

Bestemmingsplan

Kwadijk 16

Gemeente Edam-Volendam



Ontwerp 16 november 2023
NL.IMRO.0385.bpKwadijk16-ow01

Opgesteld door:



HzA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
tel 0229 -216757
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl

Toelichting

Bestemmingsplan Kwadijk 16

Ontwerp 16 november 2023

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING -----	7
1.1	Aanleiding -----	7
1.2	Plangebied -----	7
1.3	Geldende juridische regeling -----	8
1.4	Leeswijzer -----	10
2.	RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING -----	11
2.1	Bestaande situatie -----	11
2.2	Beoogde ontwikkeling -----	12
2.3	Ruimtelijke inpassing -----	14
3.	BELEIDSKADER -----	19
3.1	Algemeen -----	19
3.2	Beleid hogere overheden -----	19
3.3	Beleid provincie Noord-Holland -----	20
3.4	Regionaal beleid Waterland -----	28
3.5	Beleid gemeente Edam-Volendam -----	29
3.6	Conclusie beleidskader -----	32
4.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN -----	33
4.1	Algemeen -----	33
4.2	Duurzaam ruimtegebruik -----	33
4.3	Watertoets -----	34
4.4	Bodemsituatie -----	35
4.5	Erfgoed -----	38
4.6	Natuurtoets -----	40
4.7	Geluidhinder -----	42
4.8	Verkeer en parkeren -----	45
4.9	Bedrijven en milieuzonering -----	46
4.10	Luchtkwaliteit -----	48
4.11	Externe veiligheid -----	49
4.12	Kabels en Leidingen -----	50
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling -----	51
4.14	Conclusie toets van de omgevingsaspecten -----	51
5.	HAALBAARHEID -----	52
5.1	Algemeen -----	52
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid -----	52
5.3	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie -----	52
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING -----	523
6.1	Algemeen -----	53
6.2	Juridische vormgeving -----	53
6.3	Verantwoording keuze van de bestemmingen -----	54
6.4	Handhaving -----	55

Bijlagen

Bijlage 1.	Beeldkwaliteitsplan, HzA stedenbouw & landschap, 13 oktober 2023
Bijlage 2.	Digitale watertoets, 20 maart 2023
Bijlage 3.	Milieukundig onderzoek, Grondslag, 26 september 2022
Bijlage 4.	Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect archeologisch onderzoek & advies, 12 november 2020
Bijlage 5.	Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, 16 oktober 2020
Bijlage 6.	Onderzoek Rugstreeppad in 2023, Groot Eco Advies, 31 augustus 2023
Bijlage 7.	Stikstofberekening met AERIUS2023, Groot Eco Advies, actualisatie HzA stedenbouw & landschap, 12 oktober 2023
Bijlage 8.	AERIUS2023 projectberekening aanlegfase, 12 oktober 2023
Bijlage 9.	AERIUS2023 projectberekening gebruiksfase, 12 oktober 2023
Bijlage 10.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, HGO advies, 27 december 2022
Bijlage 11.	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzA stedenbouw & landschap, 13 november 2023
Bijlage 12.	Verslag participatiebijeenkomst omwonenden, Architectenbureau Ruben Wennekers, 25 mei 2022
Bijlage 13.	Reactie PWN, mailwisseling, 23 oktober 2023

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil op de voormalig bedrijfslocatie van Jonk Infra in Kwadijk 11 woningen rond een gezamenlijk erf realiseren. Het betreft zowel vrijstaande als geschakelde woningen. Het achterste deel van het perceel zal worden heringericht als agrarisch landschap. De locatie is een binnenstedelijke herstructureringslocatie en past binnen de woonvisie Edam-Volendam. De locatie is binnen de regionale plancapaciteit aangemerkt als 'plan in ontwikkeling', met een omvang van 11 woningen.

Het bouwplan is binnen de regels van het bestemmingsplan Dorpskernen 2016 (vastgesteld 13 april 2017) niet realiseerbaar. De beoogde planlocatie heeft op dit moment een bestemming 'Bedrijf', met een bouwvlak. Ter plaatse zijn binnen deze bestemming geen woningen toegestaan. Het initiatief is in strijd met de vigerende planologische regeling.

