

Detailrapport Vraag en antwoord los v/h Raadsplein (ID 932)

Veld	Waarde
Datum vraag	07-01-2026
Onderwerp	Omgevingsvergunning Plutostraat 40e Volendam
Fractie(s)	LEV
Deadline	22-01-2026
Vraag en antwoord	(diverse bijlagen bijgevoegd) Vraag 1. In het dossier Plutostraat 40e is het vooroverleg formeel beëindigd op 6 januari 2025, terwijl nadien nog meerdere aanvullende verzoeken, adviezen (onder andere VRZW en ODijmond) en inhoudelijke wijzigingen hebben plaatsgevonden. Acht het college het zorgvuldig dat het vooroverleg is afgesloten terwijl op dat moment essentiële randvoorwaarden nog niet definitief waren vastgesteld? Zo ja, op basis van welke concrete afweging is dit gedaan? Antwoord 1: Bij een verzoek om vooroverleg wordt alleen beoordeeld of de ontwikkeling in het kader van planologie, stedenbouw, verkeer en welstand een aanvaardbare ontwikkeling is. Wanneer hier een positieve uitslag (dit is een principe uitspraak) op komt, kan de aanvrager zijn verzoek verder uitwerken en een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Pas bij een aanvraag omgevingsvergunning worden de andere onderdelen getoetst, zoals BBL (bouwtechnisch, VrZW en ODijmond). Dit zijn geen onderdelen bij een verzoek om vooroverleg. Het vooroverleg is daarmee zorgvuldig afgerond. Vraag 2. In de verleende omgevingsvergunning en de onderliggende stukken is geen expliciete en kenbare belangenafweging opgenomen van derden, zoals zittende gebruikers of omwonenden. Kan het college aangeven waar en op welke wijze de belangen van derden expliciet zijn meegewogen bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning Plutostraat 40e? Antwoord 2: De woningen en de hoogte van het gebouw zijn passend binnen het omgevingsplan. Hiervoor hoeven belangen van derden niet te worden afgewogen. Deze heeft al plaatsgevonden bij het vaststellen van het omgevingsplan. De te realiseren dakterrassen zijn ook op grond van het deelgebied van het omgevingsplan passend binnen het omgevingsplan en

	derhalve bij recht toegestaan. Ook hier hoeven de belangen van derden niet te worden afgewogen. Er is hier sprake van een gebonden beschikking. Er kan dan geen belangenafweging meer plaatsvinden. Vraag 3. Artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht vereist dat de nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot het met dat besluit te dienen doel. Heeft het college bij de vergunningverlening voor Plutostraat 40e een expliciete evenredigheids- of proportionaliteitstoets uitgevoerd, en zo ja, waar is deze toets vastgelegd? Antwoord 3: Een evenredigheids- of proportionaliteitstoets was niet nodig voor de aanvraag omgevingsvergunning omdat het bouwplan in zijn geheel passend is binnen de regels van het deelgebied van het omgevingsplan. Vraag 4. Uit het dossier blijkt dat het bouwplan op meerdere onderdelen afwijkt van de Welstandsnota 2017 (onder andere dakkapel, gevelwijzigingen en volume), waarvoor meerdere welstandsadviezen zijn uitgebracht. Hoe heeft het college de cumulatie van deze afwijkingen beoordeeld en gemotiveerd, en waar is deze beoordeling vastgelegd? Antwoord 4: Alle opmerkingen van de welstandscommissie van 23 december 2024, 20 januari 2025, 3 februari 2025 en 3 maart 2025 zijn verwerkt in de tekeningen. Alleen de opmerking over het vervallen van de toegangsdeur in de dakkapel is niet aangepast. Hiervoor is besloten dit toch toe te staan. Dit is gebaseerd op het feit dat deze variant al een keer voorkomt in het blok waar het toenmalige college in 2010 al had afgeweken van het welstandsadvies. Daarnaast is het dakterras bij recht toegestaan. Een dakterras dient ook te betreden te zijn. Gelet op het feit dat er hier sprake is van een op zichzelf staand blok panden die in deze vorm (winkel + woningen) niet verder voorkomt in het deelgebied, en er reeds in 2010 is afgeweken voor een zelfde soort dakkapel/dakopbouw, is er dan ook besloten om ook in deze situatie af te wijken van het welstandsadvies. Vraag 5. Op 18 oktober 2024 is een mandaatadvies opgesteld, terwijl het dossier inhoudelijk tot medio 2025 in ontwikkeling is gebleven.
--	--

	Waarom is ervoor gekozen dit dossier onder mandaat af te handelen en acht het college dit passend gezien de ruimtelijke en mogelijke maatschappelijke impact van het project? Antwoord 5: Er is voor gekozen om een mandaatadvies op te stellen omdat het toevoegen van 2 woningen en de hoogte die daarmee gepaard gaan passend zijn binnen het omgevingsplan. Hiermee werd tijdens het opstellen van het betreffende deelgebied van het omgevingsplan reeds aanvaardbaar geacht om ook dit pand te ontwikkelen met dezelfde maatvoering als de overige panden in het blok. Woningen zijn uitsluitend mogelijk vanaf de 2e bouwlaag en de maximale hoogte mag 11 meter bedragen. De aanvraag voldoet hieraan. Dit mandaatadvies is opgesteld tijdens het verzoek om vooroverleg. De strijdigheden die zich voordeden in het bouwplan zijn ondergeschikte wijzigingen. Naar aanleiding van het mandaatadvies is het bouwplan aangepast, omdat niet op alle onderdelen medewerking werd verleend. Vraag 6. In het dossier ontbreekt een expliciete beoordeling van de mogelijke gevolgen van de vergunning voor zittende gebruikers of andere derden. Kan het college bevestigen dat de verleende omgevingsvergunning geen basis vormt om derden onder druk te zetten of te verplichten hun bestaande positie op te geven? Antwoord 6: Dit is een privaatrechtelijke kwestie, waarin de gemeente geen rol speelt. Vraag 7. Bij ruimtelijke projecten wordt in de praktijk soms gesteld dat gevolgen voor derden “onvermijdelijk” zijn zodra een vergunning is verleend. Deelt het college de opvatting dat, zolang geen expliciete en integrale belangenafweging van derden is vastgelegd, uit de omgevingsvergunning Plutostraat 40e geen onvermijdelijke gevolgen voor derden kunnen worden afgeleid? Antwoord 7: Zie de antwoorden op o.a. vraag 2 en 3.
Bijlage(s)	2025-06-24_B&W_Besluitenlijst (geanonimiseerd) aan ov technisch 31-12-2024 (geanonimiseerd) aanv ov 02-07-2024 (geanonimiseerd) aanv ov Aerius 05-03-2025 (geanonimiseerd) aanv ov aerius realisatiefase 05-03-2025 (geanonimiseerd) aanv ov bbl berekening 05-03-2025 (geanonimiseerd)

	aanv ov beng berekening 05-03-2025 (geanonimiseerd) aanv ov bestektekening 19-05-2025 (geanonimiseerd) aanv ov doorsnede tekening B-B (geanonimiseerd) aanv ov mpg berekening 05-03-2025 (geanonimiseerd) aanv ov principe constructie tekening 05-03-2025 (geanonimiseerd) aanv ov situatie 29-12-2024 (geanonimiseerd) aanv ov situatietekening 02-07-2024 (geanonimiseerd) aanv ov stikstofrapportage 05-03-2025 (geanonimiseerd) aanv ov tekening BBL 19-05-2025 (geanonimiseerd) aanv ov tekening doorsnede A-A 05-03-2025 (geanonimiseerd) aanv ov tekening doorsnede C-D-E 05-03-2025 (geanonimiseerd) aanv ov verzoekformulier 29-12-2024 (geanonimiseerd) AANV VO Begeleidend schrijven 06-11-2024 (geanonimiseerd) AANV VO Bestektekening 06-11-2024 (geanonimiseerd) advies 8-07-2010 (geanonimiseerd) Advies GaFL 20-01-2025 (geanonimiseerd) Advies GaFL 03-02-2025 (geanonimiseerd) Advies GaFL 03-03-2025 (geanonimiseerd) Advies GaFL 20-01-2025 (geanonimiseerd) Advies GaFL 23-12-2024 (geanonimiseerd) Advies GaFL 23-12-2024 Foto (geanonimiseerd) Advies GaFL bestektekening 03-02-2025 (geanonimiseerd) Advies GaFL bestektekening 03-03-2025 (geanonimiseerd) Advies GaFL bestektekening 23-12-2024 (geanonimiseerd) Advies GaFL foto 23-12-2024 (geanonimiseerd) Advies GaFL luchtfoto 23-12-2024 (geanonimiseerd) Advies GaFLsituatie 23-12-2024 (geanonimiseerd) Advies ODIJMOND 24-03-2025 (geanonimiseerd) Advies valkenburg 01-04-2025 (geanonimiseerd) Advies vrzw 10-04-2025 (geanonimiseerd) advies vrzw 10-06-2025 (geanonimiseerd) advies vrzw 28-01-2025 (geanonimiseerd) advies vrzw bestektekening 10-06-2025 (geanonimiseerd) advies vrzw tekening bouwbesluit 10-06-2025 (geanonimiseerd) advis vrzw 24-02-2025 (geanonimiseerd) B&W voorstel 24-06-2025 (geanonimiseerd) BRIEF Procedurebevestiging 30-12-2024 (geanonimiseerd) Brief aanpassen 21-10-2024 (geanonimiseerd) brief aanvullen 2 25-02-2025 (geanonimiseerd) Brief aanvullen 28-01-2025 (geanonimiseerd) Brief aanvullende informatie 16-05-2025 (geanonimiseerd) Brief einde VO 06-01-2025 (geanonimiseerd) Brief OB 04-07-2024 (geanonimiseerd) BRIEF Ontvangstbevestiging 30-12-2024 (geanonimiseerd) foto dakkapel (geanonimiseerd) Inventarislijst Z25155683 Plutostraat 40e Volendam mail 06-11-2023 (geanonimiseerd) mail 07-01-2025 (geanonimiseerd) mail 11-06-2025 (geanonimiseerd) mail 22-07-2024 (geanonimiseerd) mail 26-02-2025 (geanonimiseerd)
--	---

	Mandaatadvies 18-10-2024 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e (anoniem) 27-06-2025 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e BBL berekening 27-06-2025 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e BBL tekening 27-06-2025 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e BENGberekening 27-06-2025 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e Bestektekening 27-06-2025 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e Doorsnede A-A 27-06-2025 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e Doorsnede B-B 27-06-2025 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e Doorsnede C-D-E 27-06-2025 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e FORM Ruimtelijke 27-06-2025 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e FORM Technisch 27-06-2025 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e MPG berekening 27-06-2025 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e Situatietekening 27-06-2025 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e stikstofberekening 27-06-2025 (geanonimiseerd) OV Plutostraat 40e TEkening Principe constructie 27-06-2025 (geanonimiseerd) overig begeleid schrijven 29-12-2024 (geanonimiseerd) overig beleidig schrijven 05-03-2025 (geanonimiseerd) overig form 19-05-2025 (geanonimiseerd) overig foto achtergevel 29-12-2024 (geanonimiseerd) overig foto voorgevel 3 29-12-2024 (geanonimiseerd) overig notulen 22-02-2010 (geanonimiseerd) overig verslag def (geanonimiseerd) overig verzoekformulier 002 27-01-2025 (geanonimiseerd) overige foto 1 02-07-2024 (geanonimiseerd) overige foto 2 02-07-2024 (geanonimiseerd) Overige foto 29-12-2024 (geanonimiseerd) overige foto 3 02-07-2024 (geanonimiseerd) Overige foto voorgevel 2 29-12-2024 (geanonimiseerd) Overige foto voorgevel 29-12-2024 (geanonimiseerd) overige foto zijgevel 29-12-2024 (geanonimiseerd) Welstandsnota 2017 Hoofdstuk 4 (geanonimiseerd) Welstandsnota 2017 Hoofdstuk 6 (Dakkapellen) (geanonimiseerd) Welstandsnota 2017 Hoofdstuk 6 (Kozijn en gevelwijzigingen) (geanonimiseerd) Welstandsnota 2017 Hoofdstuk 6 (Bijbehorende bouwwerken) (geanonimiseerd)
--	--