

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 juni 2025 17:21
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: FW: Vragen LEV over voorbereidingsbesluit

Dag [redacted]
Hierbij de concept antwoorden. Heb jij nog aanvullingen?
Graag naar [redacted] sturen
Gr
[redacted]

Vraag en antwoord - 13 bedrijfsunits met kantoorruimte aan de Hyacintenstraat 30

Vraag 1: Kan het college toelichten waarom in februari 2025 nog een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van 13 bedrijfsunits met kantoorruimte aan de Hyacintenstraat 30, terwijl nu (slechts vier maanden later) de gemeenteraad wordt gevraagd om voorbeschermingsregels in te stellen die verdere ontwikkeling in het gebied beperken?

Antwoord 1: *Het desbetreffende verzoek op het adres Hyacintenstraat 30 in Volendam ging uit van een gebruikswijziging van een belangrijk deel van de bestaande bedrijfsruimte naar kantoor in combinatie met pure opslagruimte (units). Er wordt dus meer ruimte geboden voor een kantoorfunctie. Kantoor- en opslagruimte kan qua milieucategorie volgens de VNG-milieuzonering naast wonen plaatsvinden en sluit daarmee aan bij de ambitie van de transformatie van het bedrijventerrein naar een woon/werkgebied. Daarnaast wordt het gebouw zodanig geconstrueerd dat deze in de toekomst vrij gemakkelijk kan worden omgezet naar een woonfunctie. Bovendien wordt er gebouwd volgens de nieuwste duurzaamheidseisen. Dit voldoet aan de omgevingsvisie Edam-Volendam. De vergunningsverlening is overigens gebaseerd op het oude voorbereidingsbesluit. Begin volgend jaar zal het ontwikkelkader aan de Raad worden voorgelegd. Om [redacted] ontwikkelingen te voorkomen, is in de tussentijd (dat zal ongeveer een half jaar zijn) ervoor gekozen om deze voorbeschermingsregels (voorbereidingsbesluit) aan de Raad voor te leggen. Zoals aangegeven in het Raadsvoorstel zal voor het volgende voorbereidingsbesluit het ontwikkelkader als toetsingsbasis dienen. Dit voorbereidingsbesluit zal dus meer dynamisch van aard zijn.* [redacted]

Vraag 2: Waarom heeft het college niet gewacht met het verlenen van de vergunning aan Hyacintenstraat 30 totdat de ruimtelijke visie voor het Julianaweggebied bestuurlijk vastgesteld zou zijn?

Antwoord 2: *Met verwijzing naar de beantwoording van de overige vragen is er opnieuw gekozen om voor de tussentijd (tot het andere voorbereidingsbesluit aan de Raad wordt voorgelegd) een voorbereidingsbesluit aan de Raad voor te leggen om ongewenste ontwikkelingen voor de transformatie van het bedrijventerrein te voorkomen. Het alternatief is namelijk om geen voorbereidingsbesluit te nemen, waardoor de ambitie van de transformatie van het bedrijventerrein te niet wordt gedaan. Onder het oude voorbereidingsbesluit was het alleen mogelijk om de aanvraag aan te houden. Het oude voorbereidingsbesluit was namelijk gebaseerd op de oude Wet ruimtelijke ordening. Het nieuwe voorbereidingsbesluit is gebaseerd op de Omgevingswet en daardoor komen de regels in de plaats van het omgevingsplan. Daardoor bestaat de mogelijkheid om aanvragen te weigeren in plaats van alleen aan te houden.*

Vraag 3: Op welke wijze borgt het college gelijke behandeling van ondernemers en initiatiefnemers in het gebied, nu één partij nog net voor het voorbereidingsbesluit een vergunning heeft gekregen, en anderen straks gebonden zijn aan strengere voorwaarden?