De gemeente staat positief tegenover de beoogde ontwikkeling en wil met een bestemmingsplan-procedure een passend juridisch planologisch kader creëren waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. De herinvulling past in het door de raad vastgestelde beleid 'herbestemming': van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

De voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert, dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling van dit initiatiefplan.

1.2 Plangebied

De planlocatie ligt aan de zuidzijde van de Kwadijk, in de bebouwde kom van Kwadijk. De locatie maakt onderdeel uit van de agrarische lintbebouwing, met burgerwoningen en (overwegend) agrarische bedrijven (zie *afb.1*). Kwadijk 16 is een bedrijfserf. De planlocatie wordt omsloten door agrarisch gebied. Kwadijk 14 wordt in het plan meegenomen omdat de bedrijfsbestemming op de locatie met de beoogde ontwikkeling vervalft.

De percelen zijn kadastraal bekend als Oosthuizen sectie C percelen 596, 618, 619 (ged), 625 (ged) 666 en 667 en hebben een omvang van ca. 7.350 m² (Kwadijk 16) en 1.874 m² (Kwadijk 14) (zie *afb.2*).



afb.1 Ligging planlocatie aan de Kwadijk (plangrens indicatief, bron: googlemaps)



afb.2 Kadastrale situatie

1.3 Geldende juridische regeling

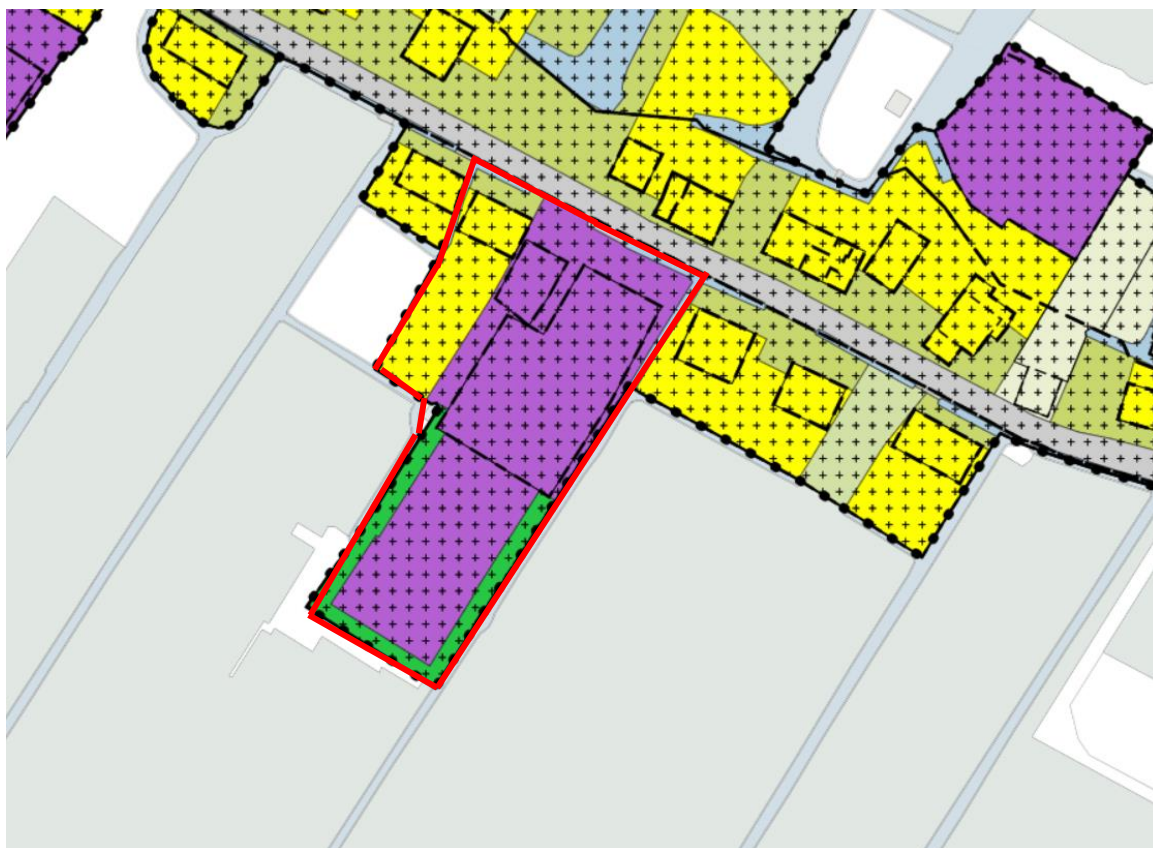
De planologische ruimte voor ontwikkelingen op de locatie is vastgelegd in het Bestemmingsplan Dorpskernen 2016 (vastgesteld 13 april 2017). In dit plan heeft de planlocatie de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen', en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde – Landschap-Stelling van Amsterdam' (zie afb.3).

