



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Edam-Volendam
HZ_WABO- 21-5775/ Z21103869

De secretaris,

i/o

R. de Vries

Ruimtelijke onderbouwing

't Marken 9a Edam

In opdracht van:	de heer Roodhart, BOUWBURO rood-hart
Uitgevoerd door:	Pieter de Vries, AgROM
Datum:	13 juni 2022



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED.....	2
1.3. VIGEREND PLANOLOGISCH KADER	3
1.4. LEESWIJZER.....	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	5
2.1. BESTAANDE SITUATIE (OMGEVING) PROJECTGEBIED.....	5
2.2. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	10
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	13
3.1. INLEIDING.....	13
3.2. RIJKSBELEID	13
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	16
3.4. REGIONAAL BELEID	18
3.5. GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	28
4.1 WATER	28
4.2 BODEM.....	30
4.3 ECOLOGIE	31
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	33
4.5 GELUID	34
4.6 LUCHT.....	35
4.7 EXTERNE VEILIGHEID	36
4.8 MILIEUZONERINGEN	38
4.9 KABELS EN LEIDINGEN	40
4.10 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	40
4.11 DUURZAAMHEID	42
4.12 VERKEER EN PARKEREN.....	42
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	44
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	44
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	45
BIJLAGE: WELSTANDSADVIES, Zaak 210331 / HZ_WABO-21-5775 't Marken 9 a te Edam 1135 CA	

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het initiatief om het bestaande bedrijfspand aan 't Marken 9a, te Edam, te slopen en op de bestaande fundering een nieuwe woning te bouwen.

Door BOUWBURO rood-hart zijn ten behoeve van het project bouwtekeningen, d.d. 2 mei 2022, opgesteld. Deze tekeningen vormen het uitgangspunt voor deze ruimtelijke onderbouwing.

Het initiatief kan niet vergund worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. 'Baandervesting', zoals dit op 23 april 2020 is vastgesteld. Het initiatief is in strijd met de gebruiks- en bouwregels van dit bestemmingsplan. Zo is er op basis van het bestaande bestemmingsplan, er geldt een bestemming Bedrijf (artikel 3), geen woonfunctie toegestaan. Ook is de beoogde woning hoger dan de toegestane goot/bouwhoogte.

Binnen de bestemming Bedrijf is onder lid 5 voorts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming Bedrijf, onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming Gemengd. Deze in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt geen mogelijkheid om de woning te kunnen toestaan. Zo kan er op basis van de wijzigingsbevoegdheid geen woonfunctie ter plaatse van de begane grond mogelijk gemaakt worden.

Daartoe dient in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunningsprocedure (ex artikel 2.12, lid 1a sub 3 Wabo) doorlopen te worden.

Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief ruimtelijk goed inpasbaar is en voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel 't Marken 9a in Edam. Het perceel is kadastraal geregistreerd onder gemeente Edam, sectie A, nummer 3896.

Het projectgebied grenst aan de zuid- en westzijde aan het nieuwe woongebied van de nieuwbouwwijk Baandervesting. Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan weg 't Marken. De oostzijde van het projectgebied grenst aan het woonpand 't Marken 8a.

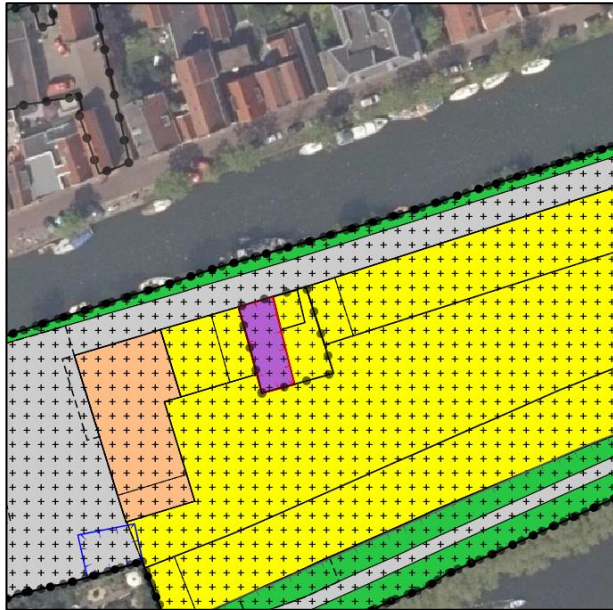


Afbeeldingen: ligging van het projectgebied, bij benadering geduid met een rood kader, in relatie tot de (wijde) omgeving.

1.3. Vigerend planologisch kader

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Baandervesting', zoals dit op 23 april 2020 is vastgesteld en per 11 november 2020 onherroepelijk is geworden.

Ingevolge het bepaalde in het bestemmingsplan Baandervesting gelden ter plaatse van het projectgebied de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'.



Afbeelding: uitsnede van het bestemmingsplan Baandervesting ter hoogte van het projectgebied. Het projectgebied heeft de bestemming Bedrijf (paars).

Bedrijf (artikel 3)

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen gebruikt worden voor bedrijven tot en met categorie A uit de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging. Daarbij behorend zijn wegen en paden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, opslagruimtes en erven en terreinen toegestaan.

In de bouwregels is vermeld dat hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. Hoofdgebouwen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwrens, waarbij voor het hoofdgebouw een maximum bouwhoogte van 6,65 meter geldt en een maximum goothoogte van 4,4 meter. De dakhelling mag niet meer dan 60 graden en niet minder dan 40 graden bedragen.

Verder zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In lid 5 is voorts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming Bedrijf, onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming Gemengd. De voorwaarden betreffen dat bedrijven tot en met categorie A uit de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging zijn toegestaan in de eerste bouwlaag, dat maximaal twee woningen zijn toegestaan in de tweede bouwlaag, dat de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer dan 11,5 meter bedraagt en dat de aanvullende parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.

Waarde-Archeologie 2 (artikel 10)

Deze bestemming strekt tot bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Voor bepaalde ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemroerende activiteiten geldt een onderzoeksplicht. Voor het projectgebied geldt dat voor ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,25 meter een onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit is niet aan de orde bij onderhavig project. In hoofdstuk 4 wordt dit nader toegelicht.

Korte beschrijving initiatief

Het initiatief gaat uit van sloop van de bestaande bebouwing en het bouwen van een woning in historiserende stijl. De nieuwe woning heeft een goothoogte van 5,76 meter en een nokhoogte van 11,5 meter. Met het nieuwe pand wordt het projectgebied, gelijk aan de bestaande situatie, volledig bebouwd. Het pand heeft een vloeroppervlakte van in totaal circa 337 vierkante meter.

In paragraaf 2.2 wordt een uitgebreide beschrijving van het initiatief gegeven.

Conclusie

Het initiatief is in strijd met de gebruiks- en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Zo is er op basis van het bestaande bestemmingsplan geen woonfunctie toegestaan. Ook is de beoogde woning hoger dan de toegestane goot/bouwhoogte.

De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt geen mogelijkheid om de woning te kunnen toestaan. Zo kan er op basis van de wijzigingsbevoegdheid geen woonfunctie ter plaatse van de begane grond mogelijk gemaakt worden. Los van deze discrepantie worden de overige voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wel in acht genomen bij de te doorlopen afwijkingsprocedure.

Om het initiatief te kunnen realiseren dient namelijk in afwijking van het vigerend planologisch kader een omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1a sub 3 Wabo) verleend te worden.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het projectgebied beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie (omgeving) projectgebied

Het projectgebied is ter plaatse van de 't Marken 9, te Edam, gelegen langs de Nieuwe Haven in het centrum van Edam. Het projectgebied maakt deel uit van de Baandervesting, alwaar op dit moment, aansluitend aan het projectgebied woningbouw gerealiseerd wordt. Onderstaand wordt de bestaande situatie beschreven, waarbij tevens verwezen wordt naar de woonwijk die momenteel gerealiseerd wordt.

Woningtypologie omgeving

Het centrum van Edam kent een grote diversiteit aan woningtypologieën. Zo wordt er gewoond (met achtertuin) aan de gracht of zijn steegwoningen aan de gracht gelegen. De zij- en achtertuinen geven de stegen een losse en vaak groene sfeer, in tegenstelling tot de gesloten straatwanden. Ook komen er hofwoningen voor. Deze bestaande rijkdom aan soorten woningen is naast de algemene beeldkenmerken de ingrediënten voor een nieuw en herkenbaar stuk binnenstad van Edam.

Openbare ruimte omgeving

De Baandervesting is onderdeel van de vestingwerken, die zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht en als rijksmonument. Deze structuurbepalende straat wordt aan de zuidkant en noordkant begeleid door een bomenrij. Het gaat om een doorgaande rij platanen langs de vesting en een doorgaande rij platanen langs de gesloopte Korsnäsfabriek. Ter plaatse van de bestaande woningbouw aan de Baandervesting staat een enkele rij bomen.

Ontsluiting

Het projectgebied ligt binnen het 30 km/h-gebied van de Edamse binnenstad. Het te ontwikkelen gebied en de bestaande woningbouw aan het einde van de Baandervesting worden op dit moment vanaf de Baandervesting ontsloten. 't Marken is beperkt toegankelijk vanaf de Baanstraat, welke een belangrijke toegangsweg voor de binnenstad is.