Antwoord 3: *De borging van een gelijke behandeling is inherent aan het voorbereidingsbesluit met de in bijlage I genoemde voorbeschermingsregels welke nu aan de Raad wordt voorgelegd. Zoals aangegeven in het Raadsvoorstel treden deze regels volgens de nieuwe omgevingswet in de plaats van de regels van het omgevingsplan.*

Vraag 4: Kan het college garanderen dat hier geen sprake is van selectieve besluitvorming of voorkeursbehandeling richting bepaalde partijen of initiatieven?

Antwoord 4: *Ja. Zie voorgaand antwoord.*

Vraag 5: Is het college zich ervan bewust dat de rechtsgeldige vergunning van februari 2025 het voorbereidingsbesluit op onderdelen ondermijnt, en mogelijk leidt tot precedentwerking of juridische bezwaarprocedures van andere ondernemers?

Antwoord 5: *De verleende vergunning met betrekking tot de Hyacintenstraat 30 in Volendam is zoals in vraag 1 is aangegeven passend bij de ambitie om het bedrijventerrein te transformeren naar woon/werkgebied. Zie ook de beantwoording bij vraag 2. Overigens is het nieuwe voorbereidingsbesluit dat nu aan de Raad wordt voorgelegd, niet vatbaar voor beroep.*

Vraag 6: Is tegen de verleende vergunning van februari 2025 bezwaar gemaakt of beroep aangetekend? Zo ja, wat is de status daarvan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6: *Nee er is geen bezwaar gemaakt tegen de verleende vergunning [REDACTED] is de vergunning van de Hyacintenstraat 30 al onherroepelijk?).*

Vraag 7: In hoeverre beïnvloedt de verleende vergunning aan Hyacintenstraat 30 de gemeentelijke ambitie om het Julianaweggebied (deels) te transformeren naar wonen of gemengd gebruik?

Antwoord 7: *Zoals in antwoord 1 aangegeven beïnvloedt de verleende vergunning de ambitie niet.*

[REDACTED] J

[REDACTED] J

[REDACTED] J

Vraag 9: Hoe denkt het college dat inwoners en ondernemers vertrouwen kunnen behouden in gemeentelijk beleid, als men enerzijds spreekt over transformatie naar wonen, maar anderzijds nieuwe loodsen toestaat?

Antwoord 9: *Zie eerdere beantwoording. Zoals aangegeven zal in 2026 een nieuw voorbereidingsbesluit aan u worden voorgelegd met het ontwikkelkader als basis. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen legt het college voor de tussentijd onderhavig voorbereidingsbesluit aan de Raad voor.*

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

Projectleider

Van: [REDACTED] J

Verzonden: donderdag 19 juni 2025 17:04

Aan: [REDACTED] J

CC: [REDACTED] J

Onderwerp: RE: Vragen LEV over voorbereidingsbesluit

Hoi [REDACTED] J

Bedankt! Zou je de overige antwoorden ook nog kunnen controleren en die kunnen delen met [REDACTED] J

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

Juridisch Planologisch beleidsmedewerker

Van: [REDACTED] J

Verzonden: donderdag 19 juni 2025 12:18

Aan: [REDACTED] J

CC: [REDACTED] J

Onderwerp: RE: Vragen LEV over voorbereidingsbesluit

Wat mij betreft prima zo

Met vriendelijke groet,

Projectleider

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 juni 2025 11:58

Onderwerp: RE: Vragen LEV over voorbereidingsbesluit

Hoi [redacted]

Wij vinden het niet verstandig om een gebiedsprogramma te benoemen als volgende verdieping. Dit is nu een voorlopig voorstel en dus nog niet concreet. Het is enigszins jammer als het ruimtelijk ontwikkelkader geen mogelijkheid gaat bieden om als toetsingskader te kunnen dienen voor het volgende voorbereidingsbesluit. Als dat helaas niet kan of we dat nog in het ongewisse willen laten, dan zou de beantwoording van de vraag als volgt gaan:

Antwoord 9: *Zie eerdere beantwoording. Zoals aangegeven zal in 2026 een nieuw voorbereidingsbesluit aan u worden voorgelegd met het ontwikkelkader als basis. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen legt het college voor de tussentijd onderhavig voorbereidingsbesluit aan de Raad voor.*

Kun je je daarin vinden?