Het perceel Kwadijk 16 is bestemd voor bedrijfsactiviteiten. De bestemming bedrijf heeft een tweetal bouwvlakken waarbinnen de realisatie van bij de bestemming horende gebouwen is toegestaan. De bouwvlakken mogen respectievelijk volledig (100%) en gedeeltelijk (60%) worden bebouwd. Er is binnen het bestemmingsvlak één bedrijfswoning toegestaan, deze is niet aanwezig. Op het achterste deel van het erf is binnen de bestemming groen een goede landschappelijke overgang van erf naar omliggend landschap voorzien.

Het perceel Kwadijk 14 heeft een woonbestemming. De bedrijfsbestemming van Kwadijk 16 ligt gedeeltelijk over Kwadijk 14 heen.

De archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' beschermt potentieel erfgoed in de bodem. Ook dienen de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden te blijven door het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' (een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en relatief grote openheid).

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' voor zover gelegen in directe aansluiting op de openbare weg, wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat er niet meer dan 2 woningen mogen worden gebouwd.



afb.3 Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Dorpskernen 2016

Tevens is het bestemmingsplan Parapluherziening parkeren c.a. van toepassing (vastgesteld 14 juni 2018). Dit is een facetplan dat als het ware over alle geldende bestemmingsplannen heen wordt gelegd. In dit bestemmingsplan is een koppeling gemaakt naar de beleidsregels voor parkeren in de gemeente Edam-Volendam. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting dat bestemmingsplannen voor 1 juli 2018 moeten zijn voorzien van een parkeerregeling. De algemene regel is dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van een bouwwerk slechts wordt verleend als er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand gehouden. Of daarvan sprake is, wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeerregels.

Wijziging bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Dorpskernen 2016 is een conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Het gewenste initiatief is in strijd met het toegestane gebruik en bouwregels uit de voorschriften 'Bedrijf' en 'Groen'. Ook past het plan niet binnen de wijzigingsbevoegdheid in het plan. De beoogde 11 woningen, inclusief de bijbehorende terreininrichting, kunnen niet op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016' voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Bedrijf' om te zetten naar de bestemming 'Wonen', waarbij als aan enkele criteria wordt voldaan de mogelijkheid wordt geboden om twee woningen te realiseren. Inclusief het eventueel vervangen van de bestaande bedrijfswoning (voor zover aanwezig) zou er dan een herinvulling met drie woningen kunnen worden gerealiseerd. Vanuit het standpunt opgenomen in het programmaplan dat woningbouw in alle dorpskernen wenselijk is, heeft de gemeenteraad op 21 november 2019 het (ruimere) Herbestemmingsbeleid 'Van Bedrijf naar Wonen' vastgesteld, waarmee herbestemming van dergelijke bedrijfslocaties gestimuleerd en gefaciliteerd zouden kunnen worden.

Op basis van dit herbestemmingsbeleid kan medewerking worden verleend aan de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' voor plannen die voorzien in de realisatie van woningen wanneer er is voldaan aan de volgende criteria:

1. de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond met een degelijke ruimtelijke onderbouwing;
2. de te realiseren woningen worden gebouwd binnen het perceel;
3. het betreft een woningbouwplan van minder dan 12 woningen binnen bestaand stedelijk gebied;
4. het betreft een locatie met de bestemming 'Bedrijf' en de locatie is gelegen in één van de dorpslinten van de gemeente: Beets, Etersheim, Hobrede, Kwadijk, Middellie, Purmer, Schardam en Warder. Locaties met een bestemming anders dan 'Bedrijf' voor zover gelegen in de dorpslinten en binnen BSG zullen per geval worden beoordeeld;
5. het plan is voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing waarbij is aangetoond dat de wijziging ruimtelijk uitvoerbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkelende partij dient een aantoonbaar participatietraject te hebben doorlopen met de omgeving en andere stakeholders, afgestemd met de gemeente.

