Het is daarom wenselijk (zorg)woningen te realiseren op de locatie aan de Julianaweg - Foksiastraat. Daarbij is gekeken naar wat passend is op deze locatie. De gemeente is van mening dat de in het bestemmingsplan opgenomen volumes hier passend zijn. Daarbij is onder andere rekening gehouden met de bestaande woonbebouwing in de omgeving.

Tussen de nieuwbouw en de woningen aan het Boelenspark is de afstand 60 tot 75 meter. Dit zal niet leiden tot inkijk. Bovendien staat de bibliotheek tussen de complexen. Het voornaamste uitzicht van de woning van de reclamant is gericht op het Boelenspark. De ramen gericht op het

nieuwbouwcomplex zijn beperkt van omvang. Daarnaast kijken deze nu en ook in de toekomst uit op het dak van de bibliotheek. Daar verandert na realisatie van het plan niets aan.

Het gebouw mag op het hoogste punt, direct achter de bibliotheek, 13,5 meter worden en zal bestaan uit 4 bouwlagen. Overigens bestaat het gebouw aan het Boelenspark op het hoogste punt uit 6 bouwlagen.

Het bouwblok langs de Julianaweg zal ook 13,5 meter hoog worden. De overige 2 bouwblokken worden maximaal 10,5 en 10 meter hoog, waarbij de goothoogte van de woningen langs de Foksiastraat niet hoger mag zijn dan 6 meter. Alle woonlagen binnen het woon-zorgcomplex grenzend aan de bibliotheek zijn even hoog, alleen de begane grond met de parkeerplaatsen is 20 cm hoger.

### **Zienswijze reclamant nr. 2 (tegen ontwerpbestemmingsplan)**

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en derhalve ontvankelijk.

#### *Samenvatting zienswijze*

1. Er is onvoldoende onderbouwd waarom een bouwhoogte van 13,5 meter is toegestaan voor het appartementenbouw aan de Julianaweg, in het bijzonder de meest oostelijke hoek. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de bouwhoogte aansluit bij de bestaande bouwhoogte in de omgeving langs de Meergracht. Dit geldt niet voor de woningen langs de Julianaweg. Verzocht wordt de bouwhoogte voor het bouwblok aan de Julianaweg te verlagen en meer aan te laten sluiten bij de huidige bebouwing. Het bouwblok aansluitend langs de Julianaweg is even hoog als de woningen langs de Meergracht en de hoogte van de woningen aan de overzijde van de Julianaweg bedraagt 11 meter.
2. Er is onvoldoende rekening gehouden met zon- en lichtinval voor de omliggende bebouwing. Deze wordt ernstig belemmerd. Uit de zonnestudie blijkt dat gedurende een groot deel van de middag schaduw ontstaat door het appartementencomplex. De zonnige erker van de reclamant, die mede vanwege het uitzicht is gerealiseerd, is niet meegenomen in de zonnestudie waardoor het effect onvoldoende in beeld is gebracht. De schaduwwerking aan de Julianaweg zou beperkt zijn doordat de bovenste laag een terugliggende laag is. Dit is niet planologisch verankerd.
3. Bij het blok met de zorgwoningen is tijdens het proces, in verband met de schaduwwerking, de bouwhoogte richting de woningen aan de Foksiastraat verlaagd. Het lijkt op willekeur dat de bouwhoogte van de woningen langs de Julianaweg niet verlaagd zijn, terwijl deze op dezelfde afstand liggen van naastgelegen woningen.
4. Binnen het hele bouwvlak is een hoogte van 13,5 meter toegestaan terwijl voor andere bouwblokken wel een segmentering in bouwhoogten is vastgelegd.
5. Indiener heeft deelgenomen aan het participatietraject. Hierbij was niet duidelijk hoe hoog de bebouwing langs de Julianaweg zou worden. Anders was dit eerder ook wel aangegeven en had de bouwhoogte, net als voor de zorgwoningen, aangepast kunnen worden.

#### *Afweging/beoordeling Gemeente Edam-Volendam*

1. Binnen de gemeente is sprake van een grote behoefte aan woningen. Om daarin te voorzien wordt de Maria Goretti locatie ingevuld met woningbouw. Daarbij is sprake van vier hoofdvolumes. De vier hoofdvolumes van het bouwplan verschillen in uitstraling met als doel het karakter van de aanliggende omgeving te ondersteunen. De vier randen van het plangebied zijn zeer verschillend van karakter. Verder houdt het plan rekening met de bebouwingsstructuur van de omgeving. Het appartementengebouw aan de Julianaweg zal als

appartementengebouw een andere typologische identiteit krijgen dan de overige bouwvolumes. De nieuwbouw verhoudt zich tot de omliggende bouwhoogtes door aan de Julianaweg en Meergracht het bouwvolume architectonisch te geleiden in een voorgevel met een terugliggende dakoptopping. Hiermee wordt met name aansluiting gezocht bij de direct tegenoverliggende bebouwing aan de Julianaweg en de overzijde van de Meergracht. De metselwerken voorgevels sluiten hierbij aan de overstaande bouwhoogtes, waarbij de dakopbouw als terugliggende dakvolume ondergeschikt is. Zo sluiten de hoekaccenten van het appartementengebouw langs de groene as (zijde Meergracht) aan bij de hogere bebouwing in het Boelenspark.