Beschermd Stadsgezicht

Met de aanwijzing van de binnenstad van Edam tot beschermd stadsgezicht zijn kenmerkende stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteiten beschermd. De beschermde elementen zijn beschreven in de aanwijzing en geborgd in het geldende bestemmingsplan Baandervesting. Dit bestemmingsplan schrijft voor dat bij bouwplanontwikkelingen gestreefd moet worden naar optimale inpassing binnen de bestaande karakteristieke structuur. Daarbij moet aansluiting worden gezocht bij waarden die kenmerkend zijn voor Zone B uit de aanwijzing (het plangebied valt in Zone C). 't Marken 9a is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Baandervesting. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het te ontwikkelen plan. Het plan voldoet qua uitingsvorm aan de stedenbouwkundigplan en welstandscriteria voor de Baandervesting. De gebiedsvisie en welstandscriteria zijn in navolgende alinea beschreven.

Om de bijzondere cultuurhistorische waarde van het centrum van Edam te beschermen hebben het toenmalige Ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk werk en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het centrum van Edam op 23 augustus 1977 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Nieuwe ontwikkelingen kunnen door de aanwijzing alleen worden ingevoegd als deze de cultuurhistorische waarden niet aantasten.

Als overweging tot het aanwijzen van dit gebied als beschermd stadsgezicht geldt dat dit gebied van algemeen belang wordt geacht vanwege de schoonheid, de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang, de wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en de inrichting van de openbare ruimte en de beplanting. Het wallenstelsel als grens tussen stad en ommeland is nog steeds herkenbaar; zowel als landschappelijke element als (op enkele plekken) een harde grens. Het patroon van straten, pleinen en grachten is kenmerkend voor de ontwikkeling van vroege havensteden.

De binnenstad van Edam is in de aanwijzing qua stedenbouwkundig karakter en bebouwingsstructuur in drie deelgebieden onderscheiden. Het onderstaand schema geeft inzicht in de kwaliteiten en kenmerken van de deelgebieden, die in het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht een belangrijke rol hebben gespeeld. Het projectgebied bevindt zich in deelgebied C ('t Marken), onderstaand worden de kenmerkende elementen genoemd.

Zone C	Tuinierswijk en Het Marken	• Hoofdstructuur van het straten-net • Hoogte van bebouwing • Belangrijk voor de historisch-stedenbouwkundige totaliteit van Edam (in verband met behoud van karakteristiek van (deelgebied A en B)
--------	----------------------------	---

Het welstandsbeleid van de gemeente Edam-Volendam is neergelegd in de Welstandsnota. Op 23 april 2020 is deze nota opnieuw vastgesteld, waarbij een wijziging voor het Korsnästerrein (Baandervesting) is opgenomen. In de welstandsnota wordt het gebied Baandervesting specifiek behandeld (Deelgebied A3 beschermd stadsgezicht Korsnasterrein).

In de welstandsnota is een gebiedsbeschrijving gegeven, waarbij voor de nieuwe situatie de te realiseren nieuwbouw van Baandervesting beschreven wordt. Gesteld wordt dat het beoogde doel van de herontwikkeling van het Korsnästerrein is om het ruimtegebruik te intensiveren ten behoeve van divers wonen, waarbij de uitdaging is om de structuren van de oude stad te respecteren en deze op deze historische locatie toe te passen.

De inpassing van de ontwikkellocatie zal zodanig moeten zijn dat ze aansluit bij het bestaande stadsgezicht van Edam. Bij een dergelijke inpassing is het van belang de beeldbepalende karakteristieken van de bestaande bebouwing en structuur van Edam te vertalen in de ontwerpen van de woningen en het openbare gebied: het doel is een typisch Edammer invulling te maken

In het welstandsbeleid wordt voor het betreffende gebied beleid beschreven voor wat betreft de relatie met de omgeving, de massa en opbouw van gebouwen en voor detaillering, materiaalgebruik en kleur.

Ten aanzien van de relatie met de omgeving wordt het volgende genoemd:

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één pand en maakt onderdeel uit van een gevelwand;
- de architectuur moet zowel bijdragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van de stad, als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen;
- de aanwezige structuur ter plaatse moet worden gehandhaafd;
- samenvoeging van panden is toegestaan, mits de ritmiek van de gevelwand wordt gehandhaafd;
- de entrees van de panden dienen aan de hoofdstraat te liggen of via de stegen aan de zijkant;
- van panden gelegen aan de hoofdstraat dienen de verblijfsruimten straatgericht te zijn;
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- waar aaneengesloten gevelwanden voorkomen, moeten deze gehandhaafd worden.

Ten aanzien van de massa en opbouw van het gebouw wordt genoemd:

- de bebouwing staat dwars op de straat, ook de kappen volgen deze opzet. Afwisseling dient te worden gezocht in platte daken, langskappen en in de manier hoe de voorgevel doorgezet wordt tot de nok;
- een wolfseind is niet toegestaan;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- de hoogte van een pand verschilt bij voorkeur ten opzichte van het ernaast gelegen pand. De afwisseling in goot- en/of nokhoogte moet bij voorkeur gehandhaafd worden;
- er moet onderscheid worden gemaakt tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken in massa en vormgeving;
- bijbehorende bouwwerken dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden;
- balkonhekken dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- er dient een duidelijke overgang tussen gevel en dak te zijn;
- gevels dienen verticaal geled te zijn;
- de straatwanden worden gevormd door gevels met wisselende raamindelingen, met een duidelijk verschil in raamindelingen per gevel;
- liftopbouwen zijn niet zichtbaar vanaf de hoofdstraat;
- installaties dienen altijd uit het zicht vanaf de openbare weg of het openbaar groen te worden geplaatst.

Ten aanzien van detaillering, materiaal en kleur is het volgende vermeld:

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel. De entrees worden verdiepingshoog en bij voorkeur met een bovenlicht uitgevoerd. Variatie in kozijnen, deuren, gevelbeëindigingen, materialen, kleuren en gevelindelingen wordt ingezet om een organisch gegroeide en levendige totaalcompositie te maken;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- hekwerken en balustrades worden in een donkere kleur of neutrale kleur uitgevoerd, of een kleur die de totaalcompositie versterkt;
- de hemelwaterafvoer wordt bij voorkeur uit het zicht gedetailleerd, maar kan ook worden ingezet om een gevarieerd totaalbeeld te realiseren;

- er dienen kleuren gebruikt te worden die voor Edam kenmerkend zijn. Om het plan op een natuurlijke wijze te verweven met de (directe) omgeving en Edam als geheel wordt de materialisatie als geheel gebaseerd op een kleurenplan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor de binnenstad kenmerkend is, namelijk metselwerk voor de voorgevel, steen, hout of pleisterwerk voor de zijgevel; in een enkel geval mag de voorgevel uit wit pleisterwerk bestaan dan wel uit metselwerk met een houten voorschot boven; hout voor met name deuren en kozijnen; gebakken pannen of gehakte leisteen als dakbedekking;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- het gebruik van kunststof is niet toegestaan;
- de dakbedekking is keramisch en bij voorkeur rood/oranje of blauwantraciet. Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- bijzondere aandacht moet aan de dakrand van platte daken worden besteed;
- bergingen zijn van geschilderd hout in een neutrale kleur of van dezelfde steen als het hoofdgebouw;
- erfafscheidingen worden mee ontworpen;
- bergingen op terrassen maken onderdeel uit van de erfafscheiding en worden mee ontworpen;
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt aan het historische beeld en in overeenstemming met de specifieke criteria voor reclame

Nieuwbouw Baandervesting

Het projectgebied is gelegen binnen de Baandervesting. Hier wordt momenteel een nieuwe woonwijk gerealiseerd.

Het woningbouwprogramma gaat uit van een diversiteit aan woningtypologieën. In het stedenbouwkundig plan van Baandervesting zijn 80 woningen opgenomen waarvan 43 grondgebonden woningen en 37 appartementen. Tevens is het voornemen om een kleinschalige commerciële voorziening te realiseren aan het Baanplein. De grondgebonden woningen worden met de voorgevel richting 't Marken respectievelijk de Baandervesting gericht. De ruimtelijke opbouw wordt gekenmerkt door twee van elkaar verschillende zijden. Enerzijds de meer landelijke en groene zijde van de Schuttersgracht die onderdeel vormt van de (Baander)vesting. Anderzijds de meer stedelijke gracht aan 't Marken die hier aanleiding geeft tot het realiseren van meer massa. De nieuwbouwwijk kenmerkt zich tevens door een variatie in bouw- en goothoogte, waarbij er sprake is van een geleidelijke overgang in bouwhoogte vanaf het bedrijfsgebouw (fietsenverhuur) aan 't Marken 9a en de bestaande woning aan 't Marken. De nieuwbouw aangrenzend aan het projectgebied aan 't Marken 9a zal bestaan uit een woongebouw van drie bouwlagen.

Het doel is om de schaal van de stad te reproduceren in het plangebied en te ontwikkelen met variatie en diversiteit. Niet alleen in de stadsstructuur en de bebouwingstypologie zal het Korsnästerrein (Baandervesting) straks aansluiten bij het historische centrum van Edam. Ook de inrichting van de openbare ruimte zal zodanig moeten zijn dat het voormalige Korsnästerrein zijn aansluiting vindt met - en onderdeel wordt van het historische centrum van Edam.

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via een voor gemotoriseerd verkeer doodlopende straat die aansluit op de achtertuinen van de woningen. De grondgebonden woningen zullen grotendeels een parkeerplaats op eigen terrein krijgen. Daarnaast vindt parkeren plaats in de

openbare ruimte van het middenterrein, langs 't Marken en ter plaatse van de Korte Baansteeg (voornamelijk voor bezoekers).



Afbeelding: weergegeven is een impressie van de nieuwe invulling van Baandervesting. De bestaande bebouwing ter plaatse van het projectgebied is buiten de impressie gelaten. Zichtbaar is de verschijningsvorm van de panden die aan het projectgebied zullen grenzen.

Projectgebied 't Marken 9a

Het projectgebied zelf bestaat uit het perceel 't Marken 9a en heeft een oppervlak van 182 vierkante meter. Het perceel is volledig bebouwd met een loods. De loods is in 1940 gebouwd en bestaat uit één bouwlaag met een kapconstructie. De loods wordt gebruikt voor een fietsenverhuurbedrijf. Het pand heeft een bouwhoogte van circa 5 meter.

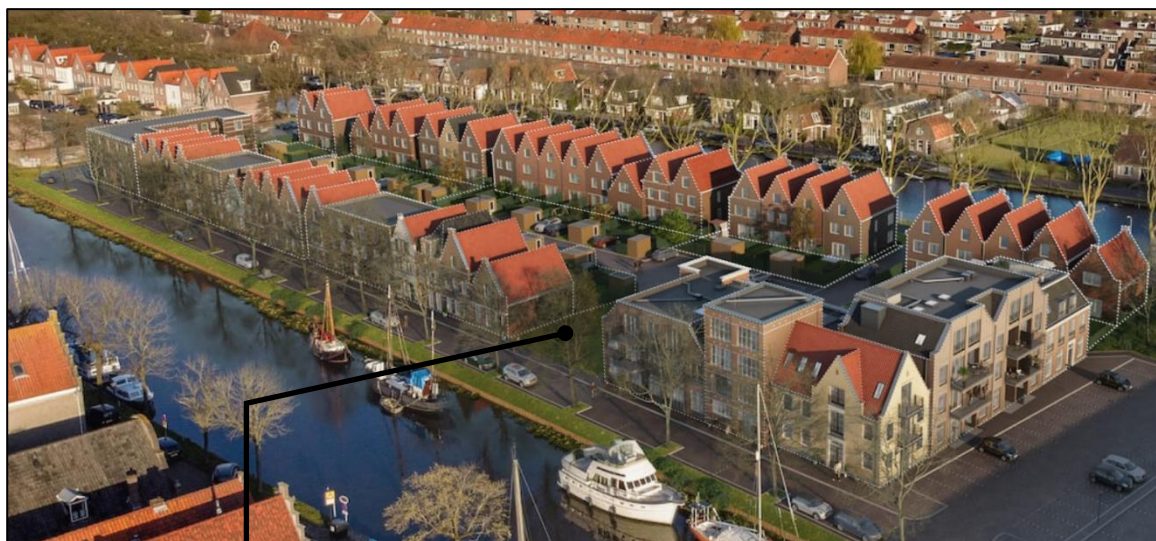


Afbeeldingen: de foto's tonen het projectgebied en de ligging aan de Nieuwe Haven.

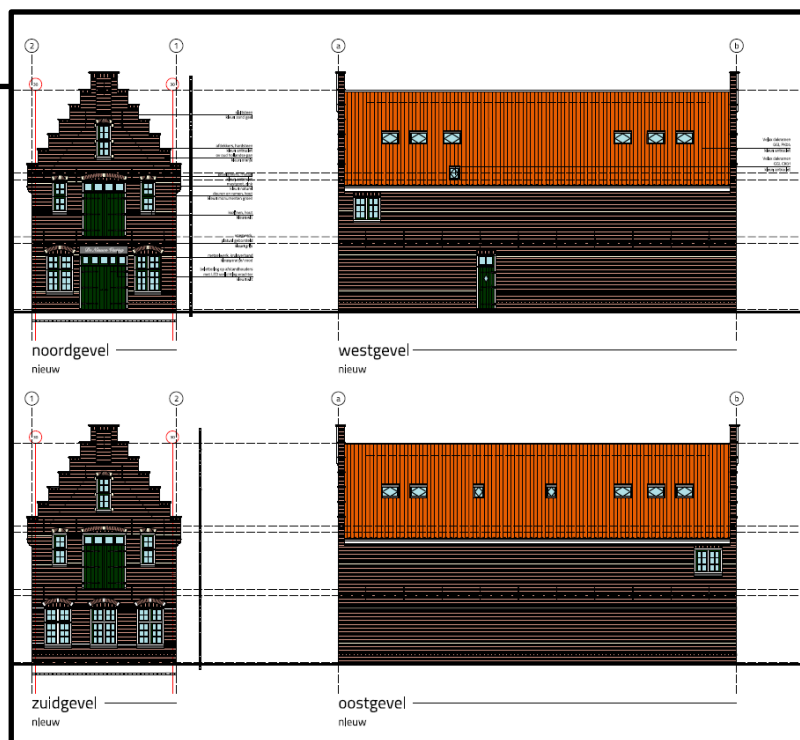
2.2. Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering

Initiatiefnemer heeft de intentie om ter plaatse van het projectgebied aan 't Marken 9a een woning te realiseren.

Ten behoeve van het initiatief zijn door BOUWBURO rood-hart bouwtekeningen, d.d. 2 mei 2022, opgesteld.



Afbeelding: rechts zijn de gevelbeelden van het beoogde pand afgebeeld. Zichtbaar is dat het een pand met een trapgevel betreft. Het pand bestaat uit twee bouwlagen met een kapconstructie.



Het bouwplan gaat uit van de sloop van de bestaande loods, waarbij er op de bestaande fundering een nieuwe woning gebouwd wordt. De bestaande loods bevindt zich in een matige bouwkundige staat; om het pand weer in een goede staat te krijgen ten behoeve van

toekomstbestendig en duurzaam gebruik zijn grote onrendabele investeringen nodig. Daarbij wordt de omgeving van het projectgebied op dit moment getransformeerd tot een woonomgeving. Het voortzetten van de huidige bedrijfsmatige functie gaat minder goed samen met de karakteristiek van een woonomgeving. Initiatiefnemer heeft daarmee de insteek om de bedrijfsfunctie te stoppen en om het projectgebied voor een woonfunctie te benutten. Initiatiefnemer zal de woning zelf in gebruik nemen.

De nieuwe woning bestaat uit twee bouwlagen met een kapconstructie (zadeldak). Het pand heeft een goothoogte van 5,76 meter en een bouwhoogte van 11,5 meter. Met het nieuwe pand wordt het projectgebied, gelijk aan de bestaande situatie, volledig bebouwd. Het pand heeft een vloeroppervlakte van in totaal circa 337 vierkante meter.

Ter plaatse van de begane grond van het pand is voorzien in een ruimte die plaats biedt voor twee auto's. Deze ruimte is sluit aan op en is daarmee toegankelijk van 't Marken. Het overige deel van de begane grond bestaat uit een nader in te vullen ruimte. Ter plaatse van de verdiepingen zijn voorts de verblijfsruimten voorzien.



Afbeelding: indeling van het te realiseren pand.

In relatie tot het in hoofdstuk 3 beschreven welstandsbeleid en de kwalificatie van het gebied als beschermd stadsgezicht wordt gesteld dat het bouwplan bijdraagt aan het versterken van de bestaande structuren van de oude stad van Edam. Zo gaat het bouwplan uit van een individueel pand met een eigen kapvorm die haaks op de rooilijn staat. Daarbij wordt de bestaande (strakke) rooilijn aangehouden. Met de gekozen bouwhoogte, welke afwijkt van de bouwhoogte van aangrenzende panden, wordt aangesloten bij de sterke afwisseling in bouwhoogte die kenmerkend is voor de bebouwing in de oude stad. Ook de situering van de toegangen tot het

pand aan de hoofdstraat en de zijsteeg is in overeenstemming met het welstandsbeleid voor dit gebied. Het pand wordt opgetrokken in een historische stijl, waarbij zowel de verticaal gelede voor- als achtergevel voorzien wordt van een trapgevel. Naast de trapgevel komt de historische stijl onder andere ook tot uiting in het materiaalgebruik, het kleurgebruik, de houten deuren ter plaatse de begane grond en de eerste verdieping, de muurankers, de afdekkers en het voegwerk.

Met het bouwplan wordt bijgedragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt de bestaande loods, die in een matige bouwkundige staat verkeert, vervangen door een woning die qua uitstraling en verschijningsvorm goed aansluit bij de (nog te realiseren) bebouwing in de omgeving. De nieuwe woning voldoet aan de eisen van een modern wooncomfort en sluit ook aan op de geldende duurzaamheidseisen. Qua gebruik wordt met het initiatief eveneens voorzien in een toekomstbestendige invulling van het projectgebied. Met de nieuwe woning wordt bijgedragen aan de intentie van de gemeente om voldoende woningen te realiseren. Ook sluit het gebruik goed aan bij de beoogde nieuwe woonomgeving ter plaatse van Baandervesting.

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het (relevante) vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Edam-Volendam in samenhang met het initiatief nader beschreven.

3.2. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk geeft met de Nationale Omgevingsvisie een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die op verschillende schaalniveaus spelen. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Belangrijke opgaven in het NOVI zijn onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn vier nationale belangen waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkelingen van het land.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om waar mogelijk combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er echter scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. In de NOVI worden daartoe drie afwegingsprincipes toegepast:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering

Aan de NOVI is een uitvoeringsagenda gekoppeld. Daarin wordt niet alleen inzichtelijk gemaakt welke inzet Rijk en regio nu al plegen, maar ook welke (gezamenlijke) acties de NOVI daaraan toevoegt. Daarbij zijn de kansen en risico's uit de plan MER betrokken. De bedoeling is daarbij dat de NOVI zich aan nieuwe ontwikkelingen kan aanpassen, in een permanent en cyclisch proces.