Planontwikkeling op basis van deze beleidsregels betreft altijd maatwerk. De beoogde ontwikkeling Kwadijk 16 voldoet aan bovenstaande criteria. In voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan is dit onderbouwd.

De bestemmingswijziging op de locatie Kwadijk 16 betreft het wijzigen van het gebruik van het bedrijfsperceel ten behoeve van wonen, inclusief het toestaan van bebouwing in gewijzigde bouwvlakken (het stedenbouwkundig ontwerp wordt in paragraaf 2.2 nader toegelicht).

Het achterste deel van de bestemming 'Bedrijf' zal wijzigen naar 'Agrarisch met waarden' ten behoeve van agrarisch landschap.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt uiteengezet of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting blijkt dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening is aangetoond.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit de volgende zes hoofdstukken:

1. Inleiding, planlocatie en vigerend bestemmingsplan
2. Planbeschrijving aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. Ook komen de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing aan bod.
3. De hoofdlijnen van de voor de planlocatie relevante beleidskaders van hogere overheden, de provincie Noord-Holland, de regio Waterland de gemeente Edam-Volendam.
4. Afweging van de verschillende omgevingsaspecten en toets aan de wet- en regelgeving op het gebied van o.a. duurzaamheid, water, bodem, archeologie, flora en fauna, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Een belangrijke invalshoek in dit hoofdstuk is de motivering in relatie tot het provinciaal beleid van ruimtelijke kwaliteit (afweging kwalitatieve aspecten).
5. Juridische vormgeving van het plan.
6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

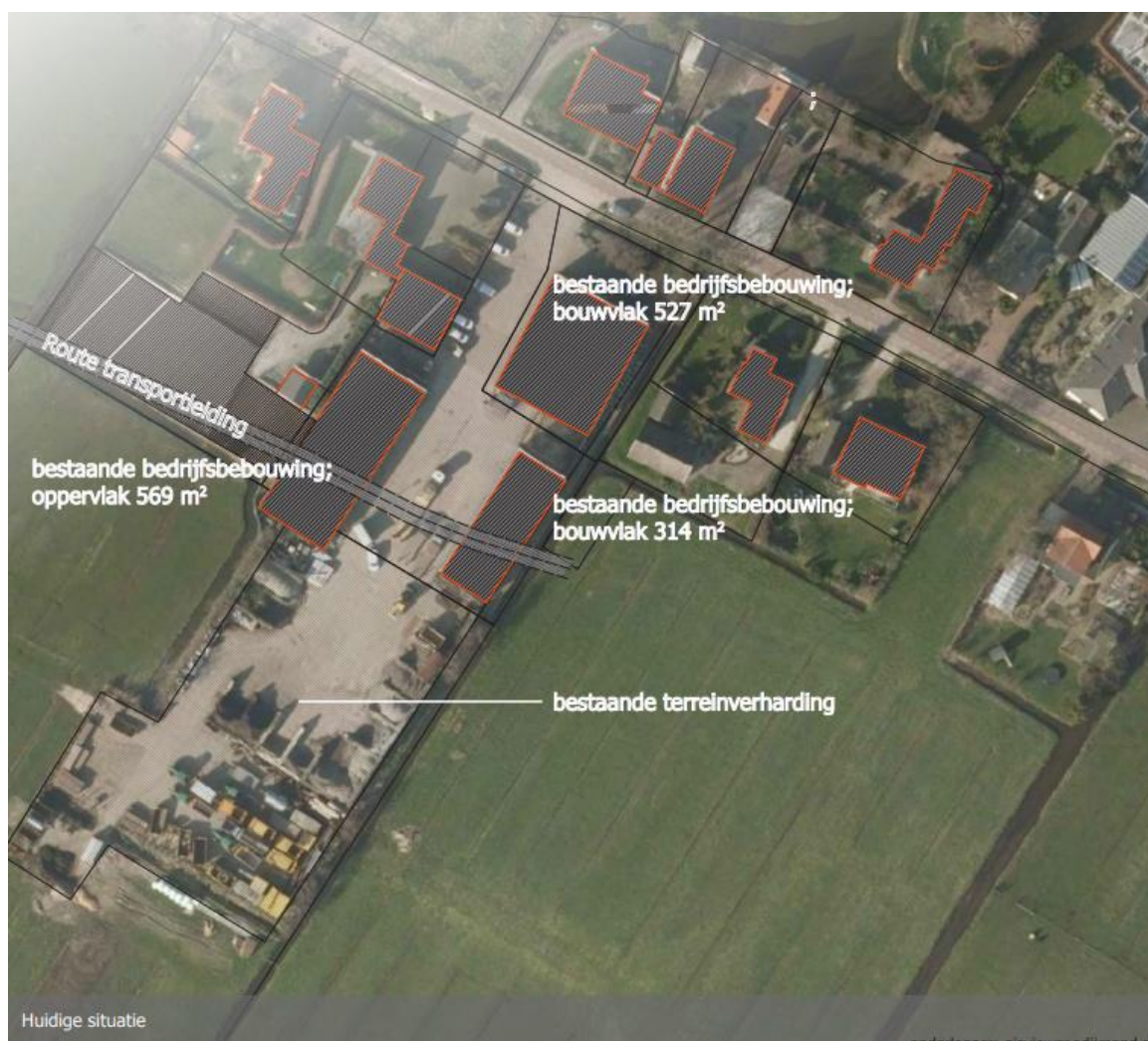
2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Jonk Infra heeft op dit moment een groot bedrijfsperceel in de lintbebouwing van Kwadijk. Het bedrijfsterrein steekt ten opzichte van de omliggende woningen ver het landschap in.

De planlocatie bevindt zich binnen de lintbebouwing van het dorp Kwadijk, aan de zuidzijde van de weg Kwadijk. De Kwadijk vormt tevens de toegangsroute naar het terrein.

Het terrein heeft vanaf de Kwadijk een toegangspoort, en vooraan op het terrein een parkeerplaats voor personeel. Het bedrijfsterrein is aan de zijde van de Kwadijk aan het zicht onttrokken door hoge, afschermende beplanting, met bebouwing hier direct achter. De afschermende beplanting loopt rond het hele bedrijfsterrein. Langs de toegangsweg zijn aan weerszijden bedrijfsgebouwen gesitueerd, geschakeerd. Achter de bebouwing bevindt zich opslag in de buitenlucht van materiaal en machinepark.



afb.4 Overzicht bebouwing Kwadijk 16 huidige situatie (bron: Architectenbureau Ruben Wennekers)



afb.5 Impressie bedrijfsterrein huidige situatie (bron: bing.com/maps)

2.2 Beoogde ontwikkeling

Het initiatief betreft de verplaatsing van een grondverzetbedrijf/aannemersbedrijf infra door de realisatie van 11 nieuwbouwwoningen in en achter de lintbebouwing van Kwadijk. De bebouwing betreft een grote stolpboerderij ingericht als 2-onder-1 kap woning in de lintbebouwing van Kwadijk, en een tweede 2-onder-1 kap woning, vier vrijstaande woningen en een drietal rijtjeswoningen op een erf hierachter.

Sloop bestaande bedrijfsgebouwen

Het initiatief betreft de transformatie van het bedrijfserf Kwadijk 16 tot een woonerf. Alle bedrijfsbebouwing op de locatie (ca. 1.410 m²) wordt gesloopt.

Het bedrijfsgebouw op de locatie Kwadijk 14 blijft gehandhaafd ten behoeve van een bedrijf-aanhuis.

Ruimtelijke ontwikkeling

Het erf wordt in samenhang ontwikkeld. Het lint wordt aangevuld met een twee-onder-één-kap in de vorm van een forse stolp. Een toegangsweg tussen de nieuwe stolp en Kwadijk 14 door ontsluit de achterliggende woningen. Deze hebben als 'schuurwoningen' een ondergeschikte uitstraling aan de stolp. De verkaveling op het achterliggende deel van de planlocatie is ruim opgezet met behoud van de doorkijk vanaf de Kwadijk naar de achterliggende groene polder. De gronden boven de transportleiding blijven onbebouwd.