Mede om een bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwopgave wordt langs de Julianaweg een appartementengebouw voorzien. Deze bestaat uit drie bouwlagen en een vierde terugliggende bouwlaag. Hierbij is rekening gehouden met de uitstraling en het karakter van de Julianaweg. De doorgaande functie van de Julianaweg en de overliggende bebouwing maken dat een hogere bebouwing langs de Julianaweg passend is. Ook elders langs de Julianaweg is/was hogere bebouwing aanwezig onder andere:

- Het oude (wit gele kruis) wijkgebouw (en badhuis) aan de Julianaweg waar thans het museum is gevestigd. Met het tuit meegerekend is de hoogte hier ongeveer 12 meter.
- De AMVO kent bouwhoogten van 12,75 meter en 8,50 meter en een middendeel van 14,70 meter.
- De voormalige Mulo/Mavo school kende een hogere hoogte van 13,50 meter.
- Voor het appartementengebouw aan de overzijde op de hoek Julianaweg/Kielstraat is in het bestemmingsplan een hoogte van 14 meter toegestaan.

Tegenover het bouwblok aan de Julianaweg liggen woningen bestaande uit 3 bouwlagen met een kap. Ook al is de totale bouwhoogte wat lager. Qua ordegrrootte zijn de volumes vergelijkbaar.

Onze conclusie is dat het nieuwe complex stedenbouwkundig past in het straat- en bebouwingsbeeld van de Julianaweg.

De zinsnede dat het bouwvolume aansluit op de aangrenzende woningen zal verwijderd worden. Deze zin leidt tot verwarring.

2. Voor het bouwplan, waarvoor nu een omgevingsvergunning is aangevraagd, is de schaduwwerking in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de nieuwbouw de hoeveelheid indirect daglicht niet veel zal beïnvloeden, zeker doordat de afstand, ruim 18,5 meter tussen de nieuwbouw en de hoofdgevel van de woning van de reclamant bedraagt. Daarnaast zullen de bestaande bomen met een hoogte van ongeveer 11-13 meter schaduw geven. Binnen de woning van reclamant zal op een groot deel van de dag zon naar binnen kunnen schijnen op één van de gevels. In de periode van maart tot september tot zo'n 17.00 uur. De genoemde erker is een ondergeschikt bouwonderdeel dat later is toegevoegd. Het is niet gebruikelijk alle aan- en uitbouwen in een bezonningsstudie in beeld te brengen.

Daarnaast is het uitzicht van de reclamant voornamelijk gericht naar de Julianaweg. Hier verandert niets aan. Indien men meent hiervan schade te ondervinden kan onder de daartoe geëigende procedures planschade worden aangevraagd. (Zie verder onder 4).

3. Tijdens het proces is van het zorggebouw de bouwhoogte aangepast. Richting Foksiastraat is een bouwlaag verwijderd als gebaar naar de lagere bebouwing. Dit is gecompenseerd middels het voorzien van een extra bouwlaag op het appartementengebouw langs de Meergracht. Het aanpassen van het gebouw had te maken met de aansluiting op de woonwijk en was niet ingegeven door de bezonning. De schuine teruglegging van de vierde laag van het zorggebouw is om met de vertrapping van 4 naar 3 bouwlagen in het bouwvolume aansluiting te zoeken op de bebouwing van de naastliggende wijk en beide

zijden van de Foksiastraat. Deze ingreep is ingegeven als verwelkomend openend architectonisch gebaar naar het nieuwe bouwcluster. Het zorgcomplex bestaat uit een alzijdig gebouw dat zich beter leent voor een diversiteit aan hoogten dan een bouwblok zoals langs de Julianaweg. Bij het blok langs de Julianaweg past een dergelijke diversiteit aan bouwhoogten minder. Wel is de vierde laag teruggelegd en bestaat deze laag uit een sheddak. Deze opbouw van de Julianaweg is afgestemd op het daar aanwezige bebouwingsprofiel.

4. De terugliggende laag voor het bouwblok langs de Julianaweg zal in het bestemmingsplan verankerd worden. Voor het deel van het gebouw dat uit drie lagen bestaat wordt de bouwhoogte aangepast naar 10 meter.
5. Tijdens de eerste participatieronde is de variant voorgelegd met een terugliggende opbouw, (vierde laag) voor de bebouwing langs de Julianaweg. Hierop is positief gereageerd. Na de eerste participatieronde is er dus vanaf de tweede participatieronde altijd uitgegaan van vier lagen aan de Julianaweg en dit is ook zo duidelijk gecommuniceerd. De toegestane bouwhoogte van 13,5 meter was, mede gezien de huidige bouwnormen, op basis van de gepresenteerde plannen te verwachten. Reclamant heeft zich hier nooit over uitgesproken tijdens het proces.