



Voorstelnummer 67-2023
Agendanummer 6
Zaaknummer Z23120568

De raad van de gemeente Edam-Volendam;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2023;

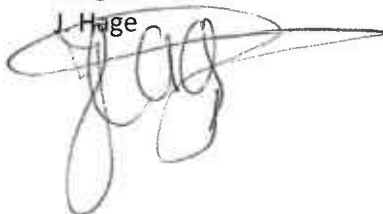
B e s l u i t :

1. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen, te beslissen conform het gestelde in de "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Maria Goretti" zoals opgenomen in de bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan;
2. In te stemmen met de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Maria Goretti conform de "Nota van wijzigingen bestemmingsplan Maria Goretti" zoals opgenomen in de bijlage 12 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan "Maria Goretti" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpMariaGoretti-vg01 en waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond ontleend aan Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), versie 2022-02-25, met de bijbehorende plantoelichting, regels en bijlagen vast te stellen;
4. te besluiten dat géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt vastgesteld;
5. in het kader van de coördinatieregeling in kennis te nemen van het door het college van b. en w. genomen besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van 83 woningen op het perceel Julianaweg 95 te Volendam en het genomen "Besluit vaststelling Hogere Grenswaarden Geluid woningen Julianaweg 95 te Volendam";
6. de coördinatieregeling zoals neergelegd in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding, vervolg en bekendmaking van de voor onderhavig project vereiste besluiten; de coördinatie heeft betrekking op de volgende besluiten:
 - het bestemmingsplan;
 - de verleende omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo;
 - het "Besluit vaststelling Hogere Grenswaarden Geluid woningen Julianaweg 95 te Volendam";
7. afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te (laten) verklaren op onderhavig bestemmingsplan;
8. de gewijzigde welstandscriteria van toepassing op dit bouwplan/plangebied in de welstandsnota vast te stellen.
9. burgemeester en wethouders of (een) door hen aan te wijzen ambten(a)ar(en) te machtigen tot het zo nodig voeren van verweer voor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aldus besloten door de gemeenteraad van
Edam-Volendam in zijn openbare vergadering
d.d. 12 oktober 2023.

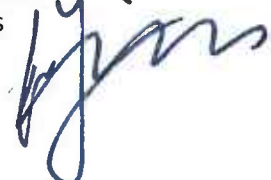
De griffier,

J. Hage



De voorzitter,

L.J. Sievers





Raadsvergadering d.d.

Voorstelnummer D-RVS - 23293051

Agendanummer

Zaaknummer Z23120568

Onderwerp: Bestemmingsplan Maria Goretti, omgevingsvergunning 83 woningen, besluit vaststelling Hogere Grenswaarden Geluid en aanpassing welstandscriteria.

Portefeuillehouder: M. Kes

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

Uw raad wordt voorgesteld:

1. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen, te beslissen conform het gestelde in de "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Maria Goretti" zoals opgenomen in bijlage 11 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan;
2. In te stemmen met de (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Maria Goretti conform de "Nota van wijzigingen bestemmingsplan Maria Goretti" zoals opgenomen in bijlage 12 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan "Maria Goretti" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpMariaGoretti-vg01 en waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond ontleend aan Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), versie 2022-02-25, met de bijbehorende plantoelichting, regels en bijlagen vast te stellen;
4. te besluiten dat géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt vastgesteld;
5. in het kader van de coördinatieregeling in kennis te nemen van het door het college van b. en w. genomen besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van 83 woningen op het perceel Julianaweg 95 te Volendam en het genomen "Besluit vaststelling Hogere Grenswaarden Geluid woningen Julianaweg 95 te Volendam";
6. de coördinatieregeling zoals neergelegd in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding, vervolg en bekendmaking van de voor onderhavig project vereiste besluiten; de coördinatie heeft betrekking op de volgende besluiten:
 - het bestemmingsplan;
 - de verleende omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - het "Besluit vaststelling Hogere Grenswaarden Geluid woningen Julianaweg 95 te Volendam";
7. afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing te (laten) verklaren op onderhavig bestemmingsplan;
8. de gewijzigde welstandscriteria van toepassing op dit bouwplan/plangebied in de welstandsnota vast te stellen.
9. burgemeester en wethouders of (een) door hen aan te wijzen ambten(a)ar(en) te machtigen tot het zo nodig voeren van verweer voor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Samenvatting