Voor de situering van de woningen wordt de achtergevelrooilijn van de bestaande bebouwing aangehouden. Daarbuiten wordt het agrarisch landschap herstelt. Vooralsnog wordt uitgegaan van handhaven (en doorkoppelen) van de bestaande waterlopen (in overleg met HHNK).



afb.6 Inpassingsplan (bron: Architectenbureau Ruben Wennekers)

Programma wonen

In het plan worden 11 woningen gerealiseerd, waarvan vier vrijstaande woningen, vier twee-onder-een-kap woningen en drie tussenwoningen. Alle woningen komen in de vrije sector, koop.

Groen en water

Aan de Kwadijk markeert een poortwachter de entree van het erf. Er is veel aandacht voor de landschappelijke inpassing van het erf met gebiedseigen beplanting. Op het achterste deel aan het erf worden in de regels bij dit bestemmingsplan bijgebouwen en schuttingen uitgesloten. Onderdeel van de landschappelijke inpassing van het plan zijn de groene hagen. Deze groene overgang van privé naar openbaar is als randvoorwaarde in het bestemmingsplan opgenomen. Het erf wordt verder informeel ingericht met waterdoorlatende verharding waar dit kan, en een collectieve pluk boomgaard.

Uitgangspunt is het handhaven van de bestaande waterstructuur. Deze zijn overwegend smal, met bescheiden beschoeiingen en natuurlijke oevers. Er vindt een kleine aanpassing van de sloot aan de westzijde plaats, waar deze nu rond een gebouw buigt, wordt de hoek recht gemaakt. Dit sluit aan op de karakteristiek van het gebied (oude situatie wordt teruggebracht). Het beheer van het water vindt plaats vanaf de aanliggende percelen, door de perceeleigenaren.

Ontsluiting en parkeren

Het erf wordt vanaf de Kwadijk ontsloten via een centraal erfpad. De ontsluiting op de Kwadijk is zo ingetekend dat het verkeer op de doorgaande weg voorrang heeft. In stedenbouwkundig opzicht is er sprake van een erf, met een stolpboerderij als hoofdgebouw aan de Kwadijk, en daarachter (ondergeschikte) erfbouw. De voorrangssituatie sluit hier op aan.

De wegbreedte van 4,80 m is de minimaal aanbevolen breedte voor een weg met tweerichtingsverkeer. De afstand vanaf de Kwadijk tot de achterste woning is ca. 70 m, waardoor geen calamiteitsroute noodzakelijk is. Er is alleen bestemmingsverkeer. Op het erf zijn 12 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voorzien, tussen de achterste woningen op het erf is een agrarisch pad vrijgehouden voor de ontsluiting van het achterliggende weiland. Alle vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen hebben twee parkeerplaatsen op eigen erf (*parkeerbalans zie paragraaf 4.8*).

Klimaatadaptieve inrichting openbare ruimte

Uitgangspunt is een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte, met bomen die zorgen voor schaduw, groene erfafscheidingen en waterdoorlatende stenen/graskeien daar waar mogelijk (op de parkeerplaatsen, groene bermen). De groene bermen zijn zo draagkrachtig dat er landbouwvoertuigen overheen kunnen rijden zonder dat daarbij schade aan de verharding ontstaat. De tuinen kunnen afwateren op de omliggende sloten (afkoppeling).

Brandweer

Het perceel wordt omringd door sloten. Hierin is niet altijd voldoende water aanwezig. Centraal op het erf wordt daarom een nieuwe brandkraan gesitueerd. Bij de brandkraan is een opstelbaarheid voor een brandweerwagen.

Riolering

De huidige rioolaansluiting voldoet niet voor 11 woningen. Voor de afvoer van het vuilwater wordt een nieuw dubbelpomps minigemaal aangelegd, welke wordt aangesloten op de bestaande persleiding in de doorgaande weg.

Het hemelwater van de verharding en vanaf de daken moet naar de omliggende watergangen worden afgevoerd, zoveel mogelijk via een infiltratie (DT)riool en via water passerende verharding.

Afval

Er moet gebruik worden gemaakt van grijze (rest) en groene (gft) rolcontainers die op de Kwadijk moeten worden aangeboden om geleegd te worden. Oud papier wordt eens per maand door verenigingen opgehaald. De glasbak tegenover Kwadijk 94 heeft voldoende capaciteit om het glas van de nieuwbouw in te kunnen zamelen.

2.3 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Het gebied kent een eeuwenlange geschiedenis van veenvorming, veenontginning en -ontwatering, dijkdoorbraken en inpolderingen. De ontginningsgeschiedenis en de kracht en beteugeling van het water zijn nog goed afleesbaar in het landschap, bijvoorbeeld aan de voor polder De Zeevang kenmerkende veervormige strokenverkaveling, de natuurlijke, grillige waterlopen en de kronkelige Markermeerdijk met restanten van vroegere dijkdoorbraken. De grote openheid is een bijzondere waarde, zowel voor bewoners en recreanten, als voor weidevogels. Bewoning vindt van oudsher vooral plaats in lintdorpen langs dijken, ontginningsassen en langs wegen of vaarten in polders.

De gemeentelijke uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie zoeken aansluiting bij de omliggende bebouwing en ruimtelijke karakteristiek in schaal, vormgeving en architectuur.

2.3.1 Historische landschappelijke context

Het landschap van Zeevang heeft een rijke geschiedenis. Vele generaties hebben aan het gebied vorm gegeven. Deze ontwikkelingen hebben zich als lagen over elkaar heen gevoegd tot een samenhangend geheel dat nu zeer gewaardeerd wordt.

Ontginning

Zeevang is een veenpolderlandschap. De grootschalige en vaak systematische ontginning van de veengebieden in Noord-Holland kwam vanaf de tweede helft van de 10e eeuw op gang. De ontginning hield primair in dat evenwijdige afwateringssloten werden gegraven, uit afwateringsoogpunt onder een zo gunstig mogelijke hoek op een ontginningsbasis. Daardoor ontstonden zeer langgerekte kavels van wisselende breedte. In de 12e eeuw was het veengebied grotendeels ontgonnen en in cultuur gebracht. De boerderijen werden aan het eind van de kavels gesitueerd. Op den duur ontstonden langgerekte boerderijlinten, zoals Kwadijk. Rond Kwadijk ontstond een dichte strokenverkaveling haaks op het lint. Bedijking De veengebieden werden geteisterd door overstromingen. Om het landverlies te stoppen werd in de 12e en 13e eeuw de Westfriese Omringdijk aangelegd als eerste grote ringdijk in Noord-Holland. De veengebieden van Waterland en de Zeevang werden in dezelfde periode bedijkt. Het duurde even voordat de dijken volledig het land beschermden, getuige de vele braken in dit gebied.

Vaarpolder

De polder Zeevang is bijzonder waterrijk en wordt doorsneden door een dicht net van vrij brede sloten en watergangen. De omliggende landerijen zijn doorkruist met veel sloten die voor de afwatering zorgen. Deze landerijen zijn alleen per boot bereikbaar.

Lange tijd ontwikkelde Kwadijk zich alleen aan de noordzijde van de weg. Veel landerijen zijn echter nog steeds alleen maar per boot bereikbaar.

Ruilverkaveling

In 1960 maakt de ruilverkaveling een einde aan het karakteristieke, door vaarsloten beheerste, gezicht van Kwadijk. Nieuwe ruilverkavelingswegen ontsluiten het landschap. Langs de wegen ontstaat incidentele (agrarische) bebouwing.

Conclusie

Het landschap van Zeevang is zeer bijzonder. In essentie is het landschap nog steeds middeleeuws. Er is een directe relatie tussen de lintbebouwing en het achterliggende open veenweidelandschap. Ontwikkelingen in het gebied vragen om een uiterst zorgvuldige vormgeving.



afb.7 (situatie 1900: oorspronkelijke verkaveling van de vaarpolder nog goed herkenbaar)



afb.8 Na de ruilverkaveling en de verdere groei van Purmerend wordt het gebied ten zuiden van de Kwadijk steeds verder verdicht (situatie 1985)

2.3.2 Landschappelijke inpassing

In het beeldkwaliteitsplan Zeevang (vastgesteld) zijn algemene richtlijnen uitgelegd voor het hele buitengebied. 'Gouden regels' met betrekking tot de landschappