

Voorstel aan het college van burgemeester en wethouders onder mandaat



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Dossiernummer : Z2024-00000667
Voorstelnummer :
Behandelende ambtenaar: 
Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemandateerde : Teamleider Bouwen en Milieu

Datum: 18-okt-24

Onderwerp:
mandaatadvies Plutostraat 40e

Beslispunten:

De gemandateerde wordt voorgesteld te besluiten om:

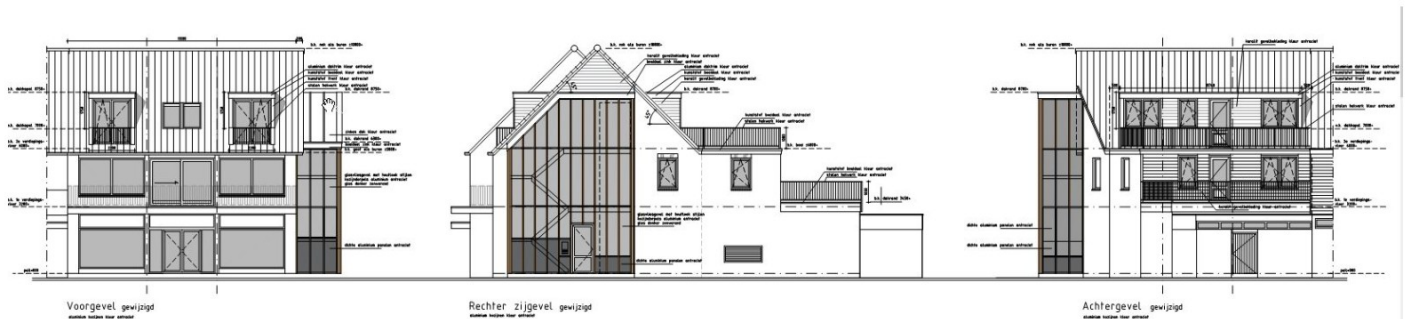
- geen medewerking te verlenen aan de buitenruimte aan de voorzijde. Deze dient te worden aangepast conform de reeds aanwezige buitenruimtes in het bouwblok;
- medewerking te verlenen aan het uitbreiden van de woning op de 2^e bouwlaag;
- geen medewerking te verlenen aan het lift/trappenhuis.

Aanleiding

Op 2 juli 2024 is er een verzoek om vooroverleg ingediend voor het realiseren van 2 woningen en een lift/trappenhuis op het perceel Plutostraat 40^e te Volendam.

Het verzoek is in strijd met het omgevingsplan, deelgebied 'Nieuw-Volendam' en de van toepassing zijnde bestemmingen 'Detailhandel' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Medewerking is mogelijk met toepassing van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).



Kader en context/toetsingskader

Ter plaatse geldt het omgevingsplan, deelgebied 'Nieuw-Volendam' en de van toepassing zijnde bestemmingen 'Detailhandel' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Detailhandel

Op de bestemming 'Detailhandel' is wonen met aan huis gebonden beroepen uitsluitend vanaf de tweede bouwlaag toegestaan, met uitzondering van toegangen en bergingen.

Gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het voorste bouwvlak waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter, en de bouwhoogte niet meer dan 11 meter.

Het bouwvlak mag volledig worden gebouwd.

Het verzoek voldoet aan bovenstaande.

Aan de achterzijde is ook een bouwvlak aangegeven. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangeduid. De bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 6 meter.

Het verzoek is op dit onderdeel in strijd omdat er een uitbouw wordt gerealiseerd.

Onderwerp: mandaatadvies

Dakterrassen zijn toegestaan tot een diepte van ten hoogste 4 meter gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel.

Het verzoek is op dit onderdeel in strijd omdat er een dakterras/buitenruimte wordt gerealiseerd aan de voorzijde.

Verkeer-Verblijfsgebied

De gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie van verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water, reclame-uitingen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluiten bouwwerken geen gebouwen zijnde worden.

Onder gebouw wordt verstaan:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Het trappenhuis kan als gebouw worden aangemerkt en is derhalve in strijd met het omgevingsplan.

Als gebouwen zijn alleenabri's toegestaan.

Aan de overschrijdingen kan alleen medewerking worden verleend met toepassing van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Argumentatie

Voor het verlenen van medewerking aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er kan op grond van artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) medewerking worden verleend aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit indien er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is het volgende in overweging genomen.

Detailhandel

Aan de achterzijde van dit rijtje winkels met bovenwoningen zijn reeds meerdere diverse vergunde aanbouwen aanwezig. Met deze aanbouwen is reeds precedent geschapt voor bebouwing op de 2^e bouwlaag aan de achterzijde van dit bouwblok.

De individualiteit van de woningen in het blok is kenmerkend. Vooral aan de achterzijde van dit woon- werkblok komt dit tot uiting door de vele verschillende soorten uitbreidingen van de winkel- en woonruimten. Het zorgvuldig plaatsen van volumens op de kop van dit blok geeft een stevige hoek, waardoor de reeds gerealiseerde uit- en aanbouwen bij de burenen worden omkaderd. Stedenbouwkundig kan het als wenselijk worden gezien dat het bouwblok op de hoek ook wordt opgehoogd, ook aan de achterkant van het pand.

Planologisch is er geen risico op verder precedentwerking de wijk, omdat eenzelfde situatie niet verder voorkomt.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. Voor wat betreft deze strijdigheid wordt dan ook geadviseerd om medewerking te verlenen aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit met toepassing van artikel 8.0a, lid 2 van het Bkl, voor het uitbreiden van de woning op de 2^e bouwlaag.

Op de eerste verdieping aan de voorkant is een buitenruimte/dakterras van 1,1 meter diep ingetekend over de gehele breedte van de woning. Door deze toevoeging van balkons ter hoogte van de dakkapellen vallen er 'gaten' in het dakvlak. Dit is een stedenbouwkundig niet aanvaardbaar aanzicht. De dakkapellen met buitenruimte aan de voorzijde zijn namelijk niet gebouwd volgens de aanwezige trendsetter en derhalve niet akkoord.

Bij de naastgelegen panden zijn ook reeds buitenruimtes aangebracht. Dit bestaat uit een balkon die los van de luifel wordt vormgegeven. Hierdoor ontstaat een duidelijke loskoppeling van woon- en bedrijfsruimten.

Gelet op bovenstaande wordt voorgesteld geen medewerking te verlenen aan de buitenruimte aan de voorzijde. Het plan dient te worden aangepast, waarbij aansluiting moet worden gezocht bij de trendsetter.

Verkeer-Verblijfsgebied

Het lift/trappenhuis wordt gerealiseerd op eigen erf, maar op de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.

Hier mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Het trappenhuis betreft een gebouw.

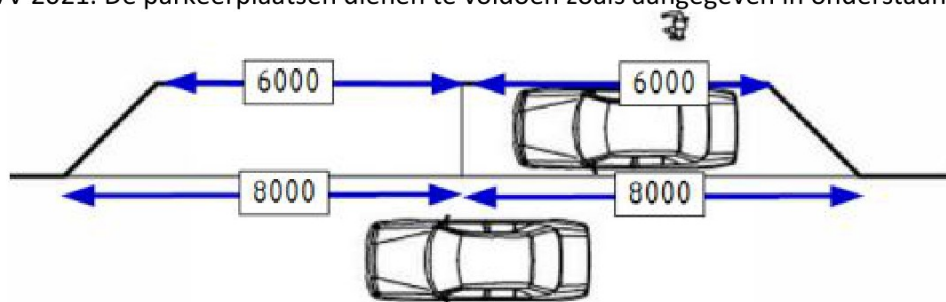
De realisatie van de lift en het trappenhuis in een aangebouwd bijgebouw is op deze locatie echter niet passend. De aanbouw is een volledig los en niet geïntegreerd geheel, het maakt geen deel uit van de rest van het bouwblok. Hierdoor zal het niet bijdragen aan een afronding van het bouwblok maar een extra massa toevoegen aan geheel. In deze wijk zijn op de kopse kanten van de rijbebouwing af en toe erkers gerealiseerd op de begane-grondverdieping. Deze erkers hebben een maximale breedte van 1m en over een verdieping gerealiseerd. De betreffende aanbouw zou kunnen worden gezien als een brede erker.

Echter is de aanbouw een stuk breder en ontwikkeld over meerdere bouwlagen. De realisatie van de aanbouw zal de leiden tot aantasting van de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

Voorts worden er parkeerplaatsen aangelegd op deze gronden.

De beoogde parkeerplaatsen passen binnen deze bestemming, omdat het verblijfsgebied wordt gebruikt ten dienste van de aangrenzende bestemming Detailhandel. Daarnaast is het een bij de bestemming behorende voorziening.

De parkeerplaatsen krijgen een lengte van 5,50 meter. Dit voldoet niet aan de afmetingen zoals opgenomen in de ASVV 2021. De parkeerplaatsen dienen te voldoen zoals aangegeven in onderstaande afbeelding.



Daarnaast lijkt het verkeerskundig niet mogelijk om zowel de parkeerplaatsen en het trappenhuis te realiseren. Doordat nog niet duidelijk is of de woningen koop of huurwoningen zijn, kan nog niet worden beoordeeld of de aanvraag voldoet aan de parkeernorm. Uit de parkeerdrukmetingen blijkt wel dat de parkeerbehoefte kan worden opgevangen in de openbare ruimte.

Tenslotte is naast het pand een GFT container geplaatst. Het is een betonnen cocon met hierin een 240 liter gftcontainer.

Deze gft-voorziening is bedoeld voor de woningen die boven de winkels aanwezig zijn.

Het gaat hier om een bijzondere situatie. Hoewel het een stoep betreft, zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. Indien de de parkeerplekken in deze situatie gerealiseerd zouden worden, zou de stoep niet meer bruikbaar zijn, gezien de prullenbak staat op de laatste strook die overblijft tussen de woning en de parkeerplekken. Wanneer medewerking wordt verleend aan het trappenhuis dient deze afvalbak verplaatst te worden. Dit is echter geen probleem.

Ook staat er een nutsvoorziening. Deze staat niet op de tekeningen aangegeven. Het lijkt dat dit kastje ook ter hoogte van het trappenhuis staat.

Gelet op bovenstaande wordt er voorgesteld geen medewerking te verlenen aan het lift/trappenhuis ten behoeve van de woningen. De toegang tot de woningen dient intern plaats te vinden. Het plan dient te worden aangepast.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen