



ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 25 juli 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van horeca naar wonen en de bouw 9 appartementen op het perceel Oosteinde 46 te Oosthuizen. De vergunning is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-22-1102.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is ingevolge afdeling 3.3 van de Wabo en artikel 3.10 van de Wabo uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo, de beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk.

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo, de beoordelingscriteria voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Uit de beoordeling is gebleken dat de aanvraag tevens betreft een verzoek tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. De voorbereiding en besluitvorming vindt gecoördineerd en gelijktijdig plaats volgens de coördinatieverordening gemeente Edam-Volendam, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2018.

Tenslotte dient er, gelet op het raadsbesluit van maart 2016 tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen is vereist als bedoeld in artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht, een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad.

Artikel 2.10 lid 1 onder a. (Bouwbesluit)

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken het aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 en 120 van de Woningwet (Bouwbesluit).

Artikel 2.10 lid 1 onder b. (Bouwverordening)

Op 20 mei 2022 is door ASMA BV te Nieuwediep een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 afgerond. Uit het laboratoriumonderzoek, uitgevoerd door AL-West B.V (Agrolab-group) blijkt dat de mengmonsters van de boven- en ondergrond sterk is verontreinigd met lood (overschrijding



interventiewaarde). Daarnaast zijn er in de grond lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen en PAK geconstateerd.

De omvang van de sterke verontreiniging is zowel horizontaal als verticaal niet afgeperkt. De verontreiniging is mogelijk groter dan 25m³ daarmee zou er sprake kunnen zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Sterke verontreinigingen geven formeel aanleiding tot nader onderzoek. Volgens het bodem adviesbureau wordt gezien de homogeniteit van de bodem een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Milieubelastende activiteit saneren

Bij uw project is er sprake van een milieubelastende activiteit (Mba), omdat er saneringswerkzaamheden dienen plaats te vinden. Vanwege het feit dat er saneringswerkzaamheden dienen plaats te vinden, geldt bij grondwerkzaamheden (roeren / graven / afdekken) dat vooraf goedkeuring dient te worden gekregen via een melding milieubelastende activiteit (Mba).

Een melding dient ten minste 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden te worden ingediend.

De melding kan worden ingediend via www.omgevingswet.overheid.nl.

Grondwater

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium en lood vastgesteld. Vermoedelijk is het barium van natuurlijke oorsprong. Het gehalte lood is vermoedelijk afkomstig van de sterk verhoogde loodgehalte in de boven- en ondergrond. Een vervolgonderzoek is niet nodig.

Asbest

Tijdens het veldwerk is het maaiveld en het opgeboorde bodemmateriaal beoordeeld op aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, mogelijk risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik. De milieuhygiënische kwaliteit vormt op dit moment ook een belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw (graafwerkzaamheden).

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

Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016' en de bestemming 'Horeca'. Zelfstandige woningen zijn ter plaatse niet toegestaan.

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

De aanvraag is getoetst aan de woonvisie en het woonbeleid. De gemeente beschouwt het tot haar taak ervoor te zorgen dat er voldoende en geschikte woongelegenheden in Edam-Volendam aanwezig is. Naast de kwantitatieve behoefte aan woonruimte speelt de kwaliteit en variatie van de aangeboden woonruimten/woonmilieus in toenemende mate een rol. Uitgangspunt is een evenwichtige opbouw van de bevolking en woningvoorraad, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat. Het streven is een hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu te bereiken, dat duurzaam van kwaliteit is. Dit betekent investeren in ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige,



schone en duurzame leefomgeving. Naast fysieke aspecten gaat het daarbij zeker ook om sociaal-maatschappelijke aspecten (leefbaarheid=sociale cohesie).

In Oosthuizen is de lichte groei van het aantal huishoudens in de komende tien jaar geprognoseerd op circa 50 huishoudens. Gelet op de (kleine) groei van het aantal huishoudens is het van belang om in de eerste plaats de woonbehoefte van de eigen bewoners bedienen. In de kern Oosthuizen zijn nauwelijks appartementen beschikbaar die betaalbaar zijn voor koopstarters en kleine huishoudens en (mobile) senioren.

