

Beheersverordening Edam-Zuid, toelichting



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	4
1.3	(voorheen) Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Inhoud van de beheersverordening	5
3	Beleidskader	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
5	Economische uitvoerbaarheid	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Wro is de verplichting opgenomen dat een bestemmingsplan maximaal 10 jaar oud mag zijn. Het bestemmingsplan Edam-Zuid is vastgesteld op 23 april 2009 en moet worden herzien vóór 23 april 2019. Nu het gebied in stedenbouwkundige zin 'af' is en het bovendien om een laag dynamisch gebied gaat, is besloten dat voor Edam-Zuid, inclusief atletiekbaan, een beheersverordening wordt vastgesteld (een verleningsbesluit is niet mogelijk, daar het ontwerp bestemmingsplan vóór 1 juli 2008 ter inzage heeft gelegen).

Een beheersverordening schept dezelfde rechten en plichten als een bestemmingsplan. De inwoners, gebruikers en eigenaren in het plangebied mogen dus volgens de beheerverordening de gronden op dezelfde manier gebruiken en bebouwen als volgens het bestemmingsplan. Aan de geldende rechten wordt niet getornd. Daarnaast is het niet zo dat als er een beheersverordening is vastgesteld, er in het plangebied nooit meer een grootschalige ontwikkeling kan plaatsvinden. Te denken valt aan transformatie van een maatschappelijke functie. Op het moment dat een dergelijke wat grootschaliger ontwikkeling concreet is, wordt daarvoor een separaat bestemmingsplan vastgesteld. Een beheersverordening is niet het juiste instrument om grootschalige ontwikkeling in op te nemen.

Het bestemmingsplan Edam-Zuid geeft redelijk accuraat de huidige situatie weer. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan hebben zich geen grootschalige veranderingen voorgedaan in het plangebied. Om die reden wordt het bestemmingsplan via de beheersverordening als het ware opnieuw van toepassing verklaard.

Wel wordt de mogelijkheid aangegrepen enkele onvolkomenheden in de voorschriften van het bestemmingsplan te herstellen. Hierover meer in detail in hoofdstuk 2. Verder wordt het archeologiebeleid van de gemeente verwerkt in de beheersverordening, dit was nog niet het geval in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de bestemming van enkele voormalige groenstrookjes, die inmiddels als tuin in gebruik zijn door particulieren én die door de gemeente ook als zodanig aan een particulier is verkocht, gewijzigd van Groen in Tuin. Een provinciaal monument, het gemaal, de kolenloods aan de Burgemeester Versteeghsingel 5 met de daarbij behorende voorwaterloop, is als zodanig aangeduid, waarbij daarnaast de molen aan de Burgemeester Versteeghsingel 2 is aangeduid als rijksmonument. Dit is ook gedaan voor twee andere rijksmonumenten, namelijk de woning Klein Westerbuiten 22 en een stenen lantaarnpaal in de tuin van Klein Westerbuiten 14. Tot slot zijn enkele in de afgelopen periode gevoerde afwijkingen voor gebouwen en/of gebruik opgenomen.

Gezien het beleidsneutrale karakter van de beheersverordening is afgezien van het voeren van inspraak. Verder wordt in deze toelichting wel ingegaan op relevant beleid, milieu- en omgevingsaspecten, doch gelet op het consoliderend karakter, is dit bondig gedaan.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat het gehele plangebied van het bestemmingsplan Edam-Zuid + de atletiekbaan.



Het plangebied grenst in het zuiden aan de kern Volendam en open weidegrond. In het noorden vormt de buitengracht van het beschermd stadsgezicht de grens (Burg. Versteeghsingel), ten westen ligt open weidegrond en ten oosten van Edam-Zuid ligt de (te ontwikkelen) woningbouwlocatie De Keetzijde. Het woonbuurtje, de Molenwerf, ten westen van de N247 maakt tevens deel uit van het plangebied. De Purmeringvaart en het Zeevangsdijkje ten westen en de N247 ten oosten zijn hier de grenzen, ten noorden ligt het industrieterrein Oosterhuizerweg.

1.3 (voorheen) Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Edam-Zuid is op 23 april 2009 door de gemeenteraad vastgesteld (idn nummer is: NL.IMRO.03850000bpEdamZuid-). Het bestemmingsplan van de Atletiekbaan (met plan idn nummer: NL.IMRO.0385.bpAVedam-vg01) maakt tevens deel uit van de beheersverordening.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de werking en inhoud van de beheersverordening uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt er getoetst aan het ruimtelijk relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt beoordeeld of het plan haalbaar is wat betreft milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren. In hoofdstuk 5 volgt de financiële uitvoerbaarheid.

2 Inhoud van de beheersverordening

De ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige opbouw van het gebied is reeds genoegzaam beschreven in de toelichting van het geldende bestemmingsplan. Zoals aangegeven, blijft deze via de beheersverordening van toepassing met uitzondering van de enkele aanpassingen op de regels en verbeelding, welke hierna worden besproken. In het bestemmingsplan zijn tevens de verschillende bestemmingen met gebruiks- en bouwmogelijkheden uiteengezet. Om die reden wordt op deze onderwerpen hier niet ingegaan.

Een ontstaansgeschiedenis ontbreekt in de toelichting, hetgeen wel zinvol is om bepaalde structuren beter te kunnen duiden en eventuele toekomstige ontwikkelingen in de *genus loci* te kunnen plaatsen.

De geschiedenis van Edam ligt in het rijke verleden van het historisch centrum, binnen de vesting. In het drassige Waterland is Edam waarschijnlijk ontstaan als nederzetting rond een gebouwde dam in de natuurlijke waterloop de IJ: de IJ-dam. Deze dam is aangelegd voor de bescherming van het achterland tegen overstromingen. Door zeespiegelstijgingen en daarmee gepaard waterstandverhogingen ontstond in de 13e eeuw de Zuiderzee. Om deze reden is het gebied rond Edam in de loop van de 13e eeuw omdijkt. Edam kreeg in 1357 stadsrechten. Bij deze stadsrechten werd toestemming gegeven een open verbinding te graven met de zee. Met deze doorgang werd een nieuwe kunstmatige toegang tot het binnenwater gerealiseerd. Dit bracht de stad in een nieuwe zeer bijzondere positie: het werd de enige tolvrije haven met onversperde toegang van heel Holland.



Edam in de late Middeleeuwen, kaart van Van Deventer (1560)

Tot ver na de Tweede Wereldoorlog woonden bijna alle Edammers binnen de vesting. Net als Volendam lag de stad enigszins geïsoleerd. Tussen 1948 en 1964 werden nieuwe woningen gebouwd in het uitbreidingsplan in de driehoek Groenland, Achterhaven, Noordervesting. In 1959/1960 kwamen de eerste woningen aan de Roelof Bootstraat en kreeg de Singelwijk langzamerhand vorm.



Deze 'Singelwijk' is gelegen in de Zuidpolder. Deze werd vroeger bemalen door een windmolen die het water uitsloeg in een uitwateringskanaal op de Schermerboezem. In de vroege Middeleeuwen behoorde de polder waterstaatkundig gezien tot het veenachtige gebied van de Zeevang. Nadat de haven dicht was geslibd in 1350 en de huidige haven het Oorgat werd gegraven, werd het zuidelijk deel van de Zeevang van de rest afgesneden; dit verklaart de naam.

De Singelwijk bestaat uit twee afzonderlijke deelgebieden, nl. de polderwijk en de burgemeesterbuurt, of Land van Kout. Deze worden gescheiden door de Dijkgraaf Poschlaan. Het is duidelijk zichtbaar dat de Polderwijk er eerst was, deze vertoont de kenmerken van de strakke, rechtlijnige verkavelingen uit de jaren '60 en '70, terwijl de burgemeestersbuurt als een typisch woonefgebied is opgezet, zoals dat in de jaren '80 gewoon was. In het westen is daarna de Molenbuurt (tussen 1985 en 1995) gerealiseerd.

2.1.1 Inhoud en werking van de beheersverordening

Zoals aangegeven, wordt het bestemmingsplan Edam-Zuid in de regels van deze beheersverordening van toepassing verklaard.

- Wel wordt de regeling op enige punten aangescherpt. Zo wordt het beleid voor dakkapellen, zoals bijvoorbeeld opgenomen in het bestemmingsplan Nieuw-Volendam, opgenomen in de regels. Dit houdt in dat de dakkapellenregeling uit het bestemmingsplan Edam-Zuid komt te vervallen.
- Verder is de regeling voor erfbouw bij woningen geactualiseerd. De termen bijgebouw, aanbouw en uitbouw zijn vervangen door de thans gangbare (Wabo) term: bijbehorende bouwwerken. De regeling die hierbij hoort is overgenomen uit het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Edam en leidt niet tot een inperking van de bouw mogelijkheden die er zijn op basis van het bestemmingsplan Edam-Zuid. De bouwvoorschriften voor zowel de Erven bestemming als de Tuin bestemming uit het bestemmingsplan Edam-Zuid komen dus te vervallen;
- In de bestemmingsplannen die aan Edam-Zuid vooraf gingen (Bestemmingsplan Edam I, Bestemmingsplan Edam II, 2e herziening, Bestemmingsplan Edam III en Bestemmingsplan Edam III, 5e herziening), werden gronden met de bestemming Garageboxen in die plannen niet meegeteld. In het bestemmingsplan Edam-

Zuid is een aantal van die garageboxen echter abusievelijk binnen de Ervenbestemming gebracht, hetgeen dus een beperking van de bouw mogelijkheden tot gevolg had. Om deze omissie te herstellen, is geregeld dat wanneer een object in deze bestemmingsplannen een bestemming Garagebox heeft, wordt deze niet meer meegeteld bij de oppervlakte aan bijgebouwen die op een perceel is toegestaan;

- In de loop der tijd is een aantal strookjes openbaar groen verkocht aan particulieren om te gebruiken als tuin. De bestemming is voor die percelen aangepast van Groen naar Tuin;
- Het wordt expliciet toegestaan onder bouwvlakken ondergronds te bouwen tot een maximale diepte van 3,5 m. Er mogen geen onevenredig nadelige effecten op de waterhuishouding en archeologische waarden zijn;
- Eventuele archeologische waarden worden overigens in de beheersverordening beschermd middels een dubbelbestemming. In het plangebied Edam-Zuid zijn, conform het archeologiebeleid van de gemeente, vier verschillende verwachtingszones aanwezig. Deze zijn overeenkomstig bestemd: Waarde-Archeologie 1 voor het gebied met de hoogste verwachting, Waarde-Archeologie 2 voor het gebied met een middelhoge verwachting en Waarde Archeologie 3 en Waarde Archeologie 4 voor het gebied met een lage verwachting. Het overgrote deel van het plangebied heeft overigens een lage verwachting. Voor elke verwachting geldt een uitzondering voor wat betreft het verrichten van onderzoek in geval van een bodemingreep: hoe hoger de verwachting, hoe lager de uitzonderingsdrempel;
- Het rijksmonument de molen aan de Burgemeester Versteeghsingel 2 is aangeduid als rijksmonument. Dit heeft een signalerende werking: de daadwerkelijke bescherming geniet de molen op basis van de monumentenstatus. Het gemaal, kolenloods en voorwaterloop zijn voorts aangeduid als provinciaal monument.



Gemaal (linksboven), kolenloods en molen Burgh. Versteeghsingel

Een hardstenen lantaarnpaal in de tuin van Klein Westerbuiten 14 is eveneens aangeduid als rijksmonument en dit geldt ook voor het bakstenen huis met houten, door gebroken fronton bekroonde topgevel Klein Westerbuiten 22.



Lantaarnpaal Klein Westerbuiten 14 en woning Klein Westerbuiten 22

- Per 1 juli 2018 vervallen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Onder meer is hier geregeld dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn op eigen terrein. Deze 'parkeerregeling' is daarom overgeheveld naar deze beheersverordening;
- Sinds in de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Edam-Zuid is een aantal keer een omgevingsvergunning afgegeven in afwijking van het bestemmingsplan. Deze zijn verwerkt in de beheersverordening.

Het gaat om de volgende percelen:

- Burg. Versteeghsingel 5: afwijken van bestemming Maatschappelijk naar Wonen + verhogen bijgebouw (3.56 m i.p.v. toegestane 3 m) en verbreden berging (3.5 m i.p.v. toegestane 3 m);
- Claes Boesserstraat 1: verbreden aanbouw (3.2 m breed i.p.v. toegestane 3 m);
- Spinnepoldermolen 10: verhogen aanbouw (0.83 m boven vloer 1^e verdieping i.p.v. toegestane 0.25 m);
- Twiskepolderstraat 17 verbreden aanbouw (3.8 m breed i.p.v. toegestane 3 m);
- W.Pontstraat 28 (overschrijding maximale oppervlakte bijgebouwen: 44,68 i.p.v. 40 m²);
- Watermolen 17: realiseren etage op bijgebouw (overschrijding toegestane hoogte, 5,4 m i.p.v. 3 m);
- Watermolen 19: realiseren etage op bijgebouw (overschrijding toegestane hoogte, 5,4 m i.p.v. 3 m);
- Watermolen 21: realiseren etage op bijgebouw (overschrijding toegestane hoogte, 5,4 m i.p.v. 3 m);
- Zoutziedershof 23: uitbreiding woning op bestemming Tuin.

Voor voornoemde percelen is met een aanduiding bijgebouw geregeld dat voornoemde bouwwerken aanwezig mogen zijn; in afwijking hiervan is voor het perceel Zoutziedershof de bestemming Wonen opgenomen met bouwvlak voor het gehele hoofdgebouw.

Bestemmingsplan Edam-Zuid

Zoals aangegeven, blijft voor het grootste deel via de beheersverordening het bestemmingsplan Edam-Zuid en Atletiekbaan vigeren. Deze bestemmingsplannen zijn als bijlage aan de beheersverordening gekoppeld. Dit bestemmingsplan is IMRO-gecodeerd en op ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Het gaat om een geconsolideerde versie, oftewel een werkversie. Het juridisch bindend document blijft het oorspronkelijke document. Met behulp van de IMRO-gecodeerde versie kunnen gebruikers echter sneller, eenvoudiger en accurater raadplegen wat de planologische regeling is van een bepaald perceel. Het tekenbestand dat ten grondslag ligt aan het oorspronkelijke bestemmingsplan Edam-Zuid is gebruikt voor de IMRO-codering.

3 Beleidskader

Het gaat om een beleidsneutrale beheersverordening. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zijn er geen Rijks- of provinciale belangen in het geding. De juridisch bindende regels die nog niet golden ten tijde van het bestemmingsplan Edam-Zuid zijn het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6. (Ladder voor Duurzame Verstedelijking), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland (PRVS, uit 2017).

Het plangebied ligt binnen Bestaand Stedelijk Gebied; de beheersverordening voorziet niet in stedelijke ontwikkelingen; zodoende wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Er zijn voorts in het Barro geen Rijksbelangen benoemd die in de beheersverordening spelen.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moet voldoen. Het gaat hierbij vooral om de doorwerking van het in de provinciale structuurvisie vastgelegde beleid. De Provinciale Ruimtelijke Verordening is daarvoor bij uitstek het aangewezen instrument om die doorwerking te realiseren via algemene regels omtrent de inhoud voor o.a. bestemmingsplannen. Ten aanzien van een aantal onderwerpen zijn algemene regels gesteld die zich specifiek richten op de provincie ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze manier komen rijksregels "getrapt" in bestemmingsplannen terecht. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie stelt weinig eisen voor bouwen en gebruik binnen bestaand bebouwd gebied.

Voorts zijn ook artikel 8a (Meerlaagse veiligheid) en artikel 33 (Energie en duurzaam bouwen) van toepassing.

Artikel 8a luidt:

1. *De toelichting van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met:*
 - a. *de risico's van en bij overstroming, en;*
 - b. *de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.*
2. *Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen over de inhoud van de beschrijving als bedoeld in het eerste lid.*

Artikel 33 luidt:

1. *Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en in zet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van rest warmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.*
2. *Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.*

Over artikel 8a kan worden aangegeven dat de veiligheid v.w.b. overstroming niet in het geding is. In het kader van de eerste herziening is in de PVRS een bepaling toegevoegd, te weten artikel 33 (Energie en duurzaam bouwen). Lid 1 van artikel 33 bepaalt dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparingen, inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa. Lid 2 van dit artikel bepaalt dat nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking aan eisen van duurzaam bouwen dient te voldoen. Verder zijn er overigens geen provinciale belangen uit de PVRS in het geding.

Nieuw te bouwen gebouwen moeten op grond van het Bouwbesluit aan bepaalde eisen voldoen op het gebied van energiezuinigheid. Dit wordt uitgedrukt in de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Hoe lager de EPC, hoe zuiniger het gebouw.

De EPC is sinds 1995 een instrument van het Nederlandse klimaatbeleid. Door energiebesparing en toepassing van duurzame energie wordt de verbranding van fossiele brandstoffen beperkt. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de vermindering van de Nederlandse uitstoot van CO₂. Het is van belang om de CO₂-uitstoot te verminderen om zo klimaatverandering tegen te gaan.

Het Bouwbesluit vormt in deze het formele kader waaraan aanvragen om omgevingsvergunning getoetst dient te worden. Deze aanvraag om omgevingsvergunning zullen verder aan de normen van het Bouwbesluit en voorts aan andere bouwkundige en brandveiligheidseisen getoetst worden. Gesteld kan worden dat bij nieuwbouw en verbouw de isolerende waarde van het pand toeneemt en daarmee de EPC. De beheersverordening komt derhalve overeen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Regiovisie Waterland 2040 Vitaal met karakter (2009)

In de regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de zeven Waterlandse gemeenten hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is Vitaal met Karakter. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijke gebied te bewaren vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaaleconomische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringen van woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame, vitale regio met een herkenbaar eigen karakter. In de Regiovisie zijn geen nieuwe initiatieven beschreven, die een nadere uitwerking vragen voor het plangebied in Edam-Zuid.

Conclusie

Gelet op de Regiovisie dient het authentieke karakter te worden gewaarborgd en nieuwe ontwikkelingen voor een vitale kern alleen mogelijk te maken, indien dit niet ten koste gaat van het authentieke karakter. Via de beheersverordening zijn geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk, enkel voorziet de beheersverordening in erfbouw bij woningen en enkele woningen kunnen worden vergroot. Verder zijn er enkele gronden met een bestemming Maatschappelijk, die voorziet voorts in een uitwisseling tussen maatschappelijke functies. Dit wordt gewenst geacht om in te kunnen spelen op de veranderende vraag vanuit de samenleving.

Structuurvisie Edam-Volendam 2020-2040 (2009)

Bij besluit van 26 februari 2009 heeft de gemeenteraad een Structuurvisie vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020 met een doorkijk naar de lange termijn (2040). De geformuleerde speerpunten van beleid zijn:

- voldoende woningbouw ter voldoening aan de vraag van de eigen ingezetenen;
- de ontwikkeling van een aantal zogenaamde inbreidingslocaties;
- een woningbouwprogramma met uitgangspunten voor benoemde doelgroepen;
- de aanleg van een 3^e ontsluitingsweg;
- een bescheiden groei in het aanbod van eigen bedrijventerrein;
- een uitvoeringsprogramma met een aantal afzonderlijke ontwikkelingen;
- een kader voor kostenverhaal.

Het plangebied is gelegen in Edam- Zuid. De behoefte aan betaalbare woningen voor starters wordt als aandachtspunt genoemd in de structuurvisie. Om aan de vraag van deze woningzoekenden te voldoen zou een groot deel van het woningbouwprogramma gericht kunnen zijn op de realisatie van bereikbare koopwoningen, waarmee dan direct wordt gebouwd voor de woningvraag van starters. Rekening houdend met de verdien capaciteit van veel jonge huishoudens en het huidige renteniveau moet bij de categorie bereikbare koop gedacht worden aan koopprijzen beneden € 250.000,-. De beheersverordening bestendigt de vigerende rechten en biedt op bescheiden niveau een aantrekkelijker bouwregime (ondergronds bouwen wordt mogelijk gemaakt, hetgeen gunstig is voor de (toekomst) waarde van de woningen.

Beoordeling en conclusie

De beheersverordening sluit aan bij de Structuurvisie Edam-Volendam.

Parkeernota Edam-Volendam (2010)

In een technische rapportage zijn de elementen parkeeronderzoek en parkeerbalans uitgewerkt. Het gebied maakt in deze rapportage onderdeel uit van Centrum Edam. De parkeerdruk in het gebied op en rondom de Schepenmakersdijk is vrij hoog en op zaterdagmiddag meer dan 85%. Vooral op zaterdag hebben veel straten een hoge parkeerdruk met een bezettingsgraad van meer dan 85% en in een aantal straten zelfs meer dan 100%. Zie navolgende afbeelding. Er is dan een tekort aan parkeerplaatsen in en rondom het centrum. In paragraaf 4.3.5. van de parkeernota wordt ingegaan op het aspect parkeren.

Nota parkeerbonds Edam – Volendam (2011)

Bij besluit van 31 maart 2011 heeft de raad ingestemd met de Nota Parkeerbonds Edam - Volendam. Na bekendmaking is deze nota in werking getreden. Een centraal

uitgangspunt in deze beleidsnota van de gemeente Edam-Volendam is, dat elke nieuwe ontwikkeling in beginsel zelf heeft te voorzien in zijn eigen parkeervraag. Dit betekent dat wanneer een nieuw initiatief extra parkeervraag genereert, de initiatiefnemer hierin zelf heeft te voorzien en daarvan de kosten voor zijn rekening dient te nemen. Dit kan door zelf de nodige (extra) parkeervoorzieningen (al dan niet onder- of bovengronds) te realiseren of die anderszins (elders) op een aanvaardbare wijze te compenseren. Wanneer dit niet mogelijk is en er een claim wordt gelegd op (extra) parkeervoorzieningen in de openbare ruimte, dan wordt een dergelijke initiatief thans nog slechts gehonoreerd, voor zover een initiatiefnemer bereid is een financiële bijdrage te leveren aan de dekking van de noodzakelijke kosten van de nieuw, extra aan te leggen (openbare) parkeervoorzieningen.

De hoogte van de bijdragen zijn afhankelijk van de omstandigheden van het geval en de daarbij gekozen uitgangspunten. De opzet van de in de nota Parkeerfonds te onderscheiden situaties leiden tot aan de gemeente te betalen bijdragen; deze zijn in een tabel opgesomd. Zo geldt voor een ondergrondse parkeergarage een bedrag van € 22.000,- per parkeerplaats.

Parkeernormen worden per geval bepaald; de initiatiefnemer dient in principe daarin te voorzien en de kosten voor zijn rekening te nemen. In artikel 2.5.30, lid 4 onder b, van de bouwverordening staat dat: "Aan het verlenen van een ontheffing kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden". Deze wordt gerelateerd aan de extra parkeerbehoefte die de in het plan vervatte vergunning genereert. Echter, met de vaststelling van deze beheersverordening komt de bouwverordening voor dit plangebied te vervallen. Dit is een gevolg van Reparatiewet BZK 2014 (33 951). In artikel 3.2.1 lid 2 Bro staat nu dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Uit de toelichting blijkt dat deze bepaling over 'wetsinterpreterende beleidsregels' in bestemmingsplannen is bedoeld om het onderwerp 'parkeren' op een vergelijkbare wijze te regelen als nu het geval is in de gemeentelijke bouwverordening. Concreet betekent dat dan dat in een bestemmingsplan kan worden volstaan met het voorschrijven van voldoende parkeerruimte en dat dit aan de hand van beleid dan concreet kan worden ingevuld. Om deze reden is in de regels een regeling opgenomen dat bij gebruikswijzigingen voldaan moet worden aan de regel dat voldoende parkeerbehoefte op eigen terrein aanwezig moet zijn. Een bestaand tekort mag hier overigens mee worden verdisconteerd. Wordt hierin niet voorzien, dan zal een afdracht gedaan moeten worden in het parkeerfonds.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

De beheersverordening voorziet niet in grootschalige nieuwe ontwikkelingen, zodat volstaan kan worden met een globale toets aan milieu- en omgevingsaspecten.

Besluit m.e.r

Er worden in dit bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk gemaakt als benoemd in het Besluit milieueffectrapportage; zodat een (vormvrije) m.e.r. beoordeling (en bijgevolg een aanmeldnotitie mer) niet nodig is.

Bedrijven

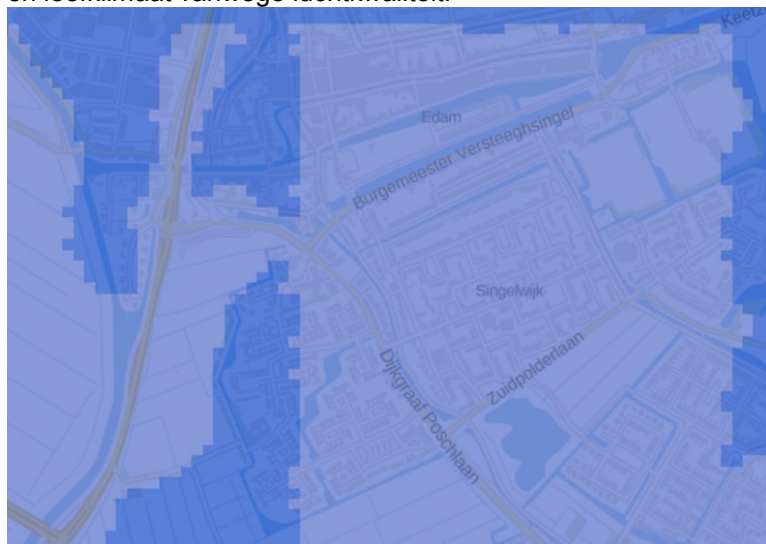
Er zijn klachten bekend over bedrijven in of nabij het plangebied en er bevinden zich geen woningen binnen de invloedssfeer (richtafstand VNG publicatie bedrijven en Milieuzonering, 2009).

Geluid

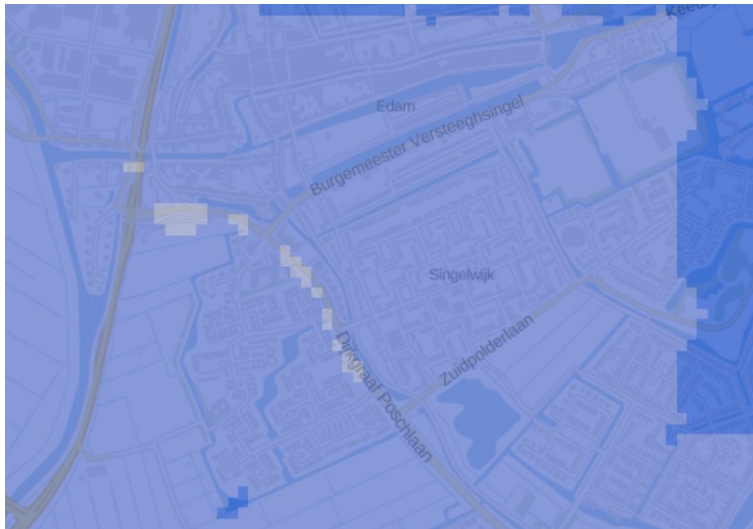
Edam-Zuid is overwegend een woonwijk. De meeste wegen kennen een 30km/h regime en hebben een relatief lage intensiteit, zeker waar sprake is van doodlopende hofjes. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege wegverkeer.

Luchtkwaliteit

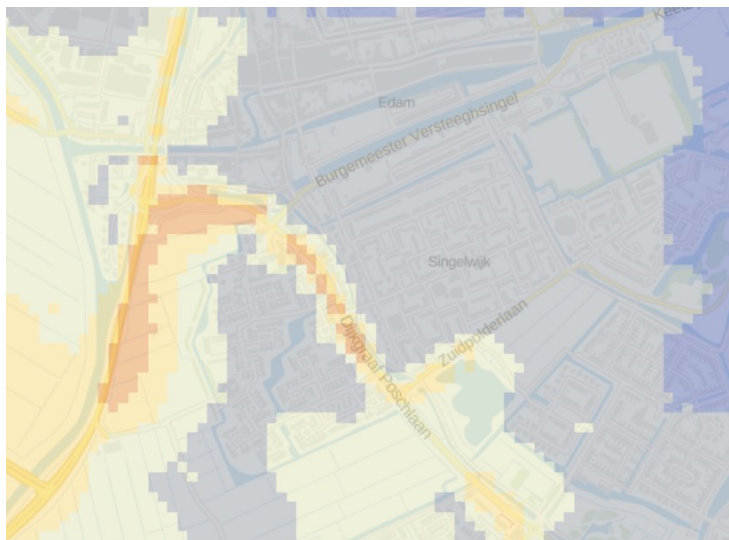
Er worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zodat de beheersverordening NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³ voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Uit de Atlas voor de Leefomgeving is af te leiden dat deze grenswaarden nagenoeg niet worden gehaald; er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat vanwege luchtkwaliteit.



PM_{2,5}, jaarconcentratie in 2015



PM₁₀, jaarconcentratie in 2015



NO₂, jaarconcentratie in 2015

Externe veiligheid

Aan de hand van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) kan worden gesteld dat het plangebied - en de omgeving daarvan – niet valt binnen een Plaatsgebonden Risico contour (PR) of binnen het invloedsgebied van een inrichting of een buisleiding. Dit houdt tevens in dat het Groepsrisico (GR) van die activiteiten niet nader hoeft te worden beschouwd. Zichtbaar is wel een gestippelde rode lijn: dit betreft een hoge drukgasleiding, deze ligt op minimaal 300 m van (beperkt) kwetsbare objecten; het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van de leiding.

De provinciale weg N247, die grenst aan het plangebied, is niet aangewezen als een PAG (plasbrandaandachtsgebied) op basis van de wet Basisnet noch op basis van een provinciale aanwijzing. Het aantal transporten van (zeer) brandbare vloeistoffen bedraagt minder dan 20% van de door provincie gehanteerde drempel voor een mogelijke aanwijzing als PAG. Binnen het plangebied bevinden zich geen kwetsbare objecten binnen 30 meter afstand van de weg. De beheersverordening voorziet ook niet in het realiseren van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen 30 meter afstand van de weg.

Het rapport "Screening groepsrisico wegen met vervoer gevaarlijke stoffen, Gebied Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland" d.d. 16 januari 2013, nr. 132 vermeldt een

Bodem

Om een indruk te krijgen van de bodemkwaliteit in het plangebied kan gebruik gemaakt worden van de door burgemeester en wethouders in november 2012 vastgestelde "Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart gemeente Edam-Volendam". Kort samengevat is het doel van de kaarten om het "gemakkelijker" (en goedkoper) te maken om een nuttige bestemming te vinden van afgegraven grond. Daartoe is de gemeente ingedeeld in "Bodemkwaliteitszones", "bodemfunctiegebieden" en "bodemkwaliteitsgebieden". Het plangebied binnen de zone Nieuw Edam Volendam" en is ingedeeld in de functieklasse "Wonen" en "Landbouw, natuur". De bodemkwaliteitsklasse wordt samen met de bodemfunctieklasse gebruikt voor het bepalen van de Toepassingseis. Navolgende tabel geeft de bepalende stof(fen) aan voor de vaststelling van de bodemkwaliteitsklasse.

Bodemkwaliteitszone	Ontgravingsklasse	Bepalende stof
Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)		
B1. Oud Edam	Industrie	Koper, kwik, lood, zink
B2. Oud Volendam en Purmer	Industrie	Zink, PAK
B3. Nieuw Edam-Volendam	Wonen	Kwik, lood, PAK
B4. Industrie Edam	Wonen	Kwik, lood, PAK
B5. Industrie Volendam	Landbouw/natuur	-
B6. Buitengebied	Wonen	Koper, kwik, lood, PAK
Ondergrond (0,5-2,0 m-mv)		
O1. Oud Edam	Industrie	Koper, kwik, lood
O2. Oud Volendam en Purmer	Industrie	Zink
O3. Nieuw Edam-Volendam	Landbouw/natuur	-
O4. Industrie Edam	Wonen	Koper, kwik, lood, zink, PAK
O5. Industrie Volendam	Landbouw/natuur	-
O6. Buitengebied	Wonen	Koper, kwik, lood, PAK

In navolgende worden de bodemkwaliteitseisen en toepassingseisen weergegeven.

Bodemkwaliteitszone	Bodemfunctieklasse	Bodemkwaliteitsklasse	Toepassingseis
Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)			
B1. Oud Edam	Wonen	Industrie	Wonen
B2. Oud Volendam en Purmer	Wonen	Wonen	Wonen
B3. Nieuw Edam-Volendam	Wonen	Wonen	Wonen
B4. Industrie Edam	Industrie	Wonen	Wonen
B5. Industrie Volendam	Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur
B6. Buitengebied	Overig (Landbouw/natuur)	Wonen	Landbouw/natuur
Ondergrond (0,5-2,0 m-mv)			
O1. Oud Edam	Wonen	Industrie	Wonen
O2. Oud Volendam en Purmer	Wonen	Wonen	Wonen
O3. Nieuw Edam-Volendam	Wonen	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur
O4. Industrie Edam	Industrie	Wonen	Wonen
O5. Industrie Volendam	Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur
O6. Buitengebied	Overig (Landbouw/natuur)	Wonen	Landbouw/natuur

Voor de volledige tekst van de "Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart gemeente Edam-Volendam", zie www.edam-volendam.nl, zoekterm Bodemkwaliteitskaart 2013.

De gegevens voor de bodemkwaliteitskaart zijn afkomstig uit representatieve bodemonderzoeken uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente en van aanvullend bodemonderzoek. In totaal is er gebruik gemaakt van de analyse van 220 monsters van de bovengrond en 206 van de ondergrond om de kaart op te stellen. De bodemkwaliteitskaart doet geen uitspraak over de kwaliteit van de bodem ter plaatse van verdachte locaties, verontreinigde locaties of gesaneerde locaties.

Op de website www.bodemloket.nl is een overzicht van uitgevoerde bodemonderzoeken in het plangebied op te vragen.

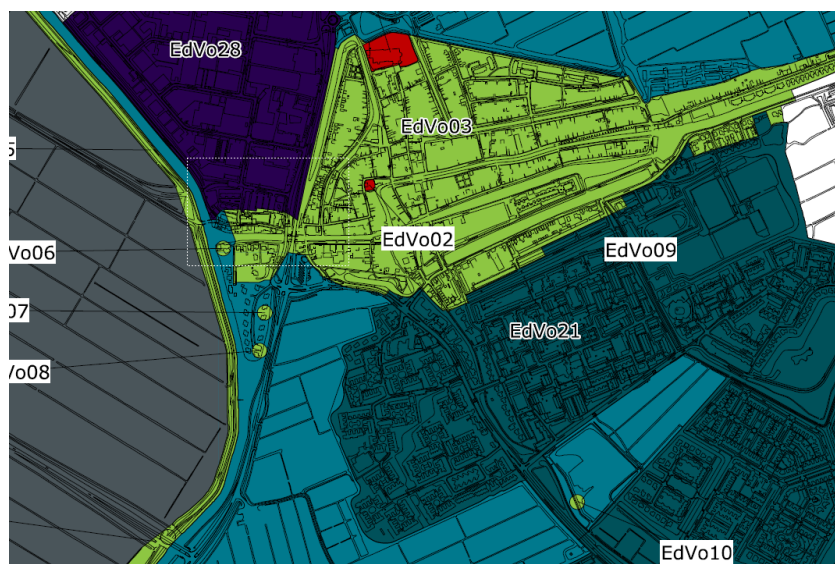
In het plangebied zijn geen locaties aanwezig die zijn opgenomen op de lijst van spoedlocaties van de provincie Noord-Holland (www.noord-holland.nl). Dit betekent dat er binnen het te bestemmen gebied geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend zijn, die vanwege hun urgentie in verband met humane en/of verspreidingsrisico's met spoed gesaneerd dienen te worden.

Voor het plangebied geldt dat de huidige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van de beheersverordening. Het betreft immers de bestaande situatie. Bij (nieuwe) bouwactiviteiten, waarbij in de bodem wordt geroerd of situaties waarbij grondverzet plaatsvindt, dient vrijkomende grond te worden verwerkt conform de wettelijke eisen en richtlijnen. Hergebruik mag alleen plaatsvinden conform het besluit Bodemkwaliteit.

Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (Valetta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens op basis van de Erfgoedwet bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.

Door de gemeente is in samenwerking met Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland (SCENH) een beleidsnota archeologie opgesteld die op 8 oktober 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een archeologische beleidskaart, die per gebied aangeeft welke archeologische criteria van kracht zijn. Op grond van deze archeologische beleidskaart worden aan het plangebied vier verschillende verwachtingen toegekend op archeologische vondsten.



Criteria

■	Alle bodemroering
■	Plannen groter dan 50 m ² en dieper dan 40 cm.
■	Plannen groter dan 500 m ² en dieper dan 40 cm.
■	Plannen groter dan 2500 m ² en dieper dan 40 cm.
■	Plannen groter dan 10.000 m ² en dieper dan 50 cm.
■	Plannen groter dan 500 m ² en dieper dan 4 m. -mv
■	Archeologievrij

Uitsnede archeologische beleidskaart

Ter bescherming van deze toegekende archeologische waarde is een zgn. “dubbelbestemming” conform de SVBP 2012 noodzakelijk. In het vigerende bestemmingsplan is dit nog niet gedaan (dit plan stamt van voor het verdrag van Malta); in deze beheersverordening wel, één voor elk afzonderlijke verwachtingsgebied (derhalve vier dubbelbestemmingen in totaal; elke dubbelbestemming kent zijn eigen uitzonderingsregel op het verrichten van archeologisch onderzoek; hoe hoger de verwachting op een vondst, hoe lager de uitzonderingsdrempel.

Op de archeologische beleidskaart is ten aanzien van het plangebied het volgende aangegeven:

- Een klein gedeelte van het plangebied valt onder categorie 2 (groene kleur). Voor deze categorie geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van meer dan 50 m² die dieper reiken dan 40 cm er rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. In artikel 6 van de planregels is dit nader uitgewerkt.
- Een deel van de Molenbuurt valt onder categorie 3 (blauw). Voor deze categorie geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van meer dan 500 m² die dieper reiken dan 40 cm er rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Dit is nader uitgewerkt in artikel 7 van de planregels.
- Het plangebied valt grotendeels onder categorie 4 (donker blauwe kleur). Voor deze categorie geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van meer dan 2500 m² die dieper reiken dan 40 cm er rekening ge-

houden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Dit is nader uitgewerkt in artikel 8 van de planregels.

- Tenslotte behoort een klein deel van het plangebied – dat aan de onderkant grenst aan het industrieterrein Oosthuizerweg - onder categorie 6 (paarse kleur). Voor deze categorie geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van meer dan 500 m² die dieper reiken dan 4 m er rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Dit is nader uitgewerkt in artikel 9 van de planregels.

Vorenstaande conclusies zijn in overeenstemming met de eerder door het Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland (SCENH) opgestelde beleidsnota archeologie.

Water

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Waterprogramma 2016-2021

Met dit Waterprogramma geeft het hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. De komende jaren staat het Hoogheemraadschap voor de taak het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water.

Ten aanzien van waterveiligheid gelden drie doelen.

1. Veiligheid voor iedereen. Iedereen in Nederland die wordt beschermd door een dijk, duin of dam, heeft een kans van niet meer dan 1 op de 100.000 per jaar (10-5) om te overlijden door een overstroming;
2. Zoveel mogelijk voorkomen van slachtoffers en schade;
3. Bescherming van vitale en kwetsbare functies. Er is extra bescherming voor infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, wegen, ziekenhuizen en communicatiemiddelen die tijdens en na een ramp cruciaal zijn voor het functioneren van een gebied. Dit geldt ook voor functies die grote milieu- of gezondheidsschade kunnen opleveren wanneer ze door een overstroming worden getroffen.

Ten aanzien van wateroverlast wil het hoogheemraadschap overlast niet tegen elke prijs voorkomen. Men wil wel naar een zo groot mogelijke flexibiliteit bij het beheer van het totale watersysteem (boezem en polders), zodat men bij clusterbuien snel (anticiperend) gebruik kan maken van de ruimte die we in het watersysteem hebben. Door verdere verstedelijking neemt de druk op de openbare ruimte toe. De ruimte voor waterberging is daardoor beperkt. Ook wordt de openbare ruimte vaak multifunctioneel gebruikt. Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Hoogheemraadschap in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren.

Ten aanzien van watertekort luidt de doelstelling: zoet water wordt kostbaar en minder vanzelfsprekend. We zorgen voor een duurzame en eerlijke verdeling op een basaal niveau en met de huidige infrastructuur. Tot slot zorgt het hoogheemraadschap voor een gezond oppervlaktewater.

Keur en algemene regels

In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen:

"Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen."

In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen: "Artikel 23. nieuw verhard oppervlak. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

De beheersverordening voorziet niet in een toename van verharding. Voorts wordt er niet gebouwd in de (buitenbeschermingszone) van (regionale en primaire) waterkeringen en er wordt geen water gedempt.

Gebiedsbescherming natuur

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe omgeving van een gebied dat is beschermd op grond van de Wet natuurbescherming en/of de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Nederland).

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Polder Zeevang op ongeveer één kilometer afstand en het Markermeer & IJmeer op ongeveer twee kilometer afstand. Gezien de binnenstedelijke ligging van het plangebied en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is gebiedsbescherming hier niet aan de orde. De ligging van het plangebied ten opzichte van gebieden, NNN (Natuurnetwerk Nederland), ganzenfoerageergebieden en weidevogelgebieden heeft geen negatieve effecten op de deze gebieden.

Soortbescherming natuur

Wat betreft soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Veel dieren en plantensoorten hebben een beschermde status. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of sprake is van negatieve effecten op de beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Aangezien de beheersverordening slechts de bestaande situatie vastlegt, is overtreding van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming, niet aan de orde.

5 Economische uitvoerbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het nemen van een ruimtelijk besluit, een exploitatieplan te koppelen. Onder aangewezen bouwplan wordt krachtens art. 6.2.1 Bro onder andere verstaan de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 Wro) zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. De beheersverordening voorziet niet in een bouwplan als voornoemd. Daarnaast wordt er niet aan planologische rechten getornd, waardoor er geen sprake is van planschade.