

# Noorderstraat 1-39, Edam

## Bestemmingsplan

**projectnummer** 1306  
**versie** Vastgesteld  
**datum** 7 maart 2024

# Inhoudsopgave

|       |                                                                        |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding.....                                                         | 4  |
| 1.1   | Aanleiding en doel .....                                               | 4  |
| 1.2   | Ligging plangebied.....                                                | 4  |
| 1.3   | Vigerend bestemmingsplan .....                                         | 4  |
| 1.4   | Leeswijzer .....                                                       | 5  |
| 2     | Het project.....                                                       | 6  |
| 2.1   | Achtergrond en huidige situatie .....                                  | 6  |
| 2.2   | Toekomstige situatie .....                                             | 7  |
| 3     | Beleid .....                                                           | 9  |
| 3.1   | Inleiding.....                                                         | 9  |
| 3.2   | Rijksbeleid.....                                                       | 9  |
| 3.2.1 | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                                  | 9  |
| 3.2.2 | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                             | 9  |
| 3.3   | Provinciaal beleid .....                                               | 10 |
| 3.3.1 | Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 ..... | 10 |
| 3.3.2 | Woonagenda 2020-2050 .....                                             | 10 |
| 3.3.3 | Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter).....                   | 11 |
| 3.4   | Gemeentelijk beleid .....                                              | 11 |
| 3.4.1 | Omgevingsvisie Edam-Volendam.....                                      | 11 |
| 3.4.2 | Woonvisie 2022-2025 .....                                              | 12 |
| 3.4.3 | Omgevingsbeleidsplan 2016 – 2020 .....                                 | 12 |
| 3.5   | Conclusie beleidskader.....                                            | 13 |
| 4     | Milieu- en omgevingsaspecten .....                                     | 14 |
| 4.1   | Water.....                                                             | 14 |
| 4.2   | Bodemkwaliteit .....                                                   | 15 |
| 4.3   | Archeologie .....                                                      | 16 |
| 4.4   | Cultuurhistorie .....                                                  | 17 |
| 4.5   | Natuur .....                                                           | 17 |
| 4.6   | Bedrijven en milieuzonering.....                                       | 19 |
| 4.7   | Verkeer en parkeren .....                                              | 20 |
| 4.8   | Geluid .....                                                           | 20 |
| 4.9   | Luchtkwaliteit.....                                                    | 21 |
| 4.10  | Externe veiligheid.....                                                | 21 |
| 4.11  | Duurzaamheid.....                                                      | 22 |
| 4.12  | M.e.r.-beoordeling.....                                                | 22 |
| 4.13  | Conclusie milieu- en omgevingsaspecten .....                           | 23 |
| 5     | Juridische planbeschrijving .....                                      | 24 |
| 5.1   | Algemeen.....                                                          | 24 |
| 5.2   | Planopzet en systematiek .....                                         | 24 |
| 5.3   | Verbeelding .....                                                      | 24 |
| 5.4   | Planregels .....                                                       | 24 |
| 5.5   | Handhaafbaarheid .....                                                 | 26 |
| 6     | Financiële uitvoerbaarheid.....                                        | 28 |

|     |                                                        |    |
|-----|--------------------------------------------------------|----|
| 7   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                 | 29 |
| 7.1 | Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro ..... | 29 |
| 7.2 | Procedure bestemmingsplan .....                        | 29 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Wooncompagnie is voornemens om op de locatie Noorderstraat 1-39 20 sociale huurwoningen te slopen en nieuwbouw te realiseren in de vorm van 24 beneden-bovenwoningen en 4 eensgezinswoningen. Omdat de bestaande 20 woningen in een slechte staat zijn, heeft Wooncompagnie besloten de woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren. Om aan de grote behoefte aan sociale huurwoningen tegemoet te komen is bekeken of er meer woningen teruggebouwd kunnen worden, zonder dat de stedenbouwkundige structuur wordt aangetast.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij het project op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

De locatie Noorderstraat 1-39 ligt in de Tuinierswijk, aan de noordzijde van de kern Edam. De betreffende woningen staan ten zuiden van de Noorderstraat, nabij de Noordervesting. De tuinen grenzen aan de zuidzijde aan de tuinen van de woningen aan de Achterhaven. De locatie bestaat uit de kadastrale percelen Edam A4184, A4046 en A5193 (deels).

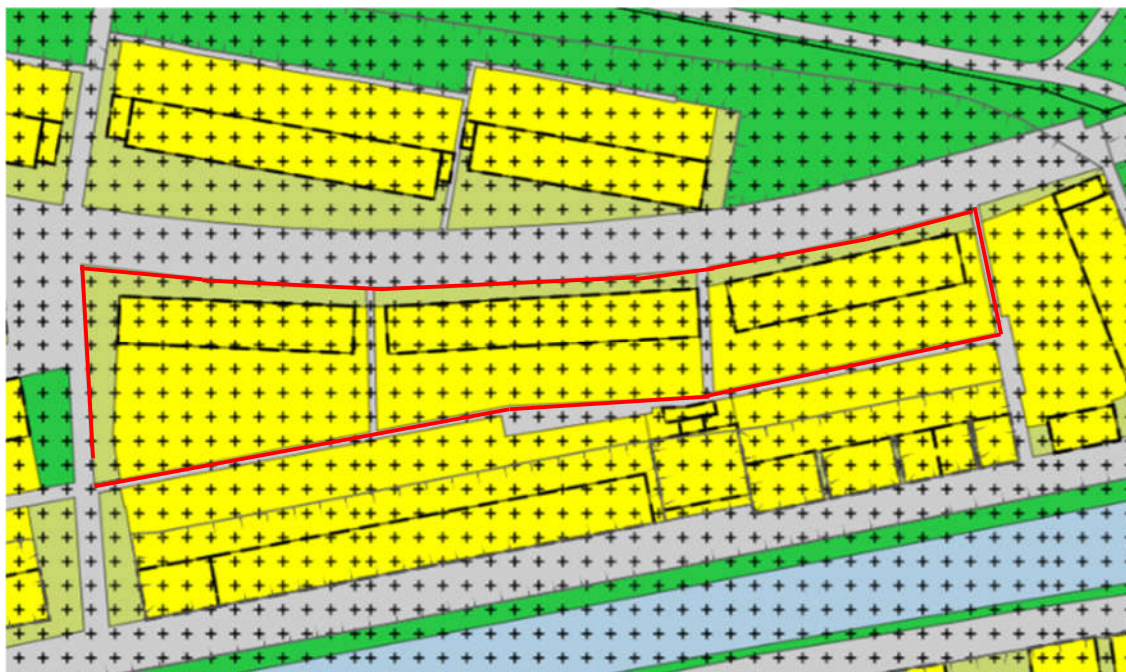


Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied en kadastrale grenzen.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht Edam 2016', vastgesteld op 14 december 2017. De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Tuin', 'Wonen' en 'Verkeer'. Binnen de woonbestemming zijn bouwvlakken opgenomen die de contouren van de bestaande bebouwing volgen. Er geldt een maximum goothoogte van 4,8 meter een

maximum bouwhoogte van 6 meter. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht'. Ook is voor het gebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – zone C beschermd stadsgezicht' opgenomen.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Edam 2016  
(bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) met plangebied rood omlijnd