Daarnaast is de verwachting dat het aantal ouderen de komende jaren verder zal toenemen. Hierdoor is behoefte aan uitbreiding van de voorraad levensloopgeschikte woningen. Dat kunnen zowel grondgebonden woningen (bijvoorbeeld hofje wonen) als appartementen zijn. De nadruk ligt daarbij op koopwoningen, maar er is ook vraag naar levensloopgeschikte huurwoningen voor ouderen die dicht bij voorzieningen willen wonen (ook vanuit de kleinere kernen). Het goedkope koopsegment en de (Sociale) huursector zijn echter ondervertegenwoordigd in de woningvoorraad in Oosthuizen.

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

Het realiseren van 9 appartementen in de kern Oosthuizen, als kleinschalige particuliere initiatief past binnen ons woonbeleid, conform de Woonvisie en het woningbouwprogramma.

De 9 appartementen dienen betaalbare en levensloopgeschikte appartementen te worden in de huur- of koopsector ten behoeve van de doelgroepen jonggezinnen/huishoudens, koopstarters/koopdoorstromers en (mobile) senioren, een en ander zoals bepaald in de doelgroepenverordening en overeengekomen in de anterieure overeenkomst.

Verkeer

De 9 appartementen zullen worden gerealiseerd in de categorie betaalbare koopwoningen en/of betaalbare huurwoningen. De parkeerbehoefte hierbij is 1,4 parkeerplaats per woning.

Voor 9 woningen is de totale parkeerbehoefte 12,6 (= 13 parkeerplaatsen). In het plan worden 13 parkeerplaatsen aangelegd waardoor het bouwplan voldoet aan de parkeerbehoefte.

Geluid

Gelet op het feit dat de woningen dicht bij een openbare weg en dicht bij de spoorlijn komen te liggen is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor wat betreft het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Spoorweglawaai

Het bouwplan bevindt zich dicht bij een beveiligde overweg. De bellen van de overweg kunnen hinder veroorzaken. Mochten de overwegbellen leiden tot klachten van toekomstige bewoners vanwege geluidhinder dan zal dat voor ProRail geen aanleiding zijn om de overwegweginstallatie aan te passen.



Voor wat betreft het spoorweglawaai is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn Hoorn - Purmerend meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Doordat de bergingen aan de oostzijde grenzend aan het spoor zijn geplaatst kan er wel worden voldaan aan de wettelijke grenswaarde van 68 dB. Omdat de voorkeursgrenswaarde nog wel wordt overschreden zijn aanvullende bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen.

Bron- en overdrachtsmaatregelen spoorzijde.

De geluidsbelasting kan worden gereduceerd door het toepassen van raildempers en/of geluidschermen. ProRail heeft voor deze locatie in het kader van het Meerjarenprogramma Geluidsanering (MJP) saneringsplannen. Op moment van aanvraag van de vergunning was hiervoor nog geen saneringsprogramma vastgesteld, zodat hiermee in de aanvraag en de onderzoeken geen rekening is gehouden. Zolang er door het ministerie nog geen saneringsprogramma is vastgesteld voor deze locatie en daarmee het geluidregister nog niet is gewijzigd, mag formeel geen rekening worden gehouden met deze maatregelen.

Inmiddels heeft het Ministerie op 1 oktober 2024 het saneringsplan voor de gemeente Edam-Volendam vastgesteld. De realisering van maatregelen uit het saneringsplan kan nog even op zich laten wachten. Te verwachten valt dat de raildempers in de nabije toekomst een extra geluidsreductie zullen geven.

Voordat er wordt gestart met de werkzaamheden dient er, vanwege de samenloop van de saneringsmogelijkheden en de uitvoering van het nieuwbouwproject, afstemming te komen met ProRail en Movaris.

Overdrachtsmaatregelen binnen plangebied.

Aan de oostzijde van het complex worden bergingen geplaatst. De bergingen zullen worden gerealiseerd met een hoogte van 4,5 meter en een kierdichtheid van ten minste 10kg/m².

De bergingen functioneren hierdoor als een geluidswal waardoor er kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarde van 68 dB. De realisering van deze geluidwerende bergingenrij is dan ook een voorwaarde voor bewoning.

Desondanks is nog steeds sprake van een hoge geluidsbelasting op de gevel van het appartementengebouw, met waarden tot en met 68 dB.

Verder aanvullende bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig, daarom is tevens verzocht voor de nieuw te realiseren appartementen een hogere waarde vast te stellen.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen is het noodzakelijk om in elke ruimte ten minste 1 plek te hebben waar geluidsluw (maximaal 55 dB) kan worden gespuid.

Er zijn een aantal gevels die hieraan voldoen en als geluidsluw kunnen worden aangemerkt.

Voor de gevels die niet voldoen aan het geluidsluw spuien wordt elke ruimte ter plaatse van een draaiend deel voorzien van een Silent Air gevelschermbord, waar geluidsluw (maximaal 55 dB) kan worden gespuid, zodat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Dit betreft SilentAir SAG10A gevelschermen toegepast met een opening van ten hoogste 40 mm tussen de cassettes. De geluidbelasting op het kozijn achter het SilentAir gevelschermbord wordt daarmee met 10 dB gereduceerd.



Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is in het onderzoek (rapport: 20221874-G01 d.d. 2 september 2025 van bureau Spreen) de karakteristieke geluidwering van de gevels van de appartementen getoetst aan de eisen volgens het Bouwbesluit 2012.

Met inachtneming van de onderzochte aanvullende maatregelen (specifiek voor oost gelegen appartementen 7 en 8 op de derde bouwlaag) wordt voldaan aan de vereiste geluidwering. Met de in dit onderzoek gehanteerde uitgangspunten en aanvullende maatregelen kan in alle verblijfsgebieden en verblijfsruimten worden voldaan aan de vereiste karakteristieke geluidwering.

Hogere waarde

Gelet op het feit dat de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn de voorkeursgrenswaarde overschrijdt is een hogere waarde besluit genomen. De voorbereiding en besluitvorming vindt gelijktijdig plaats en onder coördinatie volgens de gemeentelijke coördinatieverordening Edam-Volendam, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2018.

Trilling

De aanwezige spoorlijn kan het woonklimaat kan beïnvloeden. Gezien de beperkte afstand tot het spoor kan trillinghinder als gevolg van treinverkeer niet op voorhand worden uitgesloten. Daarom is een trillingsonderzoek uitgevoerd. Uit het trillingsonderzoek blijkt dat er 's nachts niet wordt voldaan aan de streefwaarden. Er zijn maatregelen nodig om de overlast te verminderen.

Bij de constructieve detaillering worden daarom de volgende maatregelen genomen:

- De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een zware vloer van minimaal 800 kg/m². Deze heeft een dikte groter dan 280 millimeter (schil + opstort + afwerklaag).
- De funderingspalen worden uitgevoerd met een diameter van 300 millimeter en een lengte van 20 meter.

Met deze maatregelen resulteert het nog slechts incidenteel een overschrijding. Toekomstige bewoners moeten over deze kans op trillingen worden geïnformeerd. Er wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van trillingen bereikt in het gebouw.

Het maatschappelijk belang van woningbouw en meer specifiek: kleine appartementen in de betaalbare sector in kleine kernen is nadrukkelijk meegenomen in de bestuurlijke afweging om medewerking te verlenen aan dit project, waarbij de geluidsbelasting wordt geaccepteerd.

Risico-analyse overwegveiligheid

Vanuit ProRail is aangegeven dat er een risicoanalyse overwegveiligheid conform de PRC00200 voor de overweg gelegen naast het projectgebied nodig is.

Het doel van de risicoanalyse voor de overweg is het vaststellen van de risico's van de overweg na realisatie van het appartementengebouw met de bijbehorende parkeerplaatsen voor de bewoners en het vaststellen van de benodigde maatregelen. De veiligheid van de overweg moet op hetzelfde niveau blijven als in de huidige situatie.

Deze overweg kent een lage intensiteit gemotoriseerd verkeer. Het locatie specifieke risico dat hier wordt beïnvloed door de bouw van het appartementengebouw met 13 parkeerplaatsen is de ontruiming van de overweg aan de westzijde. De vergelijking van de oude situatie met de parkeerplaats van het café en de nieuwe situatie met de parkeerplaatsen van het appartementengebouw aan de westzijde van de overweg leidt tot een verwachte afname van het aantal auto's dat direct na de overweg linksaf wil slaan. Er zijn



meer verkeersbewegingen van cafébezoekers naar een parkeerplaats met meerdere parkeervakken dan van de bewoners van 9 appartementen naar de eerste twee of drie van de 13 parkeerplaatsen (enkele bewegingen per dag). Bovendien worden de meeste verkeersbewegingen verwacht vanuit het centrum van Oosthuizen en vanaf de Provinciale weg en niet vanaf het buitengebied ten oosten van de overweg. Er worden daarom weinig auto's verwacht die vanaf de overweg linksaf willen slaan naar de parkeerplaatsen en een afname van het aantal ten opzichte van de situatie met de aanwezigheid van het café.

Op basis van de beoordeling van de overweg wordt geconcludeerd:

- De risico's blijven beheerst.
- De overwegveiligheid verbetert licht door de afname van het gemotoriseerd verkeer dat direct na de overweg linksaf slaat.

Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

ProRail heeft op 25 juni 2025 akkoord gegeven op deze risico-analyse.

Het Externe veiligheid

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat op circa 340 meter van het plangebied zich een risicovolle inrichting bevindt in de vorm van een LPG-installatie. Gezien de ligging buiten het invloed gebied van 150 meter en de afstand tot het perceel vormt deze risicovolle inrichting geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Over de aanwezige spoorlijn worden alleen personen vervoerd en is het geen transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op 300 meter van het perceel Oosteinde 46 ligt de Provinciale weg N247. Deze weg is op de risicokaart niet aangemerkt als transportroute voor gevaarlijke stoffen, maar in de praktijk vindt daar wel eens vervoer van gevaarlijke stoffen over plaats.

Aangezien zowel de naastgelegen spoorlijn als de N247 niet zijn aangemerkt als transportroutes gevaarlijke stoffen, hoeft er geen nader onderzoek te worden verricht.

Gezien de afstand tot de risicobronnen (vervoer gevaarlijke stoffen over de N247 en het LPG-tankstation) vallen de effecten van potentiële ongevalsscenario's mee voor de toekomstige bewoners.

Binnen zijn zij afdoende beschermd, als ze buiten zijn kunnen ze eventueel licht gewond raken.

Bij het ontstaan van een giftige wolk als gevolg van een incident op de N247 of een brand in de omgeving waarvan de rook over het perceel trekt, zijn bewoners afdoende beschermd als zij naar binnen gaan/blijven, ramen en deuren sluiten en de mechanische ventilatie uitzetten.

Deze moet dan wel centraal - bij voorkeur per appartement - uit te schakelen zijn.

Archeologie

Bij de aanvraag is een archeologisch bureauonderzoek ingediend. Uit het onderzoek blijkt dat de verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode late Middeleeuwen-Nieuwe tijd in het gebied hoog is. Deze resten worden verwacht direct onder het maaiveld en zullen bestaan uit houten funderingsresten (voor 1874), stenen funderingsresten (na 1874), afvalkuilen, waterputten en ophogingslagen.

Het plangebied is sinds de 17e eeuw, en mogelijk eerder, in gebruik als bewoningsperceel. De aanleg van de spoorlijn in 1844 zal een flinke bodemverstoring hebben teweeggebracht. In de laatste



decennia van de 20e eeuw en de eerste van de 21e eeuw zijn meerdere aanbouwen en bijgebouwen gerealiseerd. Het pand is veelvuldig en ingrijpend verbouwd. In de jaren 90 is het terrein geasfalteerd en bestraat. Alle ingrepen en de aanleg van het asfalt hebben naar verwachting tot versterking van het (ondiepe) bodemarchief geleid.

Welke ingrepen in de bodem zijn gedaan is niet bekend. De verwachting is dat de archeologie hier mogelijk nog het meest intact is. De beoogde nieuwbouw heeft deels een overlap met het bebouwde gebied, grotendeels ter plaatse van de aan- en bijgebouwen en het asfalt.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat de intactheid van de bodem van het perceel naar verwachting gering is. Buro de Brug adviseert daarom het plangebied vrij te geven voor verder onderzoek.

De gemeente Edam-Volendam is van mening dat in het voorgelegde rapport de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Het selectieadvies om voor de bouw geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven wordt overgenomen.

Bij bodemversturende activiteiten dient men alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de minister (in de praktijk de RCE) conform afdeling 19.2 van de Omgevingswet 2024.

Flora en fauna

De aanvraag is voorzien van rapport Quicksan Flora en Fauna met datum 20 maart 2022. Uit het rapport blijkt dat het huidige gebouw voorziet in gevelbekleding en dakpannen welke toegang bieden en mogelijkheden hebben voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Hiervoor diende aanvullend onderzoek te worden gedaan volgens de richtlijnen van het vleermuisprotocol en het kennisdocument huismus. Respectievelijk 5 bezoeken voor vleermuizen in de periode 10 april t/m 30 september en 2 bezoeken voor huismus in de periode 10 maart t/m 10 juni.

Beschermde verblijfplaatsen van ander vogels, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn niet aangetroffen.

De aanvraag voorziet tevens in een aanvullende natuurtoets Flora en Fauna. Uit de inventarisaties op 13 april en 25 april blijkt dat er geen waarnemingen van huismussen zijn geweest, waardoor de aanwezigheid van deze soort kan worden uitgesloten. Ook tijdens het veldbezoek in mei 2025 zijn er geen huismussen waargenomen.

Voor wat betreft de vleermuizen hebben er 5 veldbezoeken plaatsgevonden tussen mei en september 2022. Tijdens de inventarisaties is een beeld verkregen over het gebruik van de bebouwing en groenstructuren op het perceel door vleermuizen. Er zijn geen beschermde waarden van vleermuizen aangetroffen tijdens de inventarisaties. Er zijn geen verblijfplaatsen, essentiële foerageergebieden en/of vliegroutes aanwezig in of bij het perceel. Tijdens de inventarisaties is er ook met een warmtebeeld camera in het pand in de gaten gehouden. Ook dit ondersteunt de conclusie dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn in het pand aanwezig zijn.



De algemene zorgplicht (artikel 1.6 van de Ow) en de specifieke zorgplicht omtrent Flora en Fauna (Artikel 11.27 van het Besluit activiteiten Leefomgeving (Bal)) en vogels (Artikel 11.37 Bal) blijven onverminderd van kracht.

Wanneer er toch vermoedens of waarnemingen zijn van aanwezige soorten of nesten, dan dient het werk direct te worden stil gelegd en dient er contact te worden opgenomen met de ecooloog of de Omgevingsdienst Noord Holland Noord.

Natura 2000

Bij de aanvraag is een rapport inzake stikstof, opgesteld door JBB Adviesbureau, alsmede Aerijs-berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase. Uit deze stukken blijkt dat het plan zorgt voor een toename van stikstofuitstoot, maar dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op Natura2000-gebied. Dit blijkt uit het aangeleverde stikstofonderzoek met daarin de aanleg- en gebruiksfase plus een onderbouwend rapport. De uitkomst is 0,00mol/ha/jr.

De algemene zorgplicht (Artikel 1.6 Ow) en de specifieke zorgplicht omtrent Natura2000-gebieden (art 11.6 van het Bal) dient altijd in acht te worden genomen. Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.

Verklaring van geen bedenkingen

Gelet op het raadsbesluit van maart 2016 tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen is vereist als bedoeld in artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht, is voor dit bouwplan een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Op 13 juni 2024 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen gegeven voor dit plan.

Ruimtelijke Onderbouwing

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

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

Artikel 2.10 lid 1 onder d. (Welstand)

Gebied L1 Oosthuizen

De welstands- en monumentencommissie Edam-Volendam heeft op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria voor Gebied L1 Oosthuizen positief geadviseerd. De aanvraag voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Milieu belastende activiteit saneren

Bij het project is er sprake van een milieu belastende activiteit (Mba), omdat er saneringswerkzaamheden dienen plaats te vinden. Vooraf geldt bij grondwerkzaamheden (roeren / graven / afdekken) dat goedkeuring dient te worden gekregen via een melding milieubelastende activiteit (Mba).

Een melding dient ten minste 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden te worden ingediend.

De melding kan worden ingediend via www.omgevingswet.overheid.nl.

Afdeling 3.4 Awb Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Met ingang van d.d. 29 april 2026 liggen de ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning, het hogere waarde besluit en de verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend.

CONCEPT



Coördinatie en aanhouding

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 29 augustus 2022 schriftelijk in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn op 18 augustus 2025 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 1085 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a en c en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen mits het bouwen zal geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en de krachtens deze verordening gestelde nadere regels en dat voldaan wordt aan de aan dit besluit verbonden en in de bijlage opgenomen voorschriften en voorwaarden.

Aan dit besluit zijn de navolgende voorwaarden verbonden:

- Bij bodemversturende activiteiten dient men alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de minister (in de praktijk de RCE) conform afdeling 19.2 van de Omgevingswet 2024.
- Vanwege de ernstige verontreinigde grond en het feit dat er saneringswerkzaamheden dienen plaats te vinden, dient er voordat er gestart wordt met de werkzaamheden, goedkeuring te worden gekregen voor het saneren van de gronden via een melding milieubelastende activiteit (Mba).
- De 9 appartementen dienen betaalbare en levensloopgeschikte appartementen te worden in de huur of koopsector, ten behoeve van de doelgroepen jonggezinnen/huishoudens, koopstarters/koopdoorstromers en (mobiele) senioren, een en ander zoals bepaald in de doelgroepenverordening en overeengekomen in de anterieure overeenkomst.
- Bij het ontstaan van een giftige wolk als gevolg van een incident op de N247 of een brand in de omgeving waarvan de rook over het perceel trekt, zijn bewoners afdoende beschermd als zij naar binnen gaan/blijven, ramen en deuren sluiten en de mechanische ventilatie uitzetten. De mechanische ventilatie moet dan wel centraal - bij voorkeur per appartement - uit te schakelen zijn.
- De verdiepingsvloer dient te worden uitgevoerd als een zware vloer van minimaal 800 kg/m². Deze heeft een dikte groter dan 280 millimeter (schil + opstort + afwerklaag).
- De funderingspalen dienen te worden uitgevoerd met een diameter van 300 millimeter en een lengte van 20 meter.
- De algemene zorgplicht (artikel 1.6 van de Ow) en de specifieke zorgplicht omtrent Flora en Fauna (Artikel 11.27 van het Besluit activiteiten Leefomgeving (Bal)) en vogels (Artikel 11.37 Bal) blijven onverminderd van kracht.
- De algemene zorgplicht (Artikel 1.6 Ow) en de specifieke zorgplicht omtrent Natura2000-gebieden (art 11.6 van het Bal) dient altijd in acht te worden genomen. Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.



- Voor de gevels die niet voldoen aan het geluidsluw spuien dienen bij elke ruimte ter plaatse van een draaiend deel worden voorzien van een Silent Air gevelschermb, waar geluidsluw (maximaal 55 dB) kan worden gespuid, zodat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hier om SilentAir SAG10A gevelschermen met een opening van ten hoogste 40 mm tussen de cassettes.
- De appartamenten mogen niet eerder worden bewoond dan dat de bergingen zijn gerealiseerd, omdat deze functioneert als geluidswal waardoor er kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarde van 68 dB. De bergingen dienen te worden gerealiseerd met een hoogte van 4,5 meter en een kierdichtheid van ten minste 10kg/m².

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a van de Wabo;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Het aanvraagformulier;
- Tekening gevels en doorsneden;
- Tekening plattegronden en doorsneden;
- Tekening principedetails B3;
- Tekening principedetails B4;
- Tekening principedetails B5
- Tekening opzet constructie B6;
- Tekening opzet constructie B7;
- Tekening bergingen;
- BENG-berekening;
- MPG-berekening;
- Rapport toetsing Bouwbesluit;
- Bijlagen behorend bij rapport toetsing Bouwbesluit d.d. 11 juli 2025;
- Aanvullende bijlagen rapport toetsing Bouwbesluit d.d. 25 september 2025;
- Checklist veilig onderhoud;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Archeologisch onderzoek;
- Bodemonderzoek;
- Rapport geluidwering gevels;
- Trillingsonderzoek;
- Ecologisch onderzoek d.d. 20 maart 2022
- Aanvullend ecologisch onderzoek d.d. 1 juni 2025;
- Akoestisch onderzoek;
- Memo Stikstofberekening;



- Risico Analyse Overwegveiligheid;
- Resultaten participatie;
- Verklaring van geen bedenkingen;
- Concept Hogere waarde besluit;
- Zakelijke beschrijving grondexploitatieovereenkomst.

Hierover ontvangt u binnenkort een bericht op het door u, in het aanvraagformulier, aangegeven e-mailadres. Deze stukken zijn beperkt beschikbaar en dienen zo snel mogelijk te worden gedownload middels de link in het mailbericht. Wij wijzen u erop dat de bij dit besluit horende stukken aanwezig dienen te zijn tijdens en op de bouw.

Hoogachtend,

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

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