

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 november 2023 14:52
Aan: [redacted]
Volendam.nl>
Cc: [redacted]
"
[redacted]
Onderwerp: FW: Integraal advies Hyacintenstraat 28-30
Bijlage(n): Advies RO Hyacintenstraat 38.pdf

Hoi [redacted]

Even verderop in de straat op het adres Hyacintenstraat 38 is een kantoor al op een soortgelijke manier vergund. Op dit adres is [redacted] gevestigd, dit is een afbouwbedrijf. Een soortgelijk bedrijf als [redacted] In het RO-advies is gesteld dat de bedrijfsactiviteiten die in het bedrijfspand plaatsvinden, bestaan uit opslag van materialen en administratieve werkzaamheden. Het is een kantoorfunctie die puur in dienst staat aan het genoemde montagebedrijf. In het advies staat ook dat zoiets zonder meer is toegestaan binnen de vigerende industriebestemming. Belangrijk om hierbij te melden is wel dat er op dit adres al een aanduiding kantoor lag. Dat is bij het perceel wat [redacted] wil kopen niet het geval.

Aangezien er geen aanduiding kantoor op ligt mag er maximaal 35% kantoorruimte worden gerealiseerd. Dat is dus te weinig voor de initiatiefnemer. Om een hoger percentage kantoorruimte te realiseren moet de bestemming worden gewijzigd (de aanduiding kantoor moet erop). Dat mag niet, want er geldt een voorbereidingsbesluit voor deze straat. Wel is er een afwijking op dit voorbereidingsbesluit mogelijk, echter moet dan duidelijk worden dat het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en moeten de werken of werkzaamheden de grond in het gebied niet minder geschikt maken voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan (dit moet wel nog even worden gepolst bij [redacted] én dit moet dan worden besloten door het B&W. Vanuit RO staan we op voorhand vanwege de lagere milieucategorie van een kantoorfunctie en omdat een kantoor en woonfunctie prima samen gaat positief tegen over het vergunnen van meer % kantoorruimte ter plaatse. Als hij zijn kantoor zo bouwt dat het makkelijk getransformeerd kan worden naar wonen is dat voor de argumentatie nog beter.

Als [redacted] dus kan aantonen (en dus niet via een onduidelijke tekening met een werkplaats en vervolgens een beschrijving erachter aan dat de werkplaats opslag moet zijn) dat hij het gebouw enkel als kantoorfunctie (administratie, archief) en opslag wil gebruiken dan kunnen we, mits er voldoende parkeercapaciteit is en een positief B&W besluit is, meewerken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Juridisch Planologisch Beleidsmedewerker



[redacted]
[redacted]
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 november 2023 11:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Integraal advies Hyacintenstraat 28-30

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Met vriendelijke groet,

Medewerker vergunningverlening

Van: [redacted] <[redacted]>

Verzonden: woensdag 29 november 2023 11:30

Aan: < >

Onderwerp: Integraal advies Hyacintenstraat 28-30

Hoi ,

Ik verwacht dat het integrale advies van de Hyacintenstraat morgen klaar is. Ik moet namelijk nog even wat verduidelijking opvragen bij  over het parkeergedeelte.

Met vriendelijke groet,

Juridisch Planologisch Beleidsmedewerker



J





GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

memo/advies

Ingekomen stempel

Aan : [redacted] J
Van : J [redacted] J
Datum : 4 januari 2012
Kenmerk :
Kopie aan :
Betreft : Hyacintenstraat 38

Beste [redacted] J,

In aanvulling op het pré-advies kan het volgende worden opgemerkt.

Kantoordoeleinden

Het bedrijf dat hier gevestigd wordt, is een afbouwbedrijf dat gespecialiseerd is in: wandsystemen, plafondsysteem, isolatievloeren, brandwerende bekleding. Het bedrijf is bekend onder de naam [redacted] J. Het bedrijf is nu gevestigd op [redacted] J in en gaat verhuizen naar Hyacintenstraat 38. De bedrijfsactiviteiten die in het bedrijfspand plaatsvinden, bestaan uit opslag van materialen en administratieve/coördinerende werkzaamheden m.b.t. bovengenoemde afbouwonderdelen.

De kantoorfunctie is dus puur van toepassing op het bedrijf zelf. De verdieping wordt niet verhuurd. Een kantoorfunctie (administratie, archief e.d.) dat puur ten dienste staat aan het genoemde montagebedrijf is zondermeer toegestaan binnen de vigerende industriebestemming. Het verlenen van een binnenplanse vrijstelling is derhalve niet nodig.

Afstand zijdelingse perceelsgrens

Er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de vrijstelling. De mogelijkheid bestaat te bouwen tot op de perceelsgrens. In algemene zin wordt deze vrijstelling verleend, mits er sprake is van gescheiden fundering, 60 minuten brandwerendheid van de zijgevel en er sprake is van een geheel gesloten zijgevel i.v.m. geluidsoverlast e.d.

Luifel

In het advies wordt geconstateerd dat er een luifel wordt aangebracht met een lengte van 16,135 meter. Op grond van de voorschriften zijn b. en w. bevoegd vrijstelling te verlenen voor het aanbrengen van een luifel van maximaal 5 m lengte, in verband met laad- en losactiviteiten, met dien verstande dat een afstand van 1 m tot de weg dient te worden vrijgelaten.

Onderhavige aan te brengen luifel betreft echter geen los- of laadluifel; deze luifel met slechts een diepte van 70 cm betreft meer een sieralement c.q. een toevoeging op de inpassing op de begane grond te realiseren binnenruimte (gevel is naar binnen geplaatst). Gelet op het feit dat er aanzienlijk meer ruimte tussen de luifel en de straat aanwezig is, dan de minimaal voorgeschreven afstand van 1 m, het een minimale overschrijding van de bouwgrens is, er voldoende ruimte alsmede hoogte is voor het parkeren van auto's, wordt voorgesteld toepassing te geven aan een buitenplanse vrijstellingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2° van de Wabo als omschreven in het planologisch advies.

Hoogte-overschrijding

De hoogte van het kantoordeel van het bedrijfspand bedraagt 10 m. De maximale hoogte mag volgens het bestemmingsplan niet meer bedragen dan 7 meter (in het planologisch advies staat

abusievelijk goothoogte vermeld). Daarvan is vrijstelling mogelijk tot een maximum van 10 m, indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. De vrijstelling is uiteraard geen recht; derhalve zal in eerste plaats een belangenafweging dienen plaats te vinden en een toetsing aan het beleid.

Toetsing beleid

Bij raadsbesluit van 23 augustus 2007 heeft de raad besloten de notitie bouwhoogte bedrijventerrein Julianaweg/Broekgouw als uitgangspunt te hanteren bij het te voeren vrijstellingbeleid in het gebied dat deel uitmaakt van deze notitie. Bedoeling van deze notitie is dat de daarin opgenomen uitgangspunten in de voorgenomen herziening van de bestemmingsplannen worden opgenomen. Het betreffende gebied waar de Hyacintenstraat 38 is opgenomen is in ieder geval opgenomen in de zone waar geen 14 meter hoogte is toegestaan. De Hyacintenstraat geldt als belangrijke doorzicht temeer daar aan de ene kant het bedrijventerrein is gevestigd en aan de andere kant van de straat de woonwijk is gesitueerd. De notitie zelf doet overigens geen uitspraak over wat te doen bij een overschrijding van 7 tot 10 meter hoogte. Dit is immers al geregeld in de vigerende bestemmingsplannen. Wel is vooraf aan de vaststelling van de notitie een uitspraak gedaan door b. en w. bij besluit van 8 mei 2007:

“De toegestane 7 meter aanhouden, met een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid naar 10 meter bij alle industrieterreinen, waarbij aspecten zoals verkeer, parkeren en welstand dienen te worden meegewogen”.

In de toelichting bij dit besluit staat dat geadviseerd wordt vanwege het tot dusver gevolgde zeer intensieve bebouwingsbeleid op industrieterreinen, geen uniforme uitbreiding in de hoogte toe te staan c.q. meer als dat nu is toegestaan op bedrijfsterrainen. Per aanvraag moet bezien worden (verschillend per lokatie/bedrijfsterein) of door binnenplanse vrijstelling van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend aan het verhogen tot een maximale hoogte van 10 m. Met name dient een grondige afweging te worden gemaakt voor wat betreft verkeersaspecten, voornamelijk m.b.t. de parkeerdruk. Een overschrijding van de toegestane hoogte van 7 m naar 10 m is niet toepasbaar als daardoor een onevenredige parkeerdruk naar de omgeving toe plaatsvindt.

Parkeren

M.b.t. de parkeerdruk heeft onze verkeersdeskundige het volgende opgemerkt:

Het bedrijf wat er gevestigd wordt bestaat uit een kantoor zonder baliefunctie en opslag/magazijn. Het gebied waar het bedrijf gevestigd wordt valt volgens de CROW onder het gebied matig stedelijk en schil/overloopgebied.

De parkeernorm is vervolgens:

Kantoor zonder baliefunctie	1,5 parkeerplaats per 100m ² bruto vloeroppervlak
Magazijn / opslag	0,6 parkeerplaats per 100m ² bruto vloeroppervlak

Het totale oppervlak per functie is:

Kantoor zonder baliefunctie	22 x 17 = 374m ² x 3 verdiepingen = 1.122m ² bvo
Magazijn / opslag	33 x 17 = 561m ² x 2 verdiepingen = 1.122m ² bno

De totaal benodigde parkeerplaatsen zijn:

Kantoor zonder baliefunctie	1.122m ² /100 x 1,5 =	17 parkeerplaatsen
Magazijn / opslag	1.122m ² /100 x 0,6 =	<u>6 parkeerplaatsen</u> +
TOTAAL:		23 parkeerplaatsen

Het bouwplan voorziet in de aanleg van 23 parkeerplaatsen en voldoet dus aan de benodigde parkeernorm. Verkeerstechnisch zijn er volgens onze verkeersdeskundige geen belemmeringen aanwezig.

Belangen van derden

Aanvrager heeft vooroverleg gehad met de belendende buurbedrijven. Daaruit is ondermeer de afstand van 2 meter t.o.v. het buurpand naar voren gekomen i.v.m. aanwezigheid van ramen. Met de buurtbewoners aan de overzijde is geen contact geweest. Een overschrijding van 7 naar 10 meter behoeft echter geen schade op te leveren voor het woongenot van de buurtbewoners. Van oudsher is hier sprake van een overgangssituatie van wonen naar industrie. Men weet dat aan de overkant bedrijven zich kunnen vestigen o.g.v. het geldende bestemmingsplan. In dit geval zou sprake kunnen zijn van een te bouwen gebouw met een geheel dichte achterwand (zoals bij  sprake is). Op grond van het geldende bestemmingsplan had de aanvrager er ook voor kunnen kiezen om aan de zijde van de Hyacintenstraat de werkplaats te realiseren, waardoor er meer overlast naar de woonomgeving toe zou kunnen ontstaan (geluidsoverlast, overlast bij laden en lossen, overlast van werkbusjes e.d.). Men investeert in dit geval in een representatieve en transparante gevel aan de zijde van de Hyacintenstraat. Weliswaar is hier sprake van de kortste afstand (van 25 tot 26,5 meter) tussen de voorgevel van woning aan de overzijde en de voorgevel van het bedrijfspand, doch deze afstand kan in een stedelijke situatie toch als redelijk ruim worden gezien. Ook staan de voorgevels van de woningen qua zichtlijnen schuins georiënteerd op het bedrijfspand. Voor wat betreft de beperking van zonlicht, veroorzaakt een verhoging van 7 naar 10 meter niet een onevenredig nadeel voor de bewoners aan de overzijde. De aanwezige industriebebouwing belemmert al bij de zonopkomst in het oosten het zonlicht in de bestaande situatie. Bij de draaiing van de zon naar het zuiden en westen heeft de genoemde verhoging geen effect.

Tegenover het belang van derden staat het economisch belang dat het bedrijf heeft bij een dergelijke uitbreiding. Hoewel voor een definitieve goede beoordeling een zonnediagram nodig is (aangeraden wordt dit nog op te vragen), wordt naar mijn inschatting het belang van derden niet onevenredig geschaad t.o.v. het belang van het betrokken bedrijf.

Welstand

Hier boven is al genoemd dat onderhavig bedrijf voor wat betreft gevelaanzicht extra investeert aan de zijde van de Hyacintenstraat. Voorts is de welstandsbeoordeling een taak van het   Het oordeel van deze welstandscommissie kan worden meegenomen in de vrijstellingsafweging. De welstandsnota zegt dat de grote variatie van gebouwen de kwaliteit van het gebied niet ten goede komt. Een aandachtspunt is de uitstraling van de gebouwen langs de naastgelegen woongebieden. De welstandsbeoordeling dient in relatie met de welstandsnota te geschieden.

Een ander belangrijk punt van overweging hierbij is de tot dusver toegepaste hoogtes in deze straat. Bij Hyacintenstraat 30 is een hoogte toegepast van 8 m. Ook bij Hyacintenstraat 40 (ernaast) is een hoogte toegepast van 8 m (met een accent van 9 m). Met toepassing van de gevraagde 10 meter wordt deze lijn weer doorbroken. Niettemin bevindt zich langs het bedrijventerrein aan de kant van de Hyacintenstraat een scala aan verschillende bebouwingstypologieën en hoogtes (bedrijfspanden, dienstwoningen, verspringende voorgevellijnen), waardoor van echte schade geen sprake zal zijn. Wel is van belang dat deze eenmaal ingezette lijn van 10 m consequenties kan hebben voor de toekomst. Indien een bedrijf een vierkante doos wil realiseren met een hoogte van 10, waarbij een geheel dichte gevel wordt toegepast aan de zijde van Hyacintenstraat, dan kan dit behoorlijk negatieve welstandelijk gevolgen hebben.

Met inachtneming hiervan dient de welstandscommissie een oordeel te vormen.

Conclusie:

Gezien bovenstaande afweging en mits de welstand akkoord gaat, slaat de weegschaal door naar de overweging om tot de gevraagde 10 meter vrijstelling te verlenen. Bij mogelijk te verwachten bezwaren van de bewoners aan de overzijde, kan een zonnediagram van belang zijn. Aan te raden is deze op voorhand te laten overleggen.