Aanvullend geldt het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren c.a.' waarin is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

De voorgenomen ontwikkeling is op de volgende onderdelen in strijd met het bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht Edam 2016':

- Woningen zijn deels voorzien in de bestemming Tuin;
- Woningen zijn deels geprojecteerd buiten de bouwvlakken;
- De nieuwe bebouwing is voor een klein deel voorzien in de bestemming Verkeer;
- De maximale goot- en bouwhoogte wordt overschreden.

Daarnaast geldt op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' dat de gronden primair bestemd zijn voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting en het daarbij behorende aanwijzingsbesluit aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

## 2 Het project

### 2.1 Achtergrond en huidige situatie

Het plangebied bestaat uit 3 blokken met in totaal 20 rijwoningen. De bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen met een flauwe kap. De woningen zijn in de jaren '50 van de vorige eeuw gebouwd. De huidige woningen zijn technisch in een slechte staat.

De locatie ligt in de Tuinierswijk, dat onderdeel uitmaakt van het Beschermd Stadsgezicht van Edam. De laatste structurele verandering in het Beschermd Stadsgezicht is de bebouwing van de Tuinierswijk. Na de tweede wereldoorlog is als gevolg van de woningnood de hier nog onbebouwde tuingrond bebouwd. De ruimtelijke opbouw van de wijk sluit echter niet aan op de oude oost-west structuren van de stad. De Noorderstraat wijkt af van het geldende patroon als oost-westverbinding zonder water. De architectuur is typisch voor de oplevertijd. Beperkte detaillering en seriebouw zijn hier kenmerkend.

In de oorspronkelijk context was de Noorderstraat oorspronkelijk dus onderdeel van het open tuinengebied van de oude stad Edam dat nader is bebouwd met woningen, aangeduid als Tuinierswijk. De Tuinierswijk heeft een structuur met noord-zuidgerichte straten door een opbouw van bouwblokken langs wegen die aan twee zijden zijn bebouwd. De Noorderstraat en Jonkerstraat sluiten daardoor niet goed aan bij de structuur van de havens in het oorspronkelijke Kerndeel van het Stadsgezicht. De meest opvallende afwijking is de opbouw van het straatprofiel. In de Tuinierswijk zijn de meeste woningen voorzien van voortuinen en her en der zijn verspringingen in de rooilijn aanwezig. Zoals eerder is aangegeven, heeft de gehele binnenstad van Edam op basis van de Monumentenwet (thans de Erfgoedwet), zowel qua stedenbouwkundig karakter als bebouwingsstructuur, de status van beschermd stadsgezicht. Op deze wijze wordt het specifieke karakter van het stadsgezicht nader geregeld en beschermd.

De Tuinierswijk maakt onderdeel uit van het historische centrum binnen de vestingwerken die in het verleden zijn getransformeerd. Dit gebied is opgenomen in het beschermd stadsgezicht door de samenhang met de andere gebiedsklassen in het stadsgezicht. Mogelijkheden voor het behoud van de karakteristiek van de binnenstad hangen nauw samen met de ontwikkelingen in de Tuinierswijk. De historische stedenbouwkundige structuur van de Tuinierswijk is in de jaren '50 van de vorige eeuw voor een groot deel veranderd. Het woningbouwplan heeft de oorspronkelijke noord-zuid gerichte verbindingen tussen de havens voor een groot deel verbroken. Daarnaast is de bouwblokopbouw afwijkend door de aanwezigheid van halfopen bouwblokken en strokenbouw. Er is meer lucht en licht in de verkaveling toegepast. Ook zijn voortuinen en verspringingen in de rooilijn ingebracht. De laatste toevoegingen in deze wijk zijn een aantal appartementencomplexen. De complexen staan op zichzelf in het groen zonder rigide stramien en kennen daardoor helaas een afwijkende structuur. Door deze structuur zijn achtertuinen en rommelige achterkanten richting het landschap ontstaan.

De Tuinierswijk heeft een afwijkende stedenbouwkundige structuur ten opzichte van het oude centrum van Edam. Het verkavelingspatroon en de bouwblokopbouw sluiten niet aan op het omliggende gebied. Toch is dit gebied van belang in verband met het behoud van de karakteristiek van de binnenstad. In het bestemmingsplan is het volgende beschreven: "Algemeen kan worden gesteld dat de verschillen binnen de historische stedenbouwkundige structuur van de oude kern, de uitbreiding in oostelijke richting en de laatste uitbreidingen moeten worden behouden. Het is essentieel dat de structurele kenmerken voldoende worden beschermd en dat de bestemmingsregeling wordt toegespitst op het behoud en de versterking van de verschillende karakteristieke kenmerken en elementen van besproken deelgebieden".



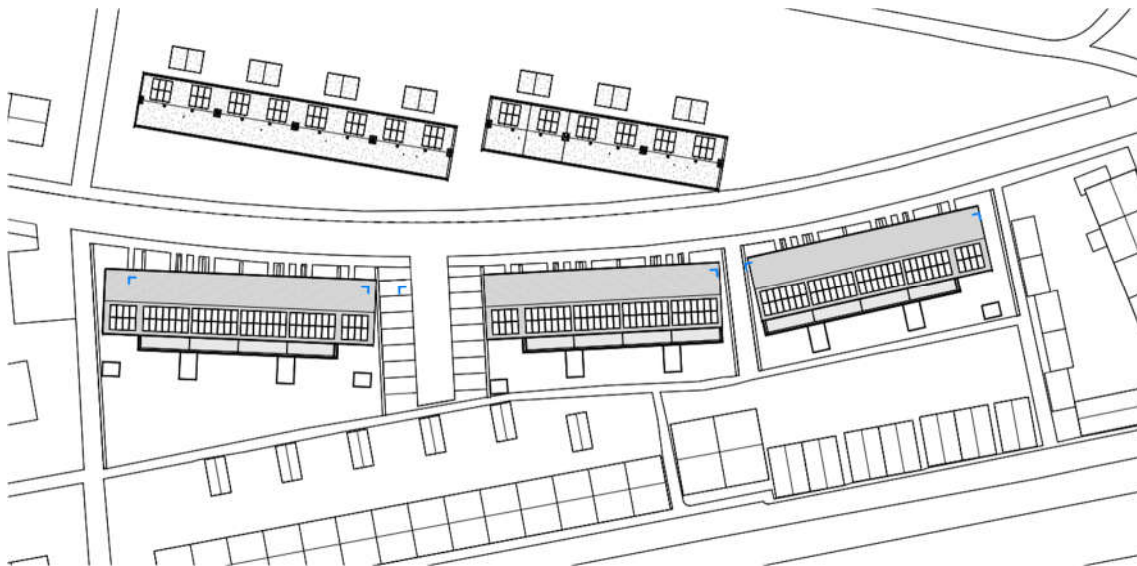


*Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie*

## 2.2 Toekomstige situatie

In verband met de slechte staat van de 20 woningen heeft Wooncompagnie besloten de woningen te slopen. Om aan de grote woningbehoefte tegemoet te komen is bekeken of er meer woningen teruggebouwd kunnen worden, zonder dat de stedenbouwkundige structuur wordt aangetast. In het ontwerp voor de nieuwbouw zijn 24 beneden-bovenwoningen en 4 eensgezinswoningen opgenomen. Gelet op de historische context, is in het ontwerp aansluiting gezocht bij de huidige kenmerkende waarden van het gebied. De huidige structuur van de bebouwing is hierbij zoveel mogelijk behouden. Dit zorgt voor rust in het straatbeeld en harmonie met de omgeving.

Afbeelding 2.2 geeft de toekomstige situatie weer. De blauwe hoekjes geven de situering van de huidige voorgevels weer. Er blijft sprake van 3 bouwblokken die iets dichter op de straat zullen worden gebouwd. Tussen het meest westelijke bouwblok en het middelste bouwblok zal een parkeercoffer (geclusterde parkeerplaatsen met groen) worden gerealiseerd waarmee kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hiermee ontstaat tevens een iets opener straatbeeld. De bovenwoningen worden voorzien van een dakterras aan de achterzijde.



*Afbeelding 2.2: Toekomstige situatie (de blauwe hoekjes geven de situering van de huidige bebouwing weer)*

De woningen krijgen een goothoogte van maximaal 5,9 meter en een bouwhoogte van maximaal 7,6 meter. De hoofdvorm van de nieuwe woningen sluit aan bij de oorspronkelijke hoofdvorm van de te slopen woningen. De oorspronkelijke goot- en nokhoogtes (4,8 meter en 5,6 meter) worden omwille van aansluiting bij de geldende regelgeving (Bouwbesluit) vergroot naar

de genoemde maximale hoogtes. De flauw hellende dakvlakken versterken de samenhang met de nog bestaande (identieke) woningen aan de overzijde van de straat.

Het onderhavige gebied kenmerkt zich voorts door enkele eengezinswoningen met goot- en nokhoogtes van 6 meter en 8 meter. Tevens staan er aan de westzijde van de nieuwe woningen enkele appartementengebouwen (plat afgedekt) van twee en drie bouwlagen (respectievelijk 6 en 9 meter hoog).

De nieuwe woningen worden iets dieper hetgeen bij de forse afmetingen van de bestaande achtererven tot een evenwichtige invulling leidt. Ondanks de toename van goot- en nokhoogtes is er sprake van samenhangende volumes binnen de bestaande stedenbouwkundige verkaveling. Uit een uitgevoerde bezonningsstudie volgt dat er nauwelijks sprake is van extra schaduwwerking op woningen in de nabijheid. Op afbeelding 2.3 en 2.4 zijn visualisaties van de toekomstige situatie weergegeven.



*Afbeelding 2.3: Visualisatie toekomstige situatie*



*Afbeelding 2.4: Visualisatie toekomstige situatie*



## 3 **Beleid**

### 3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dient te vinden.

### 3.2 **Rijksbeleid**

#### 3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen en naar schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

#### *Betekenis voor het project*

Voorliggend plan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

#### 3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

#### *Betekenis voor het project*

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met onderhavig bestemmingsplan worden 28 woningen toegestaan op een locatie waar nu 20 woningen staan. Deze bestaande woningen worden gesloopt. Uit jurisprudentie volgt dat bij

woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921). Omdat sprake is van de toevoeging van 8 woningen wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

#### *Betekenis voor het project*

Zoals in paragraaf 3.2.2 is toegelicht is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Edam. In de provinciale Omgevingsverordening zijn voor deze locatie geen regels opgenomen die de onderhavige ontwikkeling in de weg staan.

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparaagraaf (paragraaf 4.12) zijn de uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). Daarnaast wordt het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

#### 3.3.2 *Woonagenda 2020-2050*

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en

een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's.

#### *Betekenis voor het project*

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte en de kwaliteit van woningen op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Edam.

### **3.3.3 Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter)**

In december 2007 is het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 van de Metropoolregio Amsterdam vastgesteld. De ambitie die voor deze regio wordt gesteld is om de regio uit te laten groeien tot een metropool die vooral gekenmerkt wordt door diversiteit en menging (economisch, sociaal, cultureel, landschappelijk, ecologisch en qua woon, werken vrijetijdsmilieus) en die duurzaam is (in de zin van klimaatbestendigheid en verbeterde luchtkwaliteit).

De regio maakt immers deel uit van de woningmarkt en arbeidsmarkt van de metropoolregio Amsterdam. In deze regio is er behoefte aan 150.000 extra woningen. De regio Waterland draagt aan de realisatie van deze extra woningen haar steentje bij, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. Kerneisen bij woningbouw zijn het behouden van de vitaliteit van de kernen en rekening houden met de landschappelijk waardevolle landschappen, goede verkeersafwikkeling en goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening.

#### *Betekenis voor het project*

Edam is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, waarvoor geldt dat daar waar ruimtelijk verantwoord, mogelijk en gewenst het stedelijk gebied geïntensiveerd kan worden. Met de voorgenomen ontwikkeling aan de Noorderstraat wordt (een bescheiden) bijdrage geleverd aan de regionale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief past binnen de Strategische Visie Waterland 2040.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie Edam-Volendam**

De Omgevingsvisie Edam-Volendam is vastgesteld op 20 juli 2023. De omgevingsvisie is een toekomstvisie voor de (ruimtelijke) leefomgeving. Met het invoeren van de omgevingsvisie wil de gemeente drie dingen bereiken:

1. Een goede leefomgeving in Edam-Volendam
2. Een duidelijke visie voor de toekomst van Edam-Volendam
3. Ruimte voor initiatief

In de omgevingsvisie zijn de volgende vijf hoofdthema's benoemd:

1. Krachtige kernen en linten. De gemeente streeft naar krachtige en leefbare kernen en dorpslinten. Edam- Volendam maakt zich daarom hard voor voldoende geschikte woonruimte, een goede openbare buitenruimte, voldoende voorzieningen en maatschappelijke verbondenheid.
2. Werken aan ondernemen. Edam-Volendam is een hard werkende en ondernemende gemeenschap. Mensen zijn er innovatief en ambitieus. Stilstand is achteruitgang; Edam- Volendam maakt zich sterk voor de ontwikkeling van onze samenleving en hecht daarom waarde aan werkgelegenheid, ondernemerschap, innovatie en onderwijs binnen onze gemeente.
3. Ontspanning binnen handbereik. Edam-Volendam is altijd in beweging. De gemeente is een voedingsbodem voor (top)sport en de ruimte van onze leefomgeving wordt gebruikt voor ontspanning. Vrijtijdsbesteding moet binnen handbereik zijn! Edam-Volendam is levendig. De gemeente bruist door mooie evenementen en omarmt de cultuur en beschermt de historie.
4. Zorg voor water en land. Water, land en lucht verbindt letterlijk en figuurlijk. Dus daar is de gemeente zuinig op. Uitgangspunt voor de gezamenlijke zorg voor de leefomgeving is het verzorgingsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieu-aantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden en het beginsel dat

de vervuiler betaalt. De gemeente is trots op het agrarische cultuurlandschap. De agrariërs zijn de hoeders van ons landschap. Het veenweidelandschap blijft zo veel mogelijk open, groen en agrarisch. De gemeente geeft daarom ruimte aan de economische draagkracht van het buitengebied.

5. Klaar voor transitie. De leefomgeving is continu aan verandering onderhevig. Klimaatverandering, de transitie naar andere vormen van energie en biodiversiteit zijn actuele thema's. In Edam-Volendam is men gewend om toekomstbestendig te handelen. Met haalbare ambities wordt er naar gestreefd om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te verbeteren voor toekomstige generaties.

Specifiek over woningbouw is aangegeven dat wordt ingezet op binnenstedelijke woningbouw. Uitgangspunt is intensiveren omdat er zuinig met de ruimte moet worden omgegaan. Compact bouwen is het meest duurzame model van verstedelijking. Verdichting verkort afstanden, bevordert gezonde mobiliteit en vergroot het bestaansrecht van voorzieningen. Bij verdichting is de identiteit en het karakter van de plek leidend.

#### *Betekenis voor het project*

Met de voorgenomen woningbouw waarbij sprake is van verdichting op een locatie binnen de kern van Edam wordt invulling gegeven aan het beleid uit de Omgevingsvisie Edam-Volendam.

#### **3.4.2 Woonvisie 2022-2025**

Op 5 oktober 2021 is de gemeentelijke woonvisie 2022-2025 van Edam-Volendam definitief vastgesteld. De gemeente formuleert het streven te komen tot een hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu, dat duurzaam van kwaliteit is. Om te zorgen voor voldoende en geschikte huisvesting voor inwoners en nieuwe bewoners, moet rekening gehouden worden met de financiële mogelijkheden, gezinssamenstelling en zorgbehoefte. De visie is uitgewerkt aan de hand van vier thema's, te weten:

1. woningbouwopgave: er dienen voldoende woningen gebouwd te worden om te voorzien in de behoefte.
2. betaalbaar huren: sociale huurwoningen worden gebouwd om de mogelijkheden voor mensen met een kleine portemonnee te vergroten.
3. kwaliteit bestaande woningen: een deel van de bestaande voorraad dien levensloopbestendig gemaakt te worden.
4. wonen met zorg: de gemeente tracht te investeren in goede woonzorgvormen, passend bij ouderen en andere zorgvragers voor wie levensloopbestendige woningen niet voldoende zijn.

#### *Betekenis voor het project*

De Woonvisie is een belangrijke basis voor het maken van nadere prestatieafspraken met de lokale woningbouwcorporaties. In voorliggend plan wordt allereerst voorzien in thema 1, aangezien de woningbouwontwikkeling bijdraagt aan de kwantitatieve behoefte die er is in de gemeente. Thema 2 betreft de realisatie van voldoende sociale huurwoningen. De huidige woningvoorraad in de gemeente wordt sterk gedomineerd door koopwoningen. Voorliggend plan draagt bij aan het realiseren van meer sociale huurwoningen, waardoor meer mensen een plek hebben om te wonen. De komende jaren zal het aantal oudere huishoudens toenemen. Een deel van deze doelgroep zoekt een appartement (levensloopbestendig), liefst op niet al te grote afstand van voorzieningen. Met name de groep een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder zal sterk toenemen. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte in de gemeente. De vraag naar kleinere en (vooral) levensloopgeschikte woningen zal de komende jaren doorzetten. Daar wordt in het woningbouwprogramma van voorliggend plan rekening gehouden. Hiermee past het initiatief binnen de gemeentelijke woonvisie.

#### **3.4.3 Omgevingsbeleidsplan 2016 – 2020**

Op 16 februari 2017 heeft de gemeenteraad het Omgevingsbeleidsplan 2016-2020 vastgesteld. Het Omgevingsbeleidsplan omvat de visie op het voor de gemeente te voeren omgevingsbeleid (bouw, milieu en ruimtelijke ordening). Het eerste deel gaat over de kwaliteit van de leefomgeving; het tweede deel over het proces omtrent vergunningverlening, handhaving en toezicht. Omgevingskwaliteit gaat hand in hand met klimaat en duurzaamheid. De gemeente wil deze verbinding leggen, niet alleen om een bijdrage te leveren aan de eigen leefomgeving, maar



eveneens om een bijdrage te leveren aan een duurzame wereld. De gemeente zet zich in om schadelijke activiteiten tegen te gaan en positieve activiteiten te stimuleren. Duurzaamheid is een belangrijk item. De zes speerpunten hierbij zijn:

- Duurzame ruimtelijke ontwikkelingen;
- Duurzame bouw (nieuwbouw en bestaande bouw);
- Energiebesparing;
- Eigen organisatie;
- Duurzame mobiliteit, en
- Duurzaam ondernemen.

Op bovenstaande thema's wil de gemeente een actief beleid voeren. Bij het onderwerp duurzame bouw wil de gemeente (deels) voorlopend zijn.

#### *Betekenis voor het project*

In paragraaf 4.12 is nader ingegaan op welke wijze invulling wordt gegeven aan duurzaamheid in het plan.

### **3.5 Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

### 4.1 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp. Het beleidskader is hieronder kort beschreven.

#### Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

#### Provinciaal beleid

De Watervisie 2021 bevat het waterbeleid van de provincie Noord-Holland. In de Watervisie 2021 worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit is gedaan op basis van de thema's veilig en schoon & voldoende. In het waterveiligheidsbeleid wordt landelijk een overstap naar een risicobenadering, waarbij ook het effect van een overstroming op het achterland wordt meegewogen. Met de waterpartners zorgt de provincie voor veilige dijken en keringen en met het water robuust inrichten van de omgeving en goede evacuatiemogelijkheden wordt het effect van een eventuele overstroming beperkt. Schoon en voldoende water is onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving en een soortenrijke natuur. De provincie zorgt

ervoor dat het grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en dat voorraden zorgvuldig worden beheerd, zonder uitputting of verontreiniging. Diepe, watervoerende lagen kunnen worden gebruikt voor energieopslag.

#### Hoogheemraadschap Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie). De Deltavisie is vertaald in een Waterplan (WBP6) voor de middel-lange termijn. Hierin presenteert het hoogheemraadschap haar koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar het hoogheemraadschap zelf en met anderen aan werken. Het hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023.

#### *Betekenis voor het plan*

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)<sup>1</sup>. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

#### Watercompensatie

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m<sup>2</sup>. Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. De toename aan verhard oppervlak als gevolg van het plan betreft 240 m<sup>2</sup>. Er is geen watercompensatieplicht.

#### Waterkwaliteit en riolering

Er wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel ter plaatse. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd. HHNK raadt aan om terughoudend om te gaan met uitlopende materialen zoals koper, lood en zink.

#### Klimaatadaptatie

De verandering van het klimaat heeft gevolgen voor de veiligheid, de economie en de gezondheid van inwoners. Hevige buien veroorzaken schade en overlast. Langdurige droge periodes veroorzaken hittestress, met name in stedelijke gebieden. Een slim ingerichte ruimtelijke inrichting helpt deze steeds vaker voorkomende weersextremen het hoofd te bieden. Het uitgangspunt hierbij is om water lokaal op te slaan tijdens (extreme) buien, zodat het vervolgens gebruikt kan worden in droge perioden. Voorbeelden van maatregelen die hierbij helpen zijn wadi's, waterdoorlatende verharding op bijvoorbeeld parkeervakken, waterbergende wegen en opslag in infiltratiekratten.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

## **4.2 Bodemkwaliteit**

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

#### *Betekenis voor het project*

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>. Er zijn in zowel de boven- als ondergrond lichte tot sterke verhogingen aan koper, lood en PAK aangetoond. De onderzoeksresultaten bevestigen de verwachte bodemkwaliteit op basis van de

---

<sup>1</sup> Wateradvies HHNK, 5 juni 2023

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek Noorderstraat 1 t/m 39 te Edam, Grondslag BV, 29 augustus 2023

bodemkwaliteitskaart. In het grondwater is een lichte verhoging aan barium aangetoond. De locatie is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Er is hierdoor geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt de grond rondom de huizenblokken 1 t/m 11 en 29 t/m 39 licht tot sterk verontreinigd te zijn, hierdoor kan geconcludeerd worden dat op deze huizenblokken sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ter plaatse van het huizenblok 13 t/m 27 is de grond licht tot matig verontreinigd. In verband met het voornemen om de locatie te ontwikkelen voor nieuwbouw, zal de aangetroffen sterke verontreiniging gesaneerd moeten worden. Hiervoor wordt een saneringsplan opgesteld. Na sanering is de bodem geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling. In de grondexploitatie van het plan is voldoende budget geraamd voor de benodigde sanering. De bodemkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

### 4.3 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten

#### *Betekenis voor het project*

Ter plaatse van het plangebied geldt een relatief hoge archeologische verwachtingswaarde. Er geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen waarbij meer dan 50 m<sup>2</sup> wordt geroerd waarbij deze ingrepen dieper reiken dan 40 cm. Omdat deze verstoringsnorm wordt overschreden is archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>.

Voor het archeologisch bureauonderzoek voor het plangebied aan de Noorderstraat 1-39 te Edam zijn de relevante bodemkundige, historische en archeologische gegevens in kaart gebracht. Het plangebied bevindt zich binnen de historische kern van Edam. Deze is gelegen in een veengebied waar in meerdere fases ophogingen hebben plaatsgevonden. Op historisch kaartmateriaal is te zien dat het gebied waarschijnlijk in gebruik is geweest als tuingrond. De archeologische gegevens in nabije onderzoeken maken duidelijk dat ook oudere perioden kunnen worden aangetroffen. Uit het bureauonderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Deze zullen waarschijnlijk dateren uit de late middeleeuwen (1300-1500) en de nieuwe tijd (1500-1950).

Uit de interpretatie van het bodemprofiel blijkt dat er verschillende ophogingen hebben plaatsgevonden. Aan het oppervlak bevindt zich een recente ophoging waar voornamelijk schoon zand voor is gebruikt en klei met schelp-, baksteen- en glasfragmenten. De ophogingen daaronder zijn tot stand gekomen door grond vermengd met huisafval over het gebied uit te strooien, dit wordt ook wel een toemaakdek genoemd. Hierdoor zijn onder andere houtskool, een kleipijp en baksteen- en aardewerkfragmenten waargenomen. Aangezien het materiaal van elders afkomstig is geeft het materiaal geen aanleiding om sporen van bewoning te verwachten binnen deze laag. Het vondstmateriaal in de ophogingslagen dateren uit de nieuwe tijd, specifiek de 18e/19e eeuw.

Onder de ophogingen werd veengrond aangetroffen met een veraarde top. Het veraarde gedeelte betreft het niveau van het veen dat aan het oppervlak heeft gelegen waardoor het bewoningsresten kan bevatten van voor de ophogingen. Indien aanwezig dateren vroegste archeologische waarden waarschijnlijk uit de late middeleeuwen. Het veraarde veen bevatte in enkele boringen baksteenfragmenten en aardewerk waardoor aanleiding is om archeologische waarden in het gebied te verwachten.

Werkzaamheden die beperkt blijven tot de recente ophogingslaag (tot ca. 60 cm -mv) kunnen zonder risico aan archeologische waarden worden uitgevoerd. In de oudere ophogingslaag is

---

<sup>3</sup> Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek middels verkennend boringen voor de Noorderstraat 1-39 te Edam, 5 juni 2023

het niet uit te sluiten dat er archeologische waarden kunnen worden aangetroffen, de kans hierop is echter middelhoog. Bij werkzaamheden die beperkt blijven tot deze laag wordt geadviseerd graafwerkzaamheden archeologisch te begeleiden (tot ca. 105 cm -mv). Eventueel benodigd archeologisch vervolgonderzoek is geborgd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

#### 4.4 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

##### *Betekenis voor het project*

De locatie ligt in de Tuinierswijk, dat onderdeel uitmaakt van het Beschermd Stadsgezicht van Edam. Zoals in paragraaf 2.2 is beschreven is in het ontwerp aansluiting gezocht bij de kenmerkende waarden van het gebied. De huidige structuur van de bebouwing is hierbij zoveel mogelijk behouden. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.

#### 4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

##### *Betekenis voor het project*

Voor de locatie is een quickscan flora en fauna<sup>4</sup> en aanvullend onderzoek naar vleermuizen<sup>5</sup> uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Ten tijde van het opstellen van de quickscan werd nog uitgegaan van verbouw in plaats van sloop-nieuwbouw. Naar aanleiding van deze wijziging is aanvullend gekeken naar de effecten op rugstreeppadden en kleine marterachtigen.

##### Soortenbescherming

###### *Vogels*

Er worden geen vogels met een jaarrond beschermd nest verwacht.

In de bomen broeden mogelijk koolmezen en/of pimpelmezen. Omdat voor deze soorten voldoende alternatieve nestplekken in de omgeving aanwezig zijn, zijn de nesten niet jaarrond beschermd.

In de bomen, hagen, gevelgroen en struiken broeden mogelijk algemene tuinvogels, zoals merel, winterkoning en heggemus. In de schoorstenen kunnen kauwen broeden. Werken binnen het broedseizoen kan leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen en kan leiden tot een overtreding van artikel 3.1 lid 1 en 2 van de Wet natuurbescherming.

Om negatieve effecten op broedvogels en daarmee een overtreding op de Wet natuurbescherming te voorkomen, worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- Werkzaamheden niet uitvoeren in het broedseizoen: 1 maart – 15 juli;
- Indien werkzaamheden binnen het broedseizoen uitgevoerd worden, dienen bomen, struiken, hagen, gevelgroen bomen te worden ontzien;

---

<sup>4</sup> Ecologische quickscan Deelgebied 12, Noorderstraat 1-39 in Edam, Regelink Ecologie en Landschap, 20 december 2019

<sup>5</sup> Onderzoek parseizoenen vleermuizen Noorderstraat Edam, Regelink Ecologie en Landschap, 8 september 2022



- de schoorstenen voorafgaand ongeschikt gemaakt te worden voor kauwen om in te nestelen, door bijvoorbeeld goede bolroosters te plaatsen;
- Indien dit niet kan (bijvoorbeeld omdat steigers in, of direct naast struiken moeten worden geplaatst), dient eerst een controle op de aanwezigheid van broedende vogels uitgevoerd te worden wordt.

### *Vleermuizen*

Binnen het plangebied worden vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht in de spouwmuren van de woningblokken. Afhankelijk van de exacte invulling van de werkzaamheden kunnen bij de werkzaamheden potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Dit is een overtreding van art. 3.5 lid 4 van de Wet natuurbescherming. Zodoende is een nader onderzoek naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen noodzakelijk. Hieruit volgen de onderstaande conclusies:

- Het plangebied fungeert als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, het betreft een niet essentieel foerageergebied;
- In het plangebied zijn vliegroutes van laatvlieger waargenomen; het zijn geen essentiële vliegroutes;
- In het kraamseizoen zijn geen zomer- en/of kraamverblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen;
- In het plangebied is mogelijk een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aanwezig;
- In het plangebied is een paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuis aanwezig;
- Er zijn geen aanwijzingen voor winterverblijfplaats voor grotere aantallen dieren.

Door de ingreep verdwijnt een paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuis. Hiervoor zijn compenserende maatregelen getroffen door vleermuizenkasten aan woningen in de directe omgeving op te hangen.

De ingreep heeft geen (indirecte) effecten op foerageergebied, vliegroutes en zomer- en kraamverblijfplaatsen.

Om negatieve effecten op vleermuizen in bomen in de achtertuinen van woningen te voorkomen en daarmee een overtreding op de Wet natuurbescherming te voorkomen, worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- De werkzaamheden op afstand van de bomen uit te voeren, waardoor effecten van trilling, beweging en geluid worden voorkomen.
- De aanvliegroutes van vleermuizen naar de bomen moeten intact blijven door geen materiaal tegen en onder de bomen te zetten.

### *Kleine marsters*

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van het leefgebied van wezel, hermelijn en bunzing. In een op te stellen ecologisch werkprotocol worden hier mitigerende maatregelen voor opgenomen, zoals vanuit één kant werken bij het verwijderen van groenstroken zodat de dieren de kans hebben om te vluchten.

### *Rugstreeppad*

Overwinterende rugstreeppadden kunnen in het plangebied worden verwacht in kieren langs de fundering van de woningen en in de tuinen. De werkzaamheden zelf leiden niet tot vernielen van overwinterplekken van rugstreeppad. Wel dienen tijdens de werkzaamheden maatregelen genomen te worden om doden en verwonden van rugstreeppadden en verstoren van verblijfplaatsen te voorkomen.

Voor de vleermuisverblijfplaatsen en het leefgebied van rugstreeppadden is een mitigatieplan opgesteld waarin maatregelen zijn beschreven om negatieve effecten op deze beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te verzachten<sup>6</sup>. Aanvullend zal voor de rugstreeppadden op een locatie in de omgeving, buiten het Beschermd Stadsgezicht, een tijdelijke

<sup>6</sup> Mitigatieplan vleermuizen en rugstreeppad Noorderstraat 1 t/m 39 in Edam, Regelink, 24 januari 2023

voorziening voor de rugstreeppad worden gecreëerd. De locatie wordt hiervoor beschikbaar gesteld door de gemeente.

#### *Ontheffing Wet natuurbescherming*

Op 2 oktober 2023 is ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend voor het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en rugstreeppad en het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. De ontheffing heeft ook betrekking op het onder zich hebben of vervoeren van exemplaren van de rugstreeppad.

#### Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Polder Zeevang'. Dit gebied ligt op een afstand van 230 meter van het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied op 1,1 km van Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer'. Door de tussenliggende bebouwing zijn negatieve effecten door geluidsverstoring of visuele verstoring als gevolg van de ingreep op Natura 2000-gebieden uitgesloten. De voorgenomen werkzaamheden hebben ook geen effecten als verdroging, vernatting etc. tot gevolg.

Er zijn een stikstofberekeningen met het programma Aerials uitgevoerd<sup>7</sup>. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt buiten de NNN. Het dichtstbijzijnde deel van de NNN, fort Edam, ligt op 620 meter afstand van het plangebied. Er geldt geen externe werking waardoor negatieve effecten niet aan de orde zijn.

## **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

#### *Betekenis voor het project*

#### Bedrijven en functies in de omgeving

In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend woningen aanwezig. Er zijn geen andere functies en bedrijven die een goed woon- en leefklimaat in de weg zouden kunnen staan.

#### Spuitzones

Ten noorden van het plangebied zijn, aan de overzijde van het water, gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een

---

<sup>7</sup> Berekening stikstofdepositie Noorderstraat 1-39 Edam, DNS Planvorming BV, 17 juli 2023

goede ruimtelijke ordening is de drift van bestrijdingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de bestrijdingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden. Het uitgangspunt dat volgt uit jurisprudentie is dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en percelen waar bestrijdingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is.

Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en dat er anderzijds geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De afstand tussen de te realiseren woningen en de agrarische gronden waar gespoten mag worden bedraagt meer dan 50 meter. Het aspect spuitzoneering staat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Bovendien worden agrarische bedrijven niet beperkt omdat er reeds woningen dichtbij de agrarische stonden staan.

#### **4.7 Verkeer en parkeren**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een ruimtelijke onderbouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

##### *Betekenis voor het project*

De nieuwe woningen worden op de Noorderstraat ontsloten. Verkeerskundig zijn er geen knelpunten.

In de Parkeernota Edam-Volendam wordt voor de te hanteren parkeernormen verwezen naar de parkeerkencijfers van de CROW, zoals vastgelegd in de CROW-publicatie 381. De gemeente Edam-Volendam valt in de categorie 'matig stedelijk'. Het gebied bevindt zich in de categorie 'schil centrum'.

Op de locatie geldt voor etagewoning in de categorie midden/goedkoop een parkeernorm van 1,2 en voor een huurhuis in de categorie sociale huur een parkeernorm van 1,4. Dit betekent dat er sprake is van een parkeerbehoefte van 35 parkeerplaatsen ( $24 \times 1,2 + 4 \times 1,4$ ) in de toekomstige situatie. De huidige parkeerbehoefte bedraagt 28 parkeerplaatsen ( $20 \times 1,4$ ). Er zijn ten opzichte van de bestaande situatie 7 extra parkeerplaatsen nodig. Omdat de uitrit naar de nieuwe parkeerbox ten koste gaat van 4 parkeerplaatsen, komt de totale toename van de parkeerbehoefte op 11 parkeerplaatsen. Met de realisatie van 14 nieuwe parkeerplaatsen wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte.

#### **4.8 Geluid**

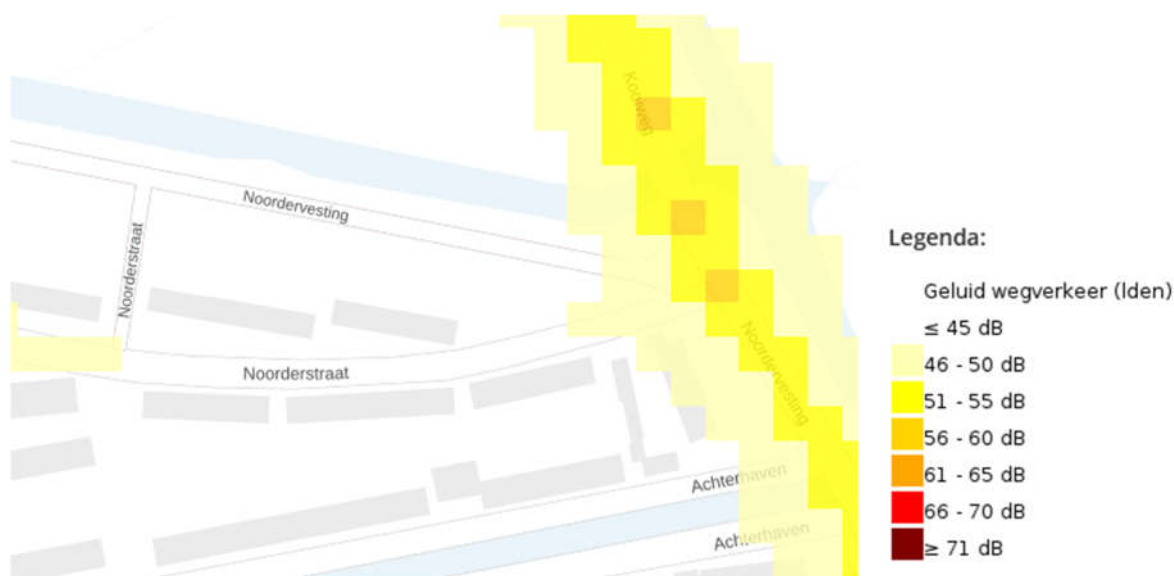
Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen en spoorwegen op nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

##### *Betekenis voor het project*

De woningen worden gerealiseerd in de geluidzone van de Kooiweg, voor wat betreft het deel waar sprake is van een maximum snelheid van 60 km/u. Dit deel ligt op circa 80 meter van het plangebied. Uit onderstaande uitsnede van de geluidkaart van Atlas Leefomgeving volgt dat sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting (onder de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder).

Voor de overige wegen in de nabijheid en het deel van de Kooiweg nabij het plangebied, geldt dat sprake is van een maximum snelheid van 30 km/u. Deze wegen hebben op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekszone. Uit de uitsnede van de geluidkaart van Atlas Leefomgeving volgt ook voor deze wegen dat sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting.

Het aspect wegverkeerslawaaï staat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse niet in de weg.



Afbeelding 4.1: Uitsnede geluidkaart Atlas Leefomgeving ([www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl))

#### 4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

##### *Betekenis voor het project*

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

#### 4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

#### *Betekenis voor het project*

Met behulp van de website [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig. Zie afbeelding 4.2.



*Afbeelding 4.2: Uitsnede kaart externe veiligheid Atlas Leefomgeving ([www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl))*

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

#### **4.11 Duurzaamheid,**

In de uitvoering van het plan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheer van de te realiseren woningen. Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

#### *Betekenis voor het project*

Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet. De woningen worden voorzien van een warmtepomp of WKO-installatie. Op de daken komen zonnepanelen. Vanaf 1 januari 2021 moet worden voldaan aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.

#### **4.12 M.e.r.-beoordeling**

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure



voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

#### *Betekenis voor het project*

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is sprake van de realisatie van 8 extra woningen, waarmee ver onder de drempelwaarde wordt gebleven. Het is gelet op de hiervoor behandelde milieu- en omgevingsaspecten uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten**

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

### 5.2 Planopzet en systematiek

Er is gekozen voor gedetailleerde bestemmingen in verband met de ligging in een beschermd stadsgezicht. Er wordt op deze wijze voldoende rechtszekerheid geboden voor een zorgvuldige inpassing en voor de omgeving.

### 5.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

### 5.4 Planregels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- Tuin
- Verkeer – Verblijfsgebied
- Wonen
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)
- Waarde – Beschermd Stadsgezicht (dubbelbestemming)

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen

geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten  
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
  - b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
  - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
  - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
  - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Aan het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voorwaarden gesteld.

- Artikel 4: Verkeer – Verblijfsgebied

De toekomstige parkeercoffer en doorgang voor langzaamverkeer zijn bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn verkeers- en verblijfsgerelateerde functies (inclusief parkeren) toegestaan. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming is bouwen niet toegestaan.

- Artikel 5: Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. De woningen worden binnen de bouwvlakken gebouwd. Binnen de bouwvlakken is een maximum aantal woningen en de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt 5,9 meter respectievelijk 7,6 meter.

Ten aanzien van het bouwen van de woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels geformuleerd. Een aan huis verbonden beroep of bedrijf is onder voorwaarden bij recht mogelijk.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)

Met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 zijn de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond beschermd. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m geldt een vergunningsplicht. Bij ditzelfde oppervlakte geldt ook voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een vergunningplicht.

- Artikel 7: Waarde – Beschermd Stadsgezicht

De historische kern van Edam is op 23 augustus 1977 aangewezen als van rijkswege beschermd stadsgezicht. De juridisch-planologische bescherming van het beschermd Stadsgezicht vindt plaats langs twee wegen. In de eerste plaats zijn gedetailleerde bestemmingen opgenomen. In de tweede plaats is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' opgenomen. Centraal staat de regel dat slechts mag worden gebouwd met inachtneming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Deze waarden zijn beschreven in het als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen aanwijzingsbesluit van 23 augustus 1977.

Tenslotte kent de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Dergelijke werkzaamheden zijn alleen toegestaan als ze geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden die in deze toelichting zijn beschreven. Hieronder vallen bijvoorbeeld het (nieuw) aanbrengen van straatwerk of het herbestraten van de openbare ruimte, het herinrichten of wijzigen van de oevers en het aanbrengen of wijzigen van niveauverschillen.

### *Hoofdstuk 2 Algemene regels*

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- **Artikel 8: Anti-dubbeltelregel**

Op grond van de anti-dubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

- **Artikel 9: Algemene bouwregels**

In de algemene bouwregels is bepaald dat plaatselijke verhogingen of overschrijdingen in bepaalde gevallen en onder voorwaarden mogelijk zijn. Tevens zijn regels opgenomen over ondergronds bouwen, dakkapellen en zonnecollectoren.

- **Artikel 10: Algemene gebruiksregels**

In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik in ieder geval in strijd is met het onderhavige bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

- **Artikel 11: Algemene afwijkingsregels**

In de algemene afwijkingsregels zijn diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen, onder meer ten aanzien van collectoren voor warmteopwekking, dakkapellen en het samenvoegen van woningen.

- **Artikel 12: Algemene wijzigingsregels**

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- **Artikel 13: Overgangsregels**

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- **Artikel 14: Slotregel**

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

## **5.5 Handhaafbaarheid**

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Noorderstraat 1-39, Edam', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

## 6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer (Wooncompagnie) en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.



## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

De omwonenden zijn door Wooncompagnie over het plan geïnformeerd tijdens twee inloopmiddagen op 17 oktober 2022 en 27 maart 2023. Hierin is ook de Vereniging Oud-Edam meegenomen, waar een positieve reactie van is ontvangen. Huidige bewoners zijn al eerder over plannen geïnformeerd. Hier is door Wooncompagnie een sociaal plan voor opgesteld. Verder zijn er nieuwsbrieven verstuurd aan de bewoners en omwonenden.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is op 21 september 2023 een advies van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ontvangen. Dit advies is verwerkt in paragraaf 4.1. Zowel de provincie Noord-Holland als de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

### 7.2 Procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Omdat de coördinatieregeling is toegepast heeft tegelijkertijd ook de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning naar voren te brengen.

Er is één zienswijze ingediend. In de Nota van beantwoording, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.