Op de locatie Maria Goretti, Julianaweg 95 te Volendam wordt een woningbouwproject gerealiseerd. De huidige bebouwing die sterk verouderd is, wordt daartoe gesloopt. De locatie biedt ruimte voor de realisatie van 83 woningen in verschillende typologieën, zoals 9 sociale grondgebonden eengezinswoningen aan de Foksiastraat, 44 sociale huurappartementen en 30 woningen voor mensen met een zorgvraag (stichting Odion). De centrale ligging van het perceel, nabij het oude centrum van Volendam en diverse voorzieningen, maakt dat dit gevarieerde programma, inclusief zorgcomponent, mogelijk en wenselijk is. Vanwege strijdigheid met het huidige planologische regime dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch regime, op basis waarvan de voorgenomen woningen c.q. zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd. Op basis van de coördinatieregeling wordt deze procedure gelijktijdig doorlopen met de omgevingsvergunning en de procedure voor een ontheffing op grond van de Wet geluidhinder. Om het bouwplan te kunnen realiseren dienen voor dit plangebiedje ook de welstandscriteria in de welstandsnota te worden aangepast.

Onderbouwing en alternatieven

Het bouwprogramma van het nieuwe complex past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Een alternatieve procedure middels een uitgebreide procedure omgevingsvergunning (projectafwijakingsbesluit) is te doorlopen. De voorkeur gaat uit naar een nieuw bestemmingsplan, omdat hiermee de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor belanghebbenden in de toekomst goed worden geregeld. Daarnaast biedt dit juridisch een betere basis in het kader van de transitie naar de nieuwe omgevingswet.

Financiële aspecten

De kosten voor het bestemmingsplan worden betaald uit de grondexploitatie "Maria Goretti". De plankosten worden betaald uit de grondbieding en worden daarmee betaald door de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is daartoe een anterieure grondexploitatieovereenkomst (tevens koopovereenkomst) gesloten. Ook het risico op planschade wordt middels de overeenkomst bij de ontwikkelaar gelegd. Verder worden overige ambtelijke kosten gedekt uit de te betalen leges m.b.t. de omgevingsvergunning aanvraag.

In afdeling 6.4 van de Wro zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voor zover van de noodzaak tot kostenverhaal geen sprake is, kan de raad besluiten géén exploitatieplan vast te stellen. De Wet ruimtelijke ordening vereist een expliciet besluit. Deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet, indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. Dit volgt uit artikel 6.12 lid 2 sub a Wro. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met de genoemde overeenkomst anderszins verzekerd is, is het maken/vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig c.q. van toepassing.

Personele aspecten

Niet van toepassing.

Risico's



De procedure vindt plaats binnen de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet geluidhinder Wgh. Het bestemmingsplan past binnen de wettelijke kaders van de Wro. De verleende omgevingsvergunning past binnen de Wabo en de verleende geluidsontheffing binnen de Wgh. Het risico bestaat dat mogelijke belanghebbenden in beroep kunnen gaan tegen het vaststellingsbesluit van de raad.

Na vaststelling van dit bestemmingsplan en de publicatie gaat vervolgens de termijn van 6 weken Lopen om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de gecoördineerde besluiten staat in één rechtsgang beroep open bij de Raad van State. Na afloop van de beroepsprocedure kunnen het bestemmingsplan en de daarmee samenhangende (gecoördineerde) besluiten pas onherroepelijk van kracht worden.

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, valt onder artikel 3, onder 3.1 van bijlage I bij de Chw. In deze categorie beschikken we niet over alle voordelen van de Crisis- en herstelwet, maar toch wel een aantal, t.w.:

1. alleen direct belanghebbenden mogen beroep instellen;
2. er moet een direct verband zijn tussen aard van het beroep en het betreffend belang;
3. er mag geen pro-forma beroep worden ingediend; met andere woorden: alle beroepsgronden moeten door appellanten in het beroepsschrift worden opgenomen en na afloop van de beroepstermijn kunnen dus geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd;
4. behandeling bij de Raad van State vindt (in de regel) plaats binnen 6 maanden;
5. het plan wordt niet vernietigd als dat is op basis van een grond die het belang van de indiener niet treft

Bij de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden medegedeeld dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw in beroep van toepassing zal zijn. Gelet op de coördinatieregeling staat in één rechtsgang beroep open bij de Raad van State tegen de gecoördineerde besluiten, t.w. het vast te stellen bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden geluid.

Bovengenoemd risico dat er beroep wordt ingediend is niet uit te sluiten, gezien het feit dat er zienswijzen zijn ingediend. Tegen de wijziging van de welstandscriteria in de welstandsnota ten behoeve van dit bouwplan/plangebiedje is overigens geen beroep mogelijk.

Gevolgte procedure

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband met de terugtreding van verschillende overheidsdiensten en gezien het karakter en de locatie, zijn deze belangen bij dit bestemmingsplan niet aan de orde. Voorts gaat volgens de Provinciale Omgevingsverordening het hier om bestaand stedelijke gebied. Er zijn hierbij derhalve geen directe belangen van de provincie Noord-Holland aan de orde. Gelet op het karakter van het plan (binnenstedelijke herontwikkeling) en omdat de locatie niet gedeeld wordt met de grenzen van andere gemeenten worden ook deze belangen niet geraakt.



Hoewel een watertoets heeft plaatsgevonden en aan de (water)eisen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) wordt voldaan, is wel formeel overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het HHNK heeft per mail aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben op het bestemmingsplan "Maria Goretti".

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van 22 juni 2023 het ontwerp bestemmingsplan "Maria Goretti", de hieraan gerelateerde ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 83 woningen op het perceel Julianaweg 95 en het "Ontwerpbesluit vaststelling Hogere Grenswaarden Geluid woningen Julianaweg 95 te Volendam" gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren te brengen. Deze procedure is voorafgegaan door een publicatie in het plaatselijk nieuwsblad de NIVO, het gemeenteblad (voorheen Staatscourant) en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning was digitaal via de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website te raadplegen. Het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde geluid heeft naast de fysieke terinzagelegging ook op de gemeentelijke website gestaan. Voor informatie over de stukken kon men uiteraard telefonische inlichtingen inwinnen.

Binnen de genoemde termijn van de terinzagelegging zijn een tweetal zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan zelf. Geen zienswijzen zijn ingediend c.q. zijn van toepassing op de voor het bouwplan te verlenen omgevingsvergunning en de geluidsontheffing. Op 5 september 2023 is in het college het concept-raadsvoorstel en -besluit tot vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan behandeld en zijn de hiermee samenhangende besluiten genomen, zoals de verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van "83 woningen op het perceel Julianaweg 95 te Volendam en het "Besluit vaststelling Hogere Grenswaarden Geluid woningen Julianaweg 95 te Volendam". Het is nu aan de gemeenteraad om een besluit te nemen omtrent de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt u verwezen naar "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Maria Goretti" en voor de wijzigingen in het bestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen naar de "Nota van wijzigingen bestemmingsplan Maria Goretti Edam-Volendam".

Aan de gemeenteraad wordt ook gevraagd afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

Tijdens de planvorming heeft een uitvoerige participatie met omwonenden en toekomstige belanghebbenden plaatsgevonden over de onderhavige ontwikkeling.

Participatie waarbij keuzes en alternatieven in de inspraak aan de orde zijn gekomen, is conform de wens van de gemeenteraad. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.2.1 van de plantoelichting van het bestemmingsplan en bijlage 10 "participatieverslag" waarin het participatieproces uitvoerig wordt omschreven. Geconcludeerd kan worden dat omwonenden in overwegende mate positief hebben ingestemd met de ontwikkeling op de voorgestelde wijze.

Zoals beschreven in dit raadsvoorstel voorziet de Wro in een mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen gedurende de zes weken dat de stukken ter inzage worden gelegd. Hier is sprake van een



gecoördineerde procedure waarbij gelijktijdig zienswijzen konden worden ingebracht op het ontwerp bestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en het Wgh-ontheffingsbesluit.

De gewijzigde welstandscriteria voor dit bouwplan/plangebiedje hebben eveneens voor inspraak ter inzage gelegen.

Na het te nemen besluit

Indien de raad tot vaststelling besluit, volgt na vaststelling de bekendmaking van het vaststellingsbesluit. De indieners van de zienswijzen worden uiteraard afzonderlijk geïnformeerd omtrent het genomen besluit. Het besluit wordt verder bekendgemaakt op de gebruikelijke wettelijke voorgeschreven wijze, onder meer door plaatsing in een (of meer) plaatselijke nieuwsbladen, de gemeentelijke website, het gemeenteblad (voorheen Staatscourant) en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens gaat de termijn van 6 weken lopen om beroep in te stellen tegen het plan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit van de gemeenteraad en daarmee het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Rapportage, verantwoording en evaluatie

De GREX die ten behoeve van het plan geopend is, wordt jaarlijks herzien totdat het programma volledig is gerealiseerd. Het project is onderdeel van het programma projecten. De voortgang en bijzonderheden worden twee keer per jaar gedeeld met uw gemeenteraad.

Bijlagen

- Het bestemmingsplan (regels, toelichting, planverbeelding inclusief bijlagen;
- Besluit hogere geluidswaarden;
- Omgevingsvergunning;
- Gewijzigde welstandscriteria van toepassing op het plangebied.

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde

Zoals bekend bestaat al enige tijd het voornemen om op de locatie van de voormalige Maria Goretti, Julianaweg 95 te Volendam een woningbouwproject te realiseren. Het voorliggende bestemmingsplan "Maria Goretti" heeft betrekking op de ontwikkeling van deze locatie.

Het plangebied behoort tot de oudste uitbreidingswijk: Volendam-west. Deze wijk grenst aan de oude kom van Volendam en wordt gekenmerkt door een rechthoekige structuur van woonstraten met een vrijwel gesloten blokverkaveling. Het maatschappelijke cluster dat in het plangebied is gehuisvest wordt omgeven door:

- een bibliotheek en een telecommunicatiegebouw van KPN;
- een seniorencomplex, bestaande uit twee appartementengebouwen;
- een woongebied, bestaande uit grondgebonden eengezinswoningen;
- de Julianaweg;
- een groenstructuur (het Boelenspark) en het water van de Meergracht, met daarlangs aan weerszijden een groene strook.

Voor de precieze begrenzing wordt verder verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. In de bestaande locatie zijn binnen het plangebied een school en diverse sport- en maatschappelijke voorzieningen aanwezig, waaronder een turnhal, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal, de

voormalige LOVE-studio en andere maatschappelijke functies. De locatie is vrijwel geheel bebouwd en verhard. Het complex is in de jaren '50 begonnen als huishoudschool (1953). Daarna zijn er diverse uitbreidingen geweest, alhoewel het leeuwendeel van de bebouwing uit 1953 stamt en meerdere functies zijn gekomen (en gegaan). De bebouwing is sterk verouderd en kon deze functies niet goed meer huisvesten gelet op de moderne eisen die daaraan worden gesteld. Alle huidige aanwezige functies hebben een nieuwe plek binnen de gemeente gekregen.

De locatie komt binnenkort vrij en leent zich goed voor woningbouw dicht bij de omringende voorzieningen. Het voornemen om de Maria Goretti locatie te herontwikkelen was al genoemd in het vorige coalitieakkoord 2017-2022, als ook in het nieuwe coalitieakkoord 2022-2026. De bebouwing die sterk verouderd is, zal dus worden gesloopt. Na de sloop van de bestaande bebouwing biedt de locatie ruimte voor de realisatie van 83 woningen in verschillende typologieën, zoals 9 sociale grondgebonden eengezinswoningen aan de Foksiastraat, 44 sociale huurappartementen en 30 woningen voor mensen met een zorgvraag (stichting Odion).

Door de herontwikkeling vindt het gebied functioneel (qua wonen) aansluiting op de omgeving (en voorzieningen) en gaat tevens (qua zorg) deel uitmaken van de zogenaamde zorgstructuur die vanaf het Boelenspark via dit plangebied en het eerder gerealiseerde project Julianaweg/Kielstraat en de Roerstraat uitstrekt tot aan de zorginstellingen het St. Nicolaashof en de Gouwzee.

De centrale ligging van het perceel, nabij het oude centrum van Volendam en diverse voorzieningen, maakt dat dit gevarieerde programma, inclusief zorgcomponent, mogelijk en wenselijk is. Het voorgenomen plan past niet in het bestemmingsplan. Om die reden dient een nieuwe bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen, teneinde het bestaande planologische regime op het perceel te vervangen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch regime, op basis waarvan de voorgenomen woningen c.q. zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd. Bij dit ontwerp is uiteraard de impact van de nieuwbouw op de omgeving meegenomen met uiteraard de bereikbaarheid door nood- en hulpdiensten en voldoende parkeermogelijkheden voor de toekomstige bewoners.

Woonvisie/woonbeleid/woonbehoefte

Het project heeft betrekking op een binnenstedelijke herontwikkeling ten behoeve van het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Uitgangspunt voor het woonbeleid is een evenwichtige opbouw van bevolking en woonvoorraad, waarbij kwaliteit en variatie met betrekking tot woningaanbod als centrale opgave voor de toekomst staan. Het accent ligt op het gebied van herontwikkeling en dóórontwikkeling van bestaande locaties en op de bestaande woningvoorraad.

Op 5 oktober 2021 is de gemeentelijke woonvisie 2022-2025 van Edam-Volendam vastgesteld. De gemeente formuleert het streven te komen tot een hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu, dat duurzaam van kwaliteit is. Om te zorgen voor voldoende en geschikte huisvesting voor inwoners en nieuwe bewoners, moet rekening gehouden worden met de financiële mogelijkheden, gezinssamenstelling en zorgbehoefte. De visie is gebaseerd op vier thema's, te weten:



1. woningbouwopgave: er dienen voldoende woningen gebouwd te worden om te voorzien in de behoefte.
2. betaalbaar huren: sociale huurwoningen worden gebouwd om de mogelijkheden voor mensen met een kleine portemonnee te vergroten.
3. kwaliteit bestaande woningen: een deel van de bestaande voorraad dient levensloopbestendig gemaakt te worden.
4. wonen met zorg: de gemeente tracht te investeren in goede woonzorgvormen, passend bij ouderen en andere zorgvragers voor wie levensloopbestendige woningen niet voldoende zijn.

De Woonvisie is een belangrijke basis voor het maken van nadere prestatieafspraken met de lokale woningbouwcorporaties. In voorliggend plan wordt allereerst voorzien in thema 1, aangezien de woningbouwontwikkeling bijdraagt aan de kwantitatieve behoefte die er is in de gemeente. Thema 2 betreft de realisatie van voldoende sociale huurwoningen. De huidige woningvoorraad in de gemeente wordt sterk gedomineerd door koopwoningen. Voorliggend plan draagt bij aan het realiseren van huurwoningen, waardoor meer mensen een plek hebben om te wonen. De komende jaren zal het aantal oudere huishoudens toenemen. Een deel van deze doelgroep zoekt een appartement (levensloopgeschikt), liefst op niet al te grote afstand van voorzieningen. De vraag naar appartementen van senioren manifesteert zich in de sociale huur, maar zeker ook in de goedkope koop en middeldure huur. Met name de groep een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder zal sterk toenemen. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte in de gemeente. De vraag naar kleinere en (vooral) levensloopgeschikte woningen zal de komende jaren doorzetten. Daar wordt in het woningbouwprogramma van voorliggend plan rekening gehouden. Tevens wordt met de bouw van de zorgwoningen voor andere zorgvragers voldaan aan thema 4. Hiermee past het initiatief binnen de gemeentelijke woonvisie.

Duurzaam

De nieuwbouw wordt volledig gasloos en energieneutraal gerealiseerd, bij voorkeur met duurzame materialen. De gebouwen zullen voldoen aan BENG normen. Ook worden bodemwarmtepompen aangelegd en er worden zonnepanelen gesitueerd op het dak. Tot slot worden oplaadpunten voor o.m. fietsen en scootmobielen gerealiseerd. Bij de parkeerplaatsen/straat wordt waar mogelijk gewerkt met open (groene) bestrating, zodat het regenwater kan infiltreren en vertraagd kan worden afgevoerd. Ook binnen het bouwplan zelf wordt rekening gehouden met vertraagde afvoer van water. Het bouwplan voldoet aan de duurzaamheidsambities van de gemeente.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan "Maria Goretti" wordt een nieuwe planologische basis voor het gebied van kracht waarmee de genoemde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Voor alle aspecten met betrekking tot milieu, geluid, water, ecologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren e.d. wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Coördinatieregeling

Het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening e.v. in procedure gebracht met toepassing van de zogenaamde coördinatieregeling. De gemeenteraad heeft hiervoor op 20 september 2018 een coördinatieverordening vastgesteld.

Toepassing van de coördinatieregeling zorgt voor transparantie in het besluitvormingsproces. Het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit vaststelling hogere grenswaarden geluid (zie verder onder kopje Wet geluidhinder) hebben gelijktijdig in ontwerp ter inzage gelegen.



Hierdoor wordt de samenhang tussen het bestemmingsplan en het daadwerkelijke bouwplan (en daarmee samenhangende besluiten) voor de woningen beter zichtbaar, hetgeen ook voor omwonenden in een vroegtijdig stadium duidelijk maakt wat de mogelijke gevolgen voor de omgeving zijn van de woningen. Er kan dan in één keer op alle gecoördineerde ontwerpbesluiten worden gereageerd. Dit zelfde geldt voor beroep: één geïntegreerde beroepsprocedure voor alle besluiten.

Toepassing van de coördinatieregeling bevordert ook een versnelling van de besluitvorming. De Wro maakt het in artikel 3.30 en volgende mogelijk om de verschillende besluiten die samenhangen met de realisatie van ontwikkelingen te coördineren. Hiermee kunnen de benodigde uitvoeringsbesluiten, inclusief omgevingsvergunningen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verleend gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan. Er kan een aanzienlijke tijdswinst worden geboekt door het volgen van één procedure en één rechtsgang. Die tijdswinst is vooral te behalen door het in een eerder stadium kunnen verlenen van de omgevingsvergunning. Bovendien is slechts één rechtsgang nodig, namelijk rechtstreeks beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) in plaats van afzonderlijk beroep bij twee instanties voor het bestemmingsplan én de omgevingsvergunning (bij de AbRvS resp. de rechtbank). Dit heeft ook tot gevolg dat er in plaats van drie (of meer procedures) nog maar één enkelvoudige beroepsprocedure nodig is, voor zover beroep zal worden aangetekend. De AbRvS beslist namelijk op besluiten waarbij de coördinatieprocedure en de crisis- en herstelwet is toegepast binnen zes maanden, in plaats van één jaar. Hierdoor kan eerder met de bouw van de woningen worden gestart. Ook brengt het een vermindering van de bestuurlijke lasten met zich mee

Hogere grenswaarden geluid op grond van de Wet geluidhinder

Als gevolg van het verkeer op de Julianaweg zijn vanwege de geluidsbelasting op de gevels van dit woonproject hogere (grens)waarden benodigd, omdat voor de woningen vanwege het verkeer op de Julianaweg de (voorkeurs)grenswaarde in gevolge de Wet geluidhinder (voor geluidsbelastingtoename) wordt overschreden. De locatie van de bebouwing en de opzet van het toekomstige plangebied is afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet die bewust is gekozen als gevolg van de ligging in de huidige wijk en de noodzakelijke c.q. gewenste aansluiting daarop. Daarnaast ontstaat als gevolg van de wijze van plaatsing van de gebouwen een rustig binnenterrein voor de toekomstige bewoners. Eveneens is hierdoor sprake van een stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt gezien efficiënte gebiedsindeling met aandacht voor alle (ruimtelijke) belangen in het gebied.

Op grond van de Wet geluidhinder kan een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. Wel geldt als voorwaarde dat de isolatiewaarde van de toekomstige te bouwen woningen zodanig is, dat deze voldoet aan de in artikel 3.3, eerste lid van het Bouwbesluit 2012 vastgelegde maximale geluidniveau (zogenaamde binnenwaarde), vanwege het wegverkeer, van 33 dB binnen de te realiseren woningen. Aangezien alle woningen aan de achterzijde een geluidluwe gevel hebben is aanbevolen c.q. in het plan opgenomen dat een eventuele (eerste) buitenruimte daar gerealiseerd wordt, zodat hiermee een geluidluwe buitenruimte wordt bewerkstelligd. De verblijfsruimten zijn daarnaast zoveel mogelijk aan de meest rustige zijde (geluidsluwe zijde) gepland. Het besluit hogere grenswaarden geluid is overigens een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Het "Ontwerpbesluit vaststelling Hogere Grenswaarden Geluid woningen Julianaweg 95 te Volendam" in verband met dit bestemmingsplan heeft gelijktijdig ter visie gelegen met het

ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning voor de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Zoals eerder is uitgelegd, loopt deze verder in 1 rechtsgang mee met de andere besluiten.

Welstand(criteria)

De Woningwet stelt in artikel 12 dat de welstandsbeoordeling alleen kan worden gebaseerd op de door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De huidige vastgestelde welstandsnota bevat welstandscriteria voor het Gebied D2 “Uitbereidingswijken – Julianaweg e.o.” waarbinnen deze locatie is gelegen.

Voor de herontwikkeling van de Maria Goretti-locatie is een wijziging van de welstandscriteria vereist. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria die aansluiten bij de voorgestelde herontwikkeling/verkaveling, omdat dit nog gebaseerd zijn op de oude aanwezige bebouwing. De realisatie van de verschillende appartementencomplexen is daarom niet in lijn met de huidige criteria. De welstandsnota bevat namelijk geen welstandscriteria voor grotere herontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. De herontwikkeling van de Maria Goretti-locatie heeft in overleg met de welstandscommissie geleid tot een voorstel voor het vaststellen van gewijzigde welstandscriteria.

In de nieuwe welstandscriteria is ruimte gecreëerd voor het realiseren van de verschillende volumes welke aansluiten bij de omliggende omgeving. Er ontstaan vier verschillende volumes op het perceel om in volume zo veel mogelijk aan te sluiten bij de omliggende bebouwing. De vier verschillende volumes behouden een eenheid door de architectuur.

De conceptcriteria zijn al op 6 februari 2023 voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft positief geadviseerd op het bouwplan als ook de voorgestelde criteria. Als bijlagen treft u in de wijzigen welstandscriteria alsmede de schriftelijke adviezen van de welstandscommissie aan. Met de aanvullende beeldkwaliteitsrichtlijnen wordt derhalve een zorgvuldige inpassing en beeldkwaliteit geborgd. Voorgesteld wordt de nieuwe welstandscriteria voor dit plangebiedje vast te stellen.

Slot

Met het bestemmingsplan “Maria Goretti” en de omgevingsvergunning wordt een nieuwe planologisch basis voor het plangebied van kracht, waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend, sluit één op één aan op het betreffende ontwerp bestemmingsplan. Gelet op de toelichting van het bestemmingsplan en daarmee samenhangende onderzoeken voldoet het plan naar de huidige inzichten aan een goede ruimtelijke ordening

De plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen van het vast te stellen bestemmingsplan alsmede de verleende omgevingsvergunning en het besluit vaststelling hogere grenswaarden geluid zijn bijgevoegd.

Edam-Volendam, d.d. 5 september 2023



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.