Conclusie

Met dit initiatief wordt een toekomstbestendig gebruik van het projectgebied geborgd. Het initiatief sluit aan bij het streven van het Rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijksvaarwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;

- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in lijn met het Nationaal Waterplan. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het plangebied.

Visie Erfgoed en Ruimte

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan de cultuurhistorische waarden. Voorts wordt gesteld dat met het historiserend ontwerp wordt aangesloten bij de cultuurhistorische waarde van de omgeving en de relatie met het plan Baandervesting.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). Met de ladder, welke per 1 juli 2017 gewijzigd en vereenvoudigd is, worden -met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden gesteld aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

Gezien uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743, r.o. 11.2.4, ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2331 r.o. 6.2 en ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648 r.o. 16.3, ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.) kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien er minder dan 11 woningen toegestaan worden. Het initiatief betreft de sloop van een loods en de bouw van een woning. Het plan hoeft niet nader getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op langetermijnambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het Waarom en ten dele over het Wat. Onder de hoofdambitie, Balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De vijf geschetste bewegingen staan niet op zichzelf. Samen met de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes uit het onderdeel Leefomgevingskwaliteit, vormen ze de provinciale visie. De provincie hanteert de ontwikkelprincipes om een hoge leefomgevingskwaliteit te kunnen (blijven) bieden. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen en moeten ook als zodanig worden gelezen, zo wordt in de visie beschreven. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving.

De systematiek van de visie impliceert dat diverse gebieden een samenhang kennen van verschillende bewegingen en ontwikkelingsprincipes.

De provinciale hoofddambitie is dat er een balans is tussen economische groei en leefbaarheid. Het verbeteren van de leefomgeving en het omgaan met klimaatverandering zijn daarbij speerpunten. De basisrandvoorwaarden gaan over gezondheid, veiligheid en klimaatadaptatie. De vier generieke ontwikkelprincipes gaan over landschap, natuurinclusiviteit, clustering van activiteiten en de samenhang tussen de bovengrond en de ondergrond.

Specifiek voor de projectlocatie is van belang dat de provincie streeft naar het in overeenstemming brengen van vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief). De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.

Omgevingsverordening NH 2020

De omgevingsverordening NH 2020 is op 22 oktober vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. De belangrijkste onderwerpen uit de omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied van Edam. Vanuit de verordening gelden geen relevante bijzondere bepalingen. Ter plaatse gelden regels ten aanzien van het peilbesluit, bodemsanering en het gebruik van het luchtruim in relatie tot het nabij gelegen Natura 2000-gebied. Ook geldt er een bescherming van een regionale waterkering. Deze aspecten zijn niet relevant voor dit initiatief.

Conclusie

Het initiatief gaat uit van de sloop van een loods en de bouw van een woning. Het projectgebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de woning wordt een toekomstbestendige en duurzame invulling gegeven aan de projectlocatie. De woning wordt gebouwd op de bestaande fundering, waardoor de bescherming van de waterkering niet in het geding is. Het initiatief is in lijn met het gestelde in het provinciaal beleid.

3.4. Regionaal beleid

Regiovisie Waterland 2040

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) is een samenwerkingsverband van zeven Waterlandse gemeenten: Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. Samen vormen deze gemeenten de regio Waterland. De regio Waterland heeft een ontwikkelkader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kern en vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Hieraan dient het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk bij te dragen, zonder het authentieke karakter van het landschap aan te tasten.

De regio Waterland maakt qua woningmarkt en werkgelegenheid deel uit van de Metropoolregio Amsterdam en de Randstad. In deze regio is een forse behoefte aan extra woningen. Waterland kan en wil zich daar niet aan onttrekken, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. Als regio is er bewust voor gekozen om het bevolkingsaantal niet te laten teruglopen door een kleine kwalitatieve impuls. Om de vitaliteit in de kernen te kunnen behouden wordt daarom ingezet op een plus op het gebied van woningbouw. Hierbij staat een goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening, een goede verkeersafwikkeling en het respecteren van de landschappelijke kwaliteiten voorop.

Conclusie

Met de sloop van de loods en de realisatie van de woning aan 't Marken 9a wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van Edam. De woning sluit aan op de woningbehoefte en benodigde diversiteit aan woningen binnen de gemeente. Het bouwplan is afgestemd op de historische structuur van de locatie en de ruimtelijke kwaliteit. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de Regiovisie Waterland 2040.

Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025

In april 2020 heeft de provincie Noord-Holland het woonbeleid uitgewerkt in de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025. Hiermee wil de provincie uitvoering geven aan een aantal doelstellingen, zoals het bouwen van voldoende betaalbare en duurzame woningen. Middels het sluiten van regionale Woonakkoorden voor de periode 2021-2025 wil de provincie de regionale samenwerking bevorderen. De acht gemeenten in Zaanstreek-Waterland hebben besloten samen met de provincie een woonakkoord te willen maken voor de periode 2021-2025. Dit aan de hand van vier inhoudelijke thema's nieuwbouw/programmering, betaalbare voorraad, wonen en zorg en duurzaamheid. Het woonakkoord bestaat uit een bestuursakkoord waarin staat wat de gemeenten en provincie de komende vijf jaar met elkaar willen bereiken en een aantal concrete afspraken.

De belangrijkste aspecten uit het woonakkoord zijn de volgende.

Nieuwbouw en woningbouwprogrammering

De regiogemeenten willen de toenemende woningvraag benutten om de kwaliteit van de steden en de vitaliteit van de kernen te verhogen. Om die ambitie te realiseren heeft de regio momenteel een plancapaciteit beschikbaar van ca. 16.700 woningen t/m 2024 en bijna 14.000 woningen in de periode 2025 t/m 2029. Dit zijn harde plannen (6.200 woningen), maar ook veel zachte en nog potentiële plannen. Het merendeel van de woningen wordt binnenstedelijk gebouwd, zoveel als mogelijk in de nabijheid van bestaande of nieuw te ontwikkelen OV-knooppunten. Om tempo met bouwen te maken trekken regiogemeenten samen met de provincie op in het wegnemen van de belemmeringen voor nieuwbouw. De regiogemeenten willen ook de mogelijkheid hebben om kleinschalige uitbreiding te doen om kleine kernen vitaal en leefbaar te houden. Dit met behoud van het waardevolle landschap.

Betaalbare voorraad

De regiogemeenten streven voor de periode tot 2025 naar een betaalbare woningvoorraad met bijzondere aandacht voor de sociale huurvoorraad. De regiogemeenten stimuleren voorts de realisatie van een breed pallet aan woonvormen zodat senioren en mensen met een zorgvraag zelfstandig kunnen wonen.

Duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulair bouwen en wonen

De regiogemeenten zetten in op duurzaam bouwen en wonen, aansluitend bij regionale ontwikkelingen zoals het plan van aanpak voor klimaatadaptatie in Zaanstreek-Waterland en de Greendeal MRA.

Beschouwing en conclusie

Met het initiatief wordt een woning, die aan alle moderne (duurzaamheids)eisen voldoet, op een binnenstedelijke locatie gerealiseerd. Het initiatief is daarmee in lijn met het woonakkoord.

3.5. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Edam-Volendam 2020-2040

Op 26 februari 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Edam-Volendam 2020-2040 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 3e ontsluitingsweg;
- een bescheiden groei in het aanbod van eigen bedrijventerrein;
- een uitvoeringsprogramma met een aantal afzonderlijke ontwikkelingen;
- een kader voor kostenverhaal.

Beschouwing en conclusie

Het projectgebied is gelegen naast het historische centrum van Edam. In de structuurvisie wordt gesteld dat het van groot belang is dat zorgvuldig wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden, karakteristieken en kwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen worden zorgvuldig getoetst op beeldkwaliteit die past bij het historische karakter. Voor historisch Edam is een toetsingskader beschikbaar behorend bij de status van beschermd stadsgezicht. Het initiatief gaat uit van de sloop van een in matige staat verkerende loods en de bouw van een woning met een historiserend ontwerp. De woning sluit aan bij de woningbehoefte. Ook is het ontwerp qua stijl en volume afgestemd op de omgeving. Het initiatief is daarmee in lijn met de structuurvisie.

(ontwerp) Omgevingsvisie 'Samen zetten we koers'

Met het oog op de aanstaande Omgevingswet werkt de gemeente aan een omgevingsvisie. Op 27 januari jongstleden heeft de gemeenteraad van Edam-Volendam ingestemd met het vrijgeven van de concept omgevingsvisie 'Samen zetten we koers' van de gemeente Edam-Volendam voor de terinzagelegging.

De omgevingsvisie is een samenhangende toekomstvisie voor alle terreinen van de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie sluit aan op de kernwaarden en ambities van de gemeente. 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

De omgevingsvisie heeft vijf hoofdthema's waarin de visie en de hoofdlijnen van het beleid voor de leefomgeving in samenhang benoemd worden:

1. krachtige kernen en linten:

de gemeente wil dat de kernen en dorpslinten krachtig en leefbaar zijn. 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 maakt zich sterk voor de ontwikkeling van de samenleving en hecht daarom waarde aan werkgelegenheid, ondernemerschap, innovatie en onderwijs binnen de gemeente.

3. ontspanning binnen handbereik

De ruimte van de leefomgeving dient gebruikt te worden voor ontspanning. Vrijtijdsbesteding moet binnen handbereik zijn.

4. zorg voor water en land

Zuinig omgaan met water, land en lucht. Uitgangspunt daarbij is het voorzorgsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen 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 het landschap. Het veenweidelandschap blijft zo veel mogelijk open, groen en agrarisch. Er wordt ruimte gegeven aan de economische draagkracht van het buitengebied.

5. klaar voor de transitie

Klimaatverandering, de transitie naar andere vormen van energie en biodiversiteit zijn actuele thema's. Met haalbare ambities wordt ernaar gestreefd om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te verbeteren voor toekomstige generaties.

Per hoofdthema zijn in de omgevingsvisie beleidspunten en ambities genoemd. In relatie tot het projectgebied zijn met name de hoofdthema's 'krachtige kernen en linten' en 'ontspanning binnen handbereik' relevant.

Voor 'krachtige kernen en linten' worden als beleidspunten de volgende zaken genoemd:

- de gemeente werkt aan een evenwichtige woningvoorraad met voldoende en geschikte woongelegenheden. Naast de kwantitatieve behoefte aan woonruimte speelt de kwaliteit en variatie van de aangeboden woonruimten / woonmilieus in toenemende mate een rol. Uitgangspunt is een evenwichtige woningvoorraad die is afgestemd op de bevolkingsopbouw en een gezonde doorstroming op de woningmarkt. De ambitie is om te zorgen voor een kwantitatief en kwalitatief evenwicht, waarbij voor de periode tot 2030 wordt uitgegaan van het toevoegen van 1165 woningen en van 2030 tot 2040 voor 570 extra woningen.
- De gemeente heeft als beleid om te streven naar woningbouw met een variabele insteek. Bij ontwikkellocaties wordt voor een variabele insteek gekozen, zodat de gemeente kan anticiperen op de dynamiek van de woningmarkt en met de ontwikkeling kunnen voorzien in actuele behoeften.
- Verdichting waar mogelijk en uitbreiding mits noodzakelijk
- Levendige kerngebieden behouden, balans leefbaarheid bewaken
- Een plek om te wonen voor jong en oud
- Kansrijke en toegankelijke leefomgeving
- Horeca in balans met leefbaarheid en woongenot
- Voorzieningen nabij
- Sociaal verbonden en veilig
- Een goede mobiliteit en verkeersveilig
- Openbare ruimte 'op orde'

Met betrekking tot het hoofdthema ontspanning binnen handbereik is met name het beleidspunt 'zuinig op onze monumenten, archeologie en varend erfgoed' van belang. De gemeente blijft inzetten op het behoud en de bescherming van verschillende karakteristieke historische waarden in de vorm van De Stelling van Amsterdam (werelderfgoed), het stadsgezicht Edam, rijksmonumenten, provinciale monumenten en gemeentelijke monumenten. Bij (en met)

gemeentelijke beschermingen wordt ingezet op initiatieven die bijdragen aan een duurzaam behoud van de monumenten of die waarden stimuleren.

Beschouwing en conclusie

Het projectgebied is gelegen naast het historische centrum van Edam. In de omgevingsvisie wordt gesteld dat ingezet wordt op het behoud en de bescherming van historische waarden. Voor historisch Edam is een toetsingskader beschikbaar behorend bij de status van beschermd stadsgezicht. Het initiatief gaat uit van de sloop van een in matige staat verkerende loods en de bouw van een woning met een historiserend ontwerp. Zoals in hoofdstuk 2 verwoord is sluit de nieuwe woning aan op het historische kader. Verder draagt het initiatief bij aan het streven van de gemeente om primair middels inbreiding te voorzien in voldoende woningen en een goed functionerende fysieke leefomgeving. Het initiatief is daarmee in lijn met de omgevingsvisie.

Visie Edam Vitaal

De Visie Edam Vitaal is opgesteld door integrale afwegingen te maken tussen vijf verschillende thema's die samen de leefomgeving in het stadscentrum van Edam vormen. De visie moet de verbinding vormen tussen de stakeholders in de samenleving en de gemeente. Het vormt de rode draad van de beleidsuitgangspunten van de gemeente en de actuele inbreng in het participatieproces.

Met betrekking tot het thema wonen is de ambitie om invulling te geven aan de woonbehoefte van verschillende doelgroepen door bijvoorbeeld levensloopbestendige appartementen en diversiteit in aanbod. Uitgangspunt is een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat. Het streven is een hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu te bereiken, dat duurzaam van kwaliteit is. Een belangrijk onderdeel van kwaliteit is een goede stedenbouwkundige samenhang binnen de historische context. Ruimtelijke ontwikkelingen voegen zich naar de historische opbouw van de omgeving. De gemeente pleit voor een aantrekkelijke en veilige woonomgeving in het centrum van Edam door middel van het creëren van een situatie waar de auto te gast is. Om het verkeer te verminderen is het de wens om de auto aan de rand van de stad te houden.

Beschouwing en conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de Visie Edam Vitaal. Het initiatief gaat uit van de sloop van een in matige staat verkerende loods en de bouw van een woning met een historiserend ontwerp. De woning sluit aan bij de woningbehoefte. Ook is het ontwerp qua stijl en volume afgestemd op de omgeving. Het bouwplan gaat ook uit van inpandig parkeren, waardoor de auto's van de bewoners niet prominent in het straatbeeld aanwezig zullen zijn. Het initiatief is daarmee in lijn met de visie.

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, en in de eigen organisatie eveneens (deels) voorlopend en innovatief.

Beschouwing en conclusie

In paragraaf 4 is nader ingegaan op welke wijze invulling wordt gegeven aan duurzaamheid bij het initiatief. Het initiatief is in lijn met het omgevingsbeleidsplan.

Woonvisie 2022-2025

In de woonvisie, die eind 2021 is vastgesteld, wordt een analyse en visie op de woningmarkt gegeven. In de visie is als missie van de gemeente verwoord om te zorgen voor voldoende en geschikte huisvesting in de gemeente Edam-Volendam. Daarbij vindt de gemeente het belangrijk om tot een evenwichtige opbouw van bevolking en woningvoorraad te komen. Hierbij gaat kwaliteit boven kwantiteit. Het streven is een hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu, dat duurzaam van kwaliteit is. Dit betekent investeren in de ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor de bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving. Inwoners en nieuwe bewoners van de gemeente moeten hun woonwensen en wooncarrière kunnen invullen, waarbij rekening wordt gehouden met hun financiële mogelijkheden, gezinssamenstelling en zorgbehoefte.

De missie is uitgewerkt aan de hand van vier centrale thema's:

1. Woningbouwopgave: de gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende woningen worden gebouwd om te voorzien in de behoefte aan woningen. Daarbij gaat het met name om de lokale vraag naar woningen, maar ook om woningen voor vestigers.
2. Betaalbaar huren: zowel voor mensen met een kleine als grote portemonnee moeten er voldoende mogelijkheden op de woningmarkt zijn.
3. Kwaliteit bestaande woningen: nieuwbouw vormt maar een fractie van de woningvoorraad. Om een aantrekkelijke woongemeente te blijven is continue aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen belangrijk. Dit houdt in dat het levensloopbestendig en duurzamer maken van woningen de aandacht heeft.
4. Wonen met zorg: voor een deel van de ouderen en andere zorgvragers is een levensloopgeschikte woning niet voldoende. Zij hebben meer zorg en/of ondersteuning nodig om prettig te kunnen wonen. De gemeente wil daarom investeren in goede woonzorgvormen

In de visie is voorts vermeld dat de groei van het aantal huishoudens de komende jaren zal doorzetten. Door meerdere factoren (vergrijzing, maar ook meer alleenstaanden die als starter de woningmarkt opgaan) neemt het aantal één en tweepersoonshuishoudens de komende jaren toe ten opzichte van de gezinnen met kinderen. De vraag naar woningen komt ook door een toenemend aantal vestigers vanuit andere gemeenten

De grootste woningbouwopgave voor de gemeente zal zich met name de eerstkomende tien jaar manifesteren (+1.165 woningen). Maar ook in de periode 2030-2040 blijft er nog een forse opgave bestaan (+570 woningen).

De gemeente streeft bovenal naar een gevarieerd woningbouwprogramma, met een mix van woningtypen en prijsklassen. Dit zorgt voor een evenwichtige samenstelling en voldoende draagkracht in de wijken. In het woningbouwprogramma gaat de meeste aandacht echter uit naar de doelgroepen die nog onvoldoende met de huidige woningvoorraad bediend worden (senioren en starters). Het streven naar gevarieerde wijken is een van de redenen dat er ook in de komende jaren ruimte in het woningbouwprogramma is voor ruimere koopwoningen voor gezinnen. De gemeente zet voornamelijk in op de realisatie van nieuwe woningen binnen zogeheten inbreilocaties; uitbreidingen van stedelijk gebied vinden slechts plaats indien dit noodzakelijk is.

Beschouwing en conclusie

Het initiatief gaat uit van de sloop van een bestaande loods en de bouw van een woning in historiserende stijl op de bestaande fundering. De nieuwe woning wordt voor eigen gebruik gebouwd en voldoet aan alle moderne duurzaamheidseisen. De woning biedt genoeg ruimte en indelingsmogelijkheden om als levensloopbestendig te kunnen functioneren. Met de bouw van de woning wordt bijgedragen aan het streven van de gemeente naar voldoende woningen en een gevarieerde woningvoorraad. De projectlocatie is voorts in bestaand stedelijk gebied gelegen en sluit daarmee aan bij de insteek van de gemeente om nieuwe woningen zoveel als mogelijk binnenstedelijk in te passen. Het initiatief is daarmee in lijn met de woonvisie.

Parkeernota Edam-Volendam (2011)

Het gemeentelijk parkeerbeleid van de voormalige gemeente Edam-Volendam is vastgelegd in de Parkeernota Edam-Volendam van 23 mei 2011. Het doel van deze parkeernota is het formuleren van uitgangspunten en richtlijnen en het aanreiken van instrumenten om invulling te geven aan het parkeerbeleid in Edam-Volendam. Deze uitgangspunten en richtlijnen dienen op ieder moment, voor elke situatie en voor elk gebied binnen de gemeente toepasbaar te zijn, waarbij maatwerk toegespitst op specifieke locaties en situaties mogelijk is. De parkeernota beschrijft het kader waarbinnen het parkeerbeleid van Edam-Volendam uitgevoerd dient te worden.

De Parkeernota bevat zelf geen parkeernormen, maar hanteert de meest actuele parkeerkencijfers van het CROW als uitgangspunt. De parkeerkencijfers geven een gemiddeld beeld van de situatie die bij de diverse onderzoeken is aangetroffen. De gemiddelde parkeerkencijfers voor 'matig stedelijke gebieden' worden daarbij als norm toegepast.

Conclusie

In hoofdstuk 4 wordt het aspect parkeren nader verantwoord. Het initiatief is in lijn met het gemeentelijk parkeerbeleid.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Edam-Volendam is neergelegd in de Welstandsnota. Op 23 april 2020 is deze nota opnieuw vastgesteld, waarbij een wijziging voor het Korsnästerrein (Baandervesting) is opgenomen.

Het projectgebied is in 1977 conform de destijds geldende Monumentenwet aangewezen als beschermd stadsgezicht. De essentie van deze kwalificatie is dat gestreefd wordt naar het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van het historisch centrum van Edam.

In de welstandsnota wordt het gebied Baandervesting specifiek behandeld (Deelgebied A3 beschermd stadsgezicht Korsnasterrein).

In de welstandsnota is een gebiedsbeschrijving gegeven, waarbij voor de nieuwe situatie de te realiseren nieuwbouw van Baandervesting beschreven wordt. Gesteld wordt dat het beoogde doel van de herontwikkeling van het Korsnästerrein is om het ruimtegebruik te intensiveren ten behoeve van divers wonen, waarbij de uitdaging is om de structuren van de oude stad te respecteren en deze op deze historische locatie toe te passen.

De inpassing van de ontwikkellocatie zal zodanig moeten zijn dat ze aansluit bij het bestaande stadsgezicht van Edam. Bij een dergelijke inpassing is het van belang de beeldbepalende karakteristieken van de bestaande bebouwing en structuur van Edam te vertalen in de ontwerpen van de woningen en het openbare gebied: het doel is een typisch Edammer invulling te maken

In het welstandsbeleid wordt voor het betreffende gebied beleid beschreven voor wat betreft de relatie met de omgeving, de massa en opbouw van gebouwen en voor detaillering, materiaalgebruik en kleur.

Ten aanzien van de relatie met de omgeving wordt het volgende genoemd:

- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is één pand en maakt onderdeel uit van een gevelwand;
- de architectuur moet zowel bijdragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van de stad, als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen;
- de aanwezige structuur ter plaatse moet worden gehandhaafd;
- samenvoeging van panden is toegestaan, mits de ritmiek van de gevelwand wordt gehandhaafd;
- de entrees van de panden dienen aan de hoofdstraat te liggen of via de stegen aan de zijkant;
- van panden gelegen aan de hoofdstraat dienen de verblijfsruimten straatgericht te zijn;
- waar strakke roolijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- waar aaneengesloten gevelwanden voorkomen, moeten deze gehandhaafd worden.

Ten aanzien van de massa en opbouw van het gebouw wordt genoemd:

- de bebouwing staat dwars op de straat, ook de kappen volgen deze opzet. Afwisseling dient te worden gezocht in platte daken, langskappen en in de manier hoe de voorgevel doorgezet wordt tot de nok;
- een wolfseind is niet toegestaan;
- gesloten gevelwanden aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden;
- de hoogte van een pand verschilt bij voorkeur ten opzichte van het ernaast gelegen pand. De afwisseling in goot- en/of nokhoogte moet bij voorkeur gehandhaafd worden;
- er moet onderscheid worden gemaakt tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken in massa en vormgeving;
- bijbehorende bouwwerken dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden;
- balkonhekken dienen klein en luchtig te zijn, met een houten, stalen of smeedijzeren detaillering;
- er dient een duidelijke overgang tussen gevel en dak te zijn;
- gevels dienen verticaal geled te zijn;
- de straatwanden worden gevormd door gevels met wisselende raamindelingen, met een duidelijk verschil in raamindelingen per gevel;
- liftopbouwen zijn niet zichtbaar vanaf de hoofdstraat;
- installaties dienen altijd uit het zicht vanaf de openbare weg of het openbaar groen te worden geplaatst.

Ten aanzien van detaillering, materiaal en kleur is het volgende vermeld:

- de elementen in de gevel (deuren, ramen, etc.) dienen in een consistente verhouding tot elkaar te staan en tot de gevel als geheel. De entrees worden verdiepingshoog en bij voorkeur met een bovenlicht uitgevoerd. Variatie in kozijnen, deuren, gevelbeëindigingen, materialen, kleuren en gevelindelingen wordt ingezet om een organisch gegroeide en levendige totaalcompositie te maken;
- dakkapellen dienen in dezelfde stijl te zijn uitgevoerd als het hoofdgebouw;
- hekwerken en balustrades worden in een donkere kleur of neutrale kleur uitgevoerd, of een kleur die de totaalcompositie versterkt;
- de hemelwaterafvoer wordt bij voorkeur uit het zicht gedetailleerd, maar kan ook worden ingezet om een gevarieerd totaalbeeld te realiseren;
- er dienen kleuren gebruikt te worden die voor Edam kenmerkend zijn. Om het plan op een natuurlijke wijze te verweven met de (directe) omgeving en Edam als geheel wordt de materialisatie als geheel gebaseerd op een kleurenplan;
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor de binnenstad kenmerkend is, namelijk metselwerk voor de voorgevel, steen, hout of pleisterwerk voor de zijgevel; in een enkel geval mag de voorgevel uit wit pleisterwerk bestaan dan wel uit metselwerk met een houten voorscot boven; hout voor met name deuren en kozijnen; gebakken pannen of gehakte leisteen als dakbedekking;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- het gebruik van kunststof is niet toegestaan;
- de dakbedekking is keramisch en bij voorkeur rood/oranje of blauwantraciet. Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- bijzondere aandacht moet aan de dakrand van platte daken worden besteed;
- bergingen zijn van geschilderd hout in een neutrale kleur of van dezelfde steen als het hoofdgebouw;

- erfafscheidingen worden mee ontworpen;
- bergingen op terrassen maken onderdeel uit van de erfafscheiding en worden mee ontworpen;
- gevelreclame is toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen, ondergeschikt aan het historische beeld en in overeenstemming met de specifieke criteria voor reclame

Beschouwing en conclusie

In hoofdstuk 2 is beschreven op welke wijze het initiatief rekening houdt met de bestaande historische kwaliteiten. Het bouwplan is op 15 november 2021 ten behoeve van een preadvies en vervolgens op 2 mei 2022 in het kader van de vergunningaanvraag voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam. De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied A3. De commissie acht het plan goed voorstelbaar en passend in het beeld van de nieuwe gevelwand aan 't Marken. Het plan is, naar aanleiding van gemaakte opmerkingen (over de luiken, ledverlichting, naamaanduiding en een monster van de baksteen) aangehouden en zal op een later moment verder behandeld worden. Aan de gemaakte opmerkingen zal tegemoet gekomen worden, er zal aan redelijke eisen van welstand voldaan worden.

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Inleiding

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de sloop van een bestaande loods en de bouw van een woning op de bestaande fundering.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Watersysteem

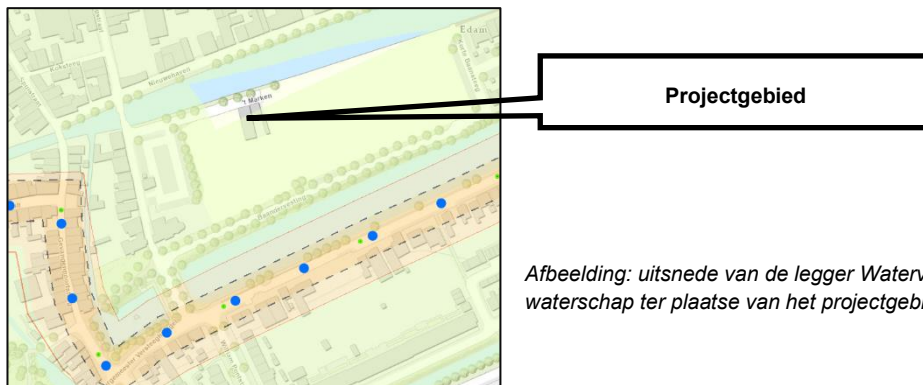
Het plangebied bevindt zich buitendijks van een boezemwaterkering in boezemland. Het boezemwater in de Nieuwe Haven en Schuttersgracht staat in verbinding met het Markermeer en maakt deel uit van de Schermerboezem. Het boezempeil ligt op NAP - 0,5 m. Het maatgevende boezempeil bedraagt NAP 0 m. Derhalve wordt door HHNK met betrekking tot de meerlaagse veiligheid geadviseerd om drempelhoogtes, alsmede toegangen en inlaat-/ventilatiekokers voor lager gelegen ruimtes ruim boven het maatgevend boezempeil te ontwerpen, om wateroverlast te voorkomen. In het bouwplan wordt hier rekening mee gehouden.

Waterkwantiteit

Het projectgebied is in de bestaande situatie volledig bebouwd. Ook in de nieuwe situatie is dit het geval. Door het gelijkblijven van het verharde oppervlak zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor de waterkwantiteit. Het projectgebied bevat geen oppervlaktewater.

Waterkering

Het projectgebied is gelegen binnen de beschermingszone B van de waterkering die ter plaatse van de Burgemeester Versteeghsingel gelegen is. Deze waterkering grenst aan de Zuidpolder. De constructie betreft een damwand. Met de bouwactiviteiten dient zorg te worden gedragen voor de instandhouding van de stabiliteit van de damwand alsmede de instandhouding van de hoogte van het grondwater naast de damwand. Het initiatief wordt gebouwd op de bestaande fundering van de loods, het initiatief heeft daarmee geen invloed op de waterkering.



Afbeelding: uitsnede van de legger Waterveiligheid van het waterschap ter plaatse van het projectgebied.

Riolering

De riolering ter plaatse van het projectgebied bestaat uit een gemengd stelsel. In samenhang met de realisatie van Baandervesting wordt dit gemengde stelsel vervangen door een kunststof gescheiden riolering. De waterpartijen Nieuwe Haven en de Schuttersgracht fungeren beiden als hemelwaterriool. De nieuwe woning wordt aangesloten op het nieuwe gescheiden stelsel.

Waterkwaliteit

Het gebruik van uitloogbare materialen wordt vermeden. Het initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.

Conclusie

Het initiatief is voor wat betreft het aspect water uitvoerbaar en voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik en dat de bodemkwaliteit de uitvoerbaarheid van een initiatief niet in de weg staat. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de sloop van een bestaande loods en de bouw van een woning op de bestaande fundering.

Het initiatief leidt niet tot bodemroerende werkzaamheden. Zo wordt de woning gebouwd op de bestaande fundering van de loods. De vloer van de loods blijft ook behouden en intact. De loods wordt momenteel door een fietsverhuurbedrijf gebruikt, hetgeen een verblijfsfunctie betreft. Ook in de nieuwe situatie is er sprake van een verblijfsfunctie. Gedurende de afgelopen decennia zijn door de gebruikers van het perceel geen problemen met de bodemkwaliteit ervaren. Tevens wordt is relevant dat het hele perceel in de nieuwe situatie bebouwd zal worden en dat er geen buitenruimte wordt gerealiseerd. Blootstelling aan eventuele verontreinigingen is daarmee uitgesloten. Daarmee wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit volstaat voor de beoogde functie.

In het kader van de omliggende woningbouw van Baandervesting is in 2018 door onderzoeksbureau Sweco een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is 't Marken 9a niet meegenomen, maar wel geeft dit onderzoek inzicht in de bodemkwaliteit in de directe omgeving van het projectgebied.

Uit de resultaten blijkt dat de boven- en ondergrond grond ter plaatse van de nieuwbouw van Baandervesting lokaal matig tot sterk verontreinigd is met zware metalen, PAK en minerale olie. Alleen ten zuidwesten van het bestaande pand van 't Marken 9 is in de grond een sterke PAK verontreiniging aangetoond. Omdat het grondwater hier ook sterk verontreinigd is met PAK, dient deze verontreiniging als mobiel te worden beschouwd. De sterke grondwaterverontreiniging hoeft niet met spoed te worden gesaneerd. In het rapport wordt geadviseerd om functioneel te saneren (toepassen van een leeflaag). Ook wordt aanbevolen om maatregelen te treffen om grondwater in kruipruimten te voorkomen. Voorkomen dient te worden dat stankvorming optreedt als gevolg van PAK in het grondwater. Grondwater mag in de toekomst niet worden opgepompt. Deze gebruiksbeperking wordt kadastraal vastgelegd.

Gezien de schaal van dit onderzoek en de eigenschappen van de aangetroffen verontreinigingen, kan gesteld worden dat een aanvullend onderzoek voor 't Marken 9a niet van toegevoegde

waarde zal zijn. Het uitgevoerde onderzoek geeft ook een goed beeld van de situatie ter plaatse van het projectgebied.

Conclusie

Het initiatief is voor wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar en voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is de wet natuurbescherming van toepassing.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Wat betreft gebiedsbescherming is er door de nieuwe wet niets veranderd behalve dat de Beschermde Natuurmonumenten niet meer zijn beschermd onder deze wet.

Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening van de provincie Noord-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Huisspitsmuis, Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Veldmuis, Dwergspitsmuis, Konijn, Vos, Egel, Meerkikker en de Woelrat.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de sloop van een bestaande loods en de bouw van een woning op de bestaande fundering.

Dergelijke activiteiten kunnen leiden tot negatieve effecten op flora en fauna. Onderstaand wordt dit nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Binnen het projectgebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op circa 600 meter en 1,5 km van het projectgebied en betreffen Polder Zeevang en Markermeer & IJmeer. Op circa 600 meter ten westen van het projectgebied ligt een gedeelte van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit betreft een ecologische verbindingszone. Op circa 1 km ten noordoosten van het projectgebied bevindt zich NNN natuur. Dit betreft het terrein rondom het fort. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden en delen van het NNN bevinden zich op voldoende afstand van het projectgebied om effecten uit te sluiten. Er worden geen negatieve effecten op het NNN en Natura 2000-gebieden verwacht als gevolg van de ontwikkelingen in het projectgebied. De gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het projectgebied.

De werkzaamheden zijn van lokale aard en vinden plaats op ruime afstand van Natura 2000-gebieden. Significante negatieve effecten door externe factoren zoals geluid, trillingen en licht worden derhalve niet verwacht.

Soortenbescherming

In relatie tot het projectgebied wordt gesteld dat het onwaarschijnlijk is dat het pand geschikt is als verblijfplaats of leefgebied voor beschermde soorten. Zo is het projectgebied volledig bebouwd en zijn er geen groenelementen, puinhopen of zanderige/braakliggende gronden aanwezig waar dieren kunnen schuilen. Het pand zelf bestaat voorts uit gesloten enkelsteen muren; er is daardoor geen spouw beschikbaar als verblijfplaats. De boeidelen sluiten voor strak aan op de muren. Het dak bestaat verder uit gesloten panelen/bitumen, het dak biedt daarmee geen schuilgelegenheid, dan wel toegang tot het pand. Het gebouw is tot op heden in gebruik en wordt intensief benut.



Afbeeldingen: de foto's tonen dat de dichte enkelsteens muren van 't Marken 9a. De boeidelen sluiten voorts strak aan. Op de foto rechts is zichtbaar dat het dak gesloten is en geen schuil/toegangsmogelijkheden biedt.

Houtopstanden

In relatie tot het initiatief zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Stikstof

In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat een planologisch plan geen significante effecten mag hebben op Natura 2000. Natura 2000 is het Europese netwerk van natuurgebieden, maar het is ook de naam van het Europese beleid om de natuur en vooral de biodiversiteit in die gebieden te beschermen. Bouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Of een plan invloed heeft moet worden vastgesteld middels een voortoets, gebaseerd op berekeningen met de AERIUS Calculator van de rijksoverheid. Gezien de schaal van het project en de afstand tot Natura 2000-gebied kan gesteld worden dat het initiatief qua stikstof niet tot extra depositie, dan wel nadelige effecten op Natura 2000-gebied zal leiden. Deze conclusie wordt ook ondersteund door het stikstofonderzoek dat voor Baandervesting is uitgevoerd, uit de berekening voor dit veel grotere project blijkt dat het niet tot een toename van de depositie leidt.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar en voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro. Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de sloop van een bestaande loods en de bouw van een woning op de bestaande fundering.

Cultuurhistorie

Het projectgebied maakt deel uit van het gebied dat in 1977 conform de destijds geldende Monumentenwet aangewezen is als beschermd stadsgezicht. In hoofdstuk 2 is beschreven hoe er met het bouwplan rekening gehouden wordt met deze kwalificatie. Door het historiserende ontwerp wordt aangesloten bij de kenmerken van deze status.

Archeologie

Ter plaatse van het projectgebied geldt ingevolge het bepaalde in het geldend bestemmingsplan een bijzondere bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, namelijk middels de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Met deze bestemming is bepaald dat voor ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,25 meter een onderzoek moet worden uitgevoerd. Het initiatief gaat niet uit van bodemroerende werkzaamheden dieper dan 0,25 meter onder het maaiveld. Zo wordt gebruik gemaakt van de bestaande fundering. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar en is in lijn met een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt, dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de sloop van een bestaande loods en de bouw van een woning op de bestaande fundering.

Met het initiatief wordt een gevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt.

In de omgeving van het projectgebied zijn uitsluitend 30km/h wegen aanwezig, welke niet gezoneerd zijn. Uit jurisprudentie volgt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting op de nieuwe woningen wel inzichtelijk moet worden gemaakt om aan te kunnen tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het kader van de nieuwbouw Baandervesting is door middel van akoestisch onderzoek de geluidbelasting in de omgeving inzichtelijk gemaakt.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat er geen sprake is van een ontoelaatbare situatie voor wat betreft wegverkeerslawaai ter plaatse van het projectgebied. Vanwege de korte afstand tot de weg is de geluidsbelasting vanwege 't Marken wel iets hoger dan de gebruikelijke voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, indien wordt gekozen voor een elementenverharding in keperverband: er is een waarde berekend van 50 dB. Wettelijk gezien gelden er echter geen grenswaarden in relatie tot 30 km/u-wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan gesteld worden dat de gevel van de nieuwe woning dermate goed geïsoleerd wordt dat ruimschoots aan de vereiste binnenwaarde (Bouwbesluit) van 33 dB voldaan kan worden. Voorts is er geen buitenruimte.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar en in lijn met een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine

ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de sloop van een bestaande loods en de bouw van een woning op de bestaande fundering.

Het initiatief blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Raadpleging van de NSL-monitoringstool leert dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar en in lijn met een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Op 28 juni 2016 is de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid" van kracht geworden. Deze circulaire vraagt actie van gemeenten bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan rondom LPG-tankstations. Dit geldt ook bij het verlenen van een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation. De circulaire vraagt gemeenten uitdrukkelijk ook een effectbenadering toe te passen bij besluiten rondom LPG-tankstations. De circulaire hangt samen met de wijziging "verkleining afstanden voor LPG-tankstations". Deze wijziging verkleint de vaste veiligheidsafstanden voor het plaatsgebonden risico in het Revi. De circulaire hangt ook samen met een Safety Deal. In deze Safety Deal liggen afspraken tussen het ministerie van Infrastructuur en Milieu en de LPG-sector vast. Het gaat om afspraken over het toepassen van hittewerende bekleding op de LPG-tankwagens die de LPG-tankstations bevoorraden.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de sloop van een bestaande loods en de bouw van een woning op de bestaande fundering.

Het initiatief wordt conform het bepaalde in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen beschouwd als een kwetsbaar object. Er dient te worden nagegaan of dit gevolgen heeft voor de externe veiligheid.

Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van transportroutes met gevaarlijke stoffen, hogedrukaardgasleidingen en inrichtingen.

De risicovolle inrichtingen op het industrieterrein Oosthuizerweg bevinden zich op meer dan 700 meter van het projectgebied.



Afbeelding: uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het projectgebied.

Met het initiatief wordt geen nieuwe risicobron geïntroduceerd.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar en in lijn met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Een gelegitimeerde methode om aan deze scheiding van functies te toetsen betreft de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M).

In deze handreiking worden afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Voorts dienen bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan de daarin opgenomen voorschriften te voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de sloop van een bestaande loods en de bouw van een woning op de bestaande fundering.

In de omgeving van het projectgebied zijn binnen relevante afstand geen hinderfuncties gelegen. Zo zijn er op basis van het bestemmingsplan Baandervesting op ruim 18 meter van het projectgebied (uitsluitend in de eerste bouwlaag en met een maximum bruto vloeroppervlak van 100 m²) dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten en detailhandel met daaraan ondersteunende horeca toegestaan. Voor wat betreft de motivering wordt aangesloten bij hetgeen in het bestemmingsplan Baandervesting is verwoord. Namelijk dat er in de omgeving van het plangebied detailhandel, lichte horeca en een aantal hotels aanwezig zijn. De VNG-brochure

'Bedrijven en milieuzonering' hanteert richtafstanden tussen categorieën bedrijven en woningen. In deze brochure vallen deze activiteiten in categorie 1. Binnen een centrumomgeving worden activiteiten uit categorie 1 van de VNG-publicatie in de directe omgeving van woningen toelaatbaar geacht.

Aanvullend wordt in relatie tot het projectgebied vermeld dat er op kortere afstand van de genoemde hinderfuncties reeds woningen aanwezig, dan wel toegestaan zijn. Deze woningen zijn maatgevend met betrekking tot de milieusituatie van de hinderfuncties.

Ook wordt er met het initiatief een bedrijfsfunctie binnen een toekomstige woonomgeving omgezet in een woonfunctie. Er is derhalve sprake van het wegnemen van een potentiële hinderbron uit een woonomgeving, hetgeen een positief effect op het woon- en leefklimaat kan hebben.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering in lijn met een goede ruimtelijke ordening.

4.9 Kabels en leidingen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in een bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt aandacht te worden geschonken aan planologisch relevante kabels en leidingen.

Beschouwing

In de omgeving van het projectgebied ligt één gasleiding, die eindigt bij het nutsgebouw op het Baanplein. De gasleiding is planologisch niet relevant, aangezien het geen hogedrukgasleiding betreft. Er liggen daarnaast geen hoogspanningslijnen of telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied. Ongeveer 200 meter ten zuiden van het projectgebied ligt een straalpad. Aan weerszijde van dit straalpad geldt een zone van 100 m, waarbinnen een hoogtebeperking van circa 40 m geldt. Het projectgebied ligt buiten deze zone. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect kabels en leidingen in lijn met een goede ruimtelijke ordening.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief zoals dat in deze onderbouwing centraal staat niet geschaard kan worden onder een activiteit uit kolom 1. Zo is er geen sprake van een activiteit 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Deze conclusie wordt bekrachtigd door het volgende. Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de uitspraak ECLI:NL:RVS: 201901464/1/R1 wordt geoordeeld dat een ontwikkeling die uitgaat van de sloop van een schoolgebouw, het invullen van dat gebied met 12 eengezinswoningen, waarbij het bebouwd oppervlak toeneemt en er sprake is van een functiewijziging, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gekwalificeerd kan worden.

Gesteld kan worden dat het initiatief naar aard en omvang relatief kleinschalig is. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel

D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Aanvullend kan op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies gesteld worden dat de effecten van de voorgenomen ontwikkeling lokaal en zeer beperkt optreden. Wezenlijke cumulatieve effecten met andere ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet te verwachten.

Conclusie

Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet noodzakelijk. Nadere besluitvorming in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig.

4.11 Duurzaamheid

Lokale overheden hebben een belangrijke rol bij energiebesparing, duurzame energieopwekking en terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. In het Programmaplan 2018-2022 heeft de gemeenteraad aangegeven duurzaamheid als prioriteit te beschouwen, waarbij het Klimaatakkoord van Parijs een belangrijke inspiratiebron vormt. De Duurzaamheidsagenda 2018-2022 geeft een nadere uitwerking aan het Omgevingsbeleidsplan.

Beschouwing

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. Er moet tevens moet worden voldaan aan de geldende BENG-eisen (bijna energieneutraal). De te realiseren woning voldoet aan deze eisen.

4.12 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijk initiatief kan tot wijzigingen in verkeerstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de sloop van een bestaande loods en de bouw van een woning op de bestaande fundering.

Parkeren

In de Parkeernota Edam-Volendam wordt voor de te hanteren parkeernormen verwezen naar de parkeerkencijfers van de CROW. De gemeente schrijft voor om normaaliter de gemiddelde parkeerkencijfers voor een matig stedelijk gebied te hanteren. In de Visie Edam Vitaal wordt door de gemeente echter beschreven dat voor het centrum van Edam gestreefd wordt naar veilige en aantrekkelijke woonomgeving waar de auto te gast is. De wens is om het verkeer te verminderen en om de auto aan de rand van de stad te houden. Daartoe wordt voor Baandervesting (*bron: Parkeerbilans Baandervesting Edam, Goudappel Coffeng BV, 3 december 2019*) en ook voor dit initiatief afgeweken van de gemeentelijke parkeernota, met dien verstande dat de minimale

parkeerkencijfers binnen de bandbreedte van de CROW (publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren') als norm worden gehanteerd. Uitgaande van een luxe woning, welke het hoogste parkeerkengetal heeft, geldt een parkeernorm van 1,4 voor de te realiseren woning.

De te realiseren woning beschikt inpandig over een ruimte die geschikt is voor twee auto's. Er wordt daarmee voorzien in voldoende parkeercapaciteit.

Verkeersbewegingen

Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van het project niet/beperkt toenemen. De wegen in de omgeving van het projectgebied hebben voldoende capaciteit om deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken. Er zijn geen problemen bekend met de verkeersafwikkeling in de omgeving van het projectgebied.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een afwijkingsbesluit te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. De gemeente Edam-Volendam heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de omgevingsvergunningverlening wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen. Eenieder wordt in de gelegenheid om een zienswijze op het ontwerpbesluit in te dienen. Vervolgens wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden om in (hoger) beroep te gaan.

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de sloop van een (in matige bouwkundige staat verkerende) loods aan 't Marken 9a en de bouw van een woning.

Met de woning wordt een toekomstbestendige en duurzame invulling gegeven aan het perceel 't Marken 9a. Met het initiatief wordt bijgedragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De nieuwe woning wordt in een historiserende stijl gerealiseerd en sluit ook qua bouwvolume aan op de nieuwe woningen van het project Baandervesting en op de kenmerken van het beschermd stadsgezicht. Met de nieuwe woning wordt bijgedragen aan het streven van de gemeente om, zoveel mogelijk op binnenstedelijke locaties, in voldoende woningen te voorzien.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het initiatief beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het project uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.