Met vriendelijke groet,

Juridisch Planologisch beleidsmedewerker

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 juni 2025 08:22

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vragen LEV over voorbereidingsbesluit

Dag [redacted]

Een vraag over het laatste antwoord. Je geeft aan “Op basis hiervan kunnen vergunningen worden verleend om de ambitie voor de transformatie van het bedrijventerrein in een woon-werkgebied waar te maken. Is het ontwikkelkader en een nieuw voorbereidingsbesluit voldoende om een vergunning te verlenen? Zie het voorstel van [redacted] wat hij enkele dagen geleden stuurde, over de drie niveaus. Hij geeft eerst aan dat er op niveau 2 een gebiedsprogramma moet worden opgesteld, om vervolgens in niveau 3 een omgevingsplan te wijzigen. Hoe past een vergunning (bopa?) hierin? Kan wellicht het volgende worden geformuleerd:

Antwoord 9: *Zie eerdere beantwoording. Zoals aangegeven zal in 2026 een nieuw voorbereidingsbesluit aan u worden voorgelegd met als basis het ontwikkelkader en uit te werken gebiedsprogramma's. Op basis hiervan kunnen vergunningen worden verleend om de ambitie voor de transformatie van het bedrijventerrein in een woon-werkgebied waar te maken. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen legt het college voor de tussentijd onderhavig voorbereidingsbesluit aan de Raad voor.*

Met vriendelijke groet,

Projectleider

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 18 juni 2025 15:12

Onderwerp: Vragen LEV over voorbereidingsbesluit

Hoi

en ik hebben alvast een concept beantwoording opgesteld voor de raadsvragen van LEV. Kunnen jullie met name naar vraag 1 en 6 kijken?

Vraag en antwoord - 13 bedrijfsunits met kantoorruimte aan de Hyacintenstraat 30

Vraag 1: Kan het college toelichten waarom in februari 2025 nog een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van 13 bedrijfsunits met kantoorruimte aan de Hyacintenstraat 30, terwijl nu (slechts vier maanden later) de gemeenteraad wordt gevraagd om voorbeschermingsregels in te stellen die verdere ontwikkeling in het gebied beperken?

Antwoord 1: *Het desbetreffende verzoek op het adres Hyacintenstraat 30 in Volendam ging uit van een gebruikswijziging van een belangrijk deel van de bestaande bedrijfsruimte naar kantoor in combinatie met pure opslagruimte (units). Er wordt dus meer ruimte geboden voor een kantoorfunctie. Kantoor- en opslagruimte kan qua milieucategorie volgens de VNG-milieuzonering naast wonen plaatsvinden en sluit daarmee aan bij de ambitie van de transformatie van het bedrijventerrein naar een woon/werkgebied. Daarnaast wordt het gebouw zodanig geconstrueerd dat deze in de toekomst vrij gemakkelijk kan worden omgezet naar een woonfunctie. Bovendien wordt er gebouwd volgens de nieuwste duurzaamheidseisen. Dit voldoet aan de omgevingsvisie Edam-Volendam. De vergunningsverlening is overigens gebaseerd op het oude voorbereidingsbesluit. Begin volgend jaar zal het ontwikkelkader aan de Raad worden voorgelegd. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, is in de tussentijd (dat zal ongeveer een half jaar zijn) ervoor gekozen om deze voorbeschermingsregels (voorbereidingsbesluit) aan de Raad voor te leggen. Zoals aangegeven in het Raadsvoorstel zal voor het volgende voorbereidingsbesluit het ontwikkelkader als toetsingsbasis dienen. Dit voorbereidingsbesluit zal dus meer dynamisch van aard zijn.*

Vraag 2: Waarom heeft het college niet gewacht met het verlenen van de vergunning aan Hyacintenstraat 30 totdat de ruimtelijke visie voor het Julianaweggebied bestuurlijk vastgesteld zou zijn?

Antwoord 2: *Met verwijzing naar de beantwoording van de overige vragen is er opnieuw gekozen om voor de tussentijd (tot het andere voorbereidingsbesluit aan de Raad wordt voorgelegd) een voorbereidingsbesluit aan de Raad voor te leggen om ongewenste ontwikkelingen voor de transformatie van het bedrijventerrein te voorkomen. Het alternatief is namelijk om geen voorbereidingsbesluit te nemen, waardoor de ambitie van de transformatie van het bedrijventerrein te niet wordt gedaan. Onder het oude voorbereidingsbesluit was het alleen mogelijk om de aanvraag aan te houden. Het oude voorbereidingsbesluit was namelijk gebaseerd op de oude Wet ruimtelijke ordening. Het nieuwe voorbereidingsbesluit is gebaseerd op de Omgevingswet en daardoor komen de regels in de plaats van het omgevingsplan. Daardoor bestaat de mogelijkheid om aanvragen te weigeren in plaats van alleen aan te houden.*

Vraag 3: Op welke wijze borgt het college gelijke behandeling van ondernemers en initiatiefnemers in het gebied, nu één partij nog net voor het voorbereidingsbesluit een vergunning heeft gekregen, en anderen straks gebonden zijn aan strengere voorwaarden?

Antwoord 3: *De borging van een gelijke behandeling is inherent aan het voorbereidingsbesluit met de in bijlage I genoemde voorbeschermingsregels welke nu aan de Raad wordt voorgelegd. Zoals aangegeven in het Raadsvoorstel treden deze regels volgens de nieuwe omgevingswet in de plaats van de regels van het omgevingsplan.*

Vraag 4: Kan het college garanderen dat hier geen sprake is van selectieve besluitvorming of voorkeursbehandeling richting bepaalde partijen of initiatieven?

Antwoord 4: *Ja. Zie voorgaand antwoord.*

Vraag 5: Is het college zich ervan bewust dat de rechtsgeldige vergunning van februari 2025 het voorbereidingsbesluit op onderdelen ondermijnt, en mogelijk leidt tot precedentwerking of juridische bezwaarprocedures van andere ondernemers?

Antwoord 5: *De verleende vergunning met betrekking tot de Hyacintenstraat 30 in Volendam is zoals in vraag 1 is aangegeven passend bij de ambitie om het bedrijventerrein te transformeren naar woon/werkgebied. Zie ook de beantwoording bij vraag 2. Overigens is het nieuwe voorbereidingsbesluit dat nu aan de Raad wordt voorgelegd, niet vatbaar voor beroep.*

Vraag 6: Is tegen de verleende vergunning van februari 2025 bezwaar gemaakt of beroep aangetekend? Zo ja, wat is de status daarvan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6: *Nee er is geen bezwaar gemaakt tegen de verleende vergunning ([redacted] J, is de vergunning van de Hyacintenstraat 30 al onherroepelijk?).*

Vraag 7: In hoeverre beïnvloedt de verleende vergunning aan Hyacintenstraat 30 de gemeentelijke ambitie om het Julianaweggebied (deels) te transformeren naar wonen of gemengd gebruik?

Antwoord 7: *Zoals in antwoord 1 aangegeven beïnvloedt de verleende vergunning de ambitie niet.*

[redacted] J

[redacted] J

Vraag 9: Hoe denkt het college dat inwoners en ondernemers vertrouwen kunnen behouden in gemeentelijk beleid, als men enerzijds spreekt over transformatie naar wonen, maar anderzijds nieuwe loodsen toestaat?

Antwoord 9: *Zie eerdere beantwoording. Zoals aangegeven zal in het voorjaar een nieuw voorbereidingsbesluit aan u worden voorgelegd met als basis het ontwikkelkader. Op basis hiervan kunnen vergunningen worden verleend om de ambitie voor de transformatie van het bedrijventerrein in een woon-werkgebied waar te maken. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen legt het college voor de tussentijd onderhavig voorbereidingsbesluit aan de Raad voor.*

Met vriendelijke groeten,

[redacted] J