

Van: [redacted] 
Verzonden: dinsdag 9 juli 2024 18:58
Aan: [redacted] 
Onderwerp: Fwd: Hyacintenstraat 28 - 30

Hallo [redacted] 

Er ontstaan hier bijzondere situaties op de werkvloer. Ik hoop dat daar een oplossing voor is te vinden.
Kan jij met [redacted]  kijken hoe we omgaan met ontwikkelingen in transformatie gebieden en daar ook in meenemen hoe de betrokken teams daarin mee te nemen en waar nodig te inspireren? Als ik onderstaande email lees steken wij hier nu onevenredig veel tijd in en leidt dit ook niet tot een constructieve samenwerking. Wellicht ook een onderwerp voor ons teamleiders ro overleg?

Groet [redacted] 

[redacted] 

From: [redacted] 
Sent: Tuesday, July 9, 2024 6:48:46 PM
To: [redacted] 
Subject: Re: Hyacintenstraat 28 - 30
Ik denk dat het goed is om [redacted]  te vragen. Hoe gaan we om met ontwikkelingen in het gebied op korte termijn. Daarmee het signaal af te geven dat er ontwikkelingen spelen. [redacted]  heeft de taak om werkafspraken te maken met de verschillende teams en evt ze te inspireren. Anders gaan wij heel veel tijd steken in deze zaak en dat lijkt me niet constructief en vooral heel tijdrovend.

[redacted] 

From: [redacted] 
Sent: Tuesday, July 9, 2024 3:00:13 PM
To: [redacted] 
Subject: Fwd: Hyacintenstraat 28 - 30
tkn

Begin doorgestuurd [redacted] 

Van: [redacted] 
Datum: 9 juli 2024 om 14:57:37 CEST
Aan: [redacted] 
Onderwerp: Doorst: Hyacintenstraat 28 - 30

☐
Hoi [redacted] 

Ik zou graag nogmaals een beroep willen doen op jouw expertise. :) Zou je even met mij mee willen lezen in de onderstaande discussie? Het gaat over hetzelfde bouwplan als waar ik eerder over belde. Hoe kijk jij hier tegenaan?

Groet, [redacted] 

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] 
Datum: 9 juli 2024 om 14:49:35 CEST
Aan: [redacted] 

Kopie: [REDACTED]
Onderwerp: Antw: Hyacintenstraat 28 - 30

□

Hoi [REDACTED]

Bedankt voor je mail. Zoals ik in mijn eerdere mail aan gaf, heeft het college in haar besluit ten aanzien van ander gebruik duidelijk als voorwaarde aangegeven dat er een stedenbouwkundig positief advies moet liggen. Dus in mijn ogen is je conclusie niet correct, ook als het bouwplan qua afmetingen binnen het omgevingsplan past. Ik overleg even met [REDACTED] over je mail en kom er op terug.

Groet, [REDACTED]

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag, juli 9, 2024 2:30 PM

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Hyacintenstraat 28 - 30

Hoi [REDACTED]

Gisteren heb ik met [REDACTED] het voorbereidingsbesluit besproken in relatie tot deze zaak en toekomstige zaken en zijn we tot het volgende gekomen

Ten opzichte van het vooroverleg is het bouwplan veranderd en voldoet het bouwplan nu wel aan de bouwregels zoals gesteld in het omgevingsplan. Bij het vooroverleg was dit niet het geval.

We komen dan niet bij de stedenbouwkundige terecht. Ook niet omdat er een transformatie van dit gebied gaat plaatsvinden.

In het kader van het voorbereidingsbesluit zou dit nog wel kunnen.

Het voorbereidingsbesluit zegt echter het volgende:

Lid 3 : Te bepalen dat in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit gelet het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen, werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren en te slopen

Aan deze bepaling wordt voldaan want er is een vergunning aangevraagd. Dus zijn we al klaar.

Aan de in lid 5 bepaalde voorwaarden waardoor lid 3 niet van toepassing is, wordt dan al niet meer aan toegekomen.

Dit is dan alleen wanneer het bouwplan in strijd zou zijn met het omgevingsplan

En ook dan kan er alleen iets gezegd worden over de onderdelen die in strijd zijn.

(bouwhoogte, goothoogte etc)

Nu is Hyacintenstraat 28-30 ook in strijd voor wat betreft het gebruik.

Lid 4 van het voorbereidingsbesluit zegt dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied, waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen in een andere vorm van gebruik, waaronder mede wordt verstaan het wijzigen in omvang en/of intensiteit van het gebruik.

Door dat hier niet staat 'zonder omgevingsvergunning', is dit deel van het voorbereidingsbesluit wel van toepassing.

Aan de in lid 5 genoemde voorwaarden kan dan wel getoetst worden, maar dan alleen in het kader van het gewijzigde gebruik. Dit kan dan alleen met betrekking tot de visie van de invulling van het bedrijventerrein. (dus bijv kantoor wel, maar misschien fysio niet)

Hier is reeds over gezegd dat de gewenste wijziging passend is binnen de transformatie.

Er kunnen geen stedenbouwkundige randvoorwaarden worden gesteld aan het uiterlijk van het pand als het gaat om afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het gebruik.

Doordat het bouwplan passend is binnen het omgevingsplan voor de bouwregels, kunnen er geen stedenbouwkundige randvoorwaarden worden gesteld.

Concluderend is het dan ook dat wanneer een bouwplan qua bouwregels past binnen het omgevingsplan er geen stedenbouwkundige beoordeling hoeft plaats te vinden.

Het enige wat we kunnen doen is het plan ter kennisgeving aan iemand doorsturen, zodat diegene op de hoogte is, wat er wordt vergund op het bedrijventerrein. Misschien handig om daar een persoon voor aan te wijzen

Voor wat betreft strijdig gebruik zal er wel advies moeten komen of dit passend is binnen de visie van de transformatie. Maar dat is dan alleen gericht op het gebruik

In geval van Hyacintenstraat 28-30 hoeft er dan ook geen stedenbouwkundig advies worden gegeven.

Het bouwplan is ter beoordeling aan de welstand.

Voorts geef je in je mail aan, dat we het plan moeten aanhouden volgens het voorbereidingsbesluit.

Een aanvraag kan je alleen aanhouden als deze in overeenstemming is met het huidige omgevingsplan, maar in strijd is met de toekomstige.

Daar de aanvraag in strijd is voor wat betreft het gebruik, en daar reeds over is besloten dat het gebruik passend en wenselijk is, is er geen grond om het plan aan te houden.

Wanneer een andere werkwijze gewenst is zal er iets aan dat voorbereidingsbesluit moeten worden gedaan. En misschien ook richtlijnen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, zodat deze ook bij de ondernemers bekend zijn.

Maar vooralsnog is deze tot 1 juli 2025 geldig en is bovenstaande van toepassing.

Daarnaast is het wellicht handig dat via de bedrijfscontactfunctionaris en economische zaken de ondernemers worden ingelicht over de transformatie, zodat de keuze aan de ondernemers is of zij de kosten willen maken, met het oog op de transformatie van het bedrijventerrein.

Dit is niet aan vergunningverlening om dit mede te delen.

Met vriendelijke groet,

J

Medewerker vergunningverlening

Van:

Verzonden: vrijdag 5 juli 2024 16:37

Aan:

CC:

Onderwerp: Hyacintenstraat 28 - 30

Hoi

Bedankt voor het open zetten van de zaak. Ik heb vandaag een blik geworpen op het bouwplan.

Met het eerdere besluit van het college heeft het college aangegeven medewerking te willen verlenen aan een bouwplan met 50% kantoor vooruitlopend op het verlopen van het voorbereidingsbesluit, onder de nadrukkelijk voorwaarde dat er een positief advies ligt van stedenbouw (etc.). Vanuit stedenbouw zijn daarom (met wethouder afgestemde) concept voorwaarden meegegeven aan de ontwikkelaar op basis waarvan een stedenbouwkundig acceptabel plan te realiseren is, dat (redelijkerwijs) past binnen de gewenste transformatie van het totale bedrijventerrein Julianaweg. Het voorliggende plan voldoet niet aan de betreffende richtlijnen ten aanzien van parkeren, de oriëntatie en het aanzicht. Voorbeelden hiervan zijn:

- Overheaddeur en parkeerplaatsen zijn zichtbaar vanaf openbaar gebied,
- aan de zijde van de Hyacintenstraat zijn langspaarkeerplaatsen aan de gevel ingetekend,
- parcellering sluit niet aan bij woningbouw / menselijk schaal,
- aan de Lupinestraat heeft het plan geen representatieve open gevel en
- dominante rooilijnen worden niet gevolgd.

Bovenstaande is op basis van mijn eerste observatie van de tekeningen en is mogelijk niet compleet. Voor een volledige toets aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden heb ik meer tijd en interne afstemming nodig.

Het totaalbeeld dat hiermee echter ontstaat, leidt - mede door de strijdigheden met het omgevingsplan en de strijdigheden met de gestelde nadere stedenbouwkundige eisen die met wethouder zijn afgestemd - tot een toedeling van functies die inbreuk doet op de beoogde transformatie van het gebied. Daarom zal het stedenbouwkundig advies op het ingediende plan geen positief advies zijn zoals het college dat als expliciete voorwaarde heeft gesteld bij het besluit om aan de 50% kantoor mee te willen werken. Ik adviseer dan ook om (1) de vergunningsaanvraag aan te houden middels het geldende voorbereidingsbesluit dat ten behoeve van de beoogde transformatie is genomen en (2) geen medewerking te verlenen aan het voorliggende bouwplan. Indien gewenst kan ik je dit ook in een memo aanleveren.

Ik ben bereid om (eventueel samen met met de ontwikkelaar in overleg te treden om een negatief besluit op het ingediende bouwplan en de samenhang met de transformatie en de eerder besproken stedenbouwkundige voorwaarden toe te lichten.

Aanvullend lijkt het me goed om voor het project Transformatie Julianaweg goede interne werkafspraken te maken voor toekomstige initiatieven. Daarvoor zal ik contact opnemen met

Fijn weekend,

Met vriendelijke groet,

Stedenbouwkundige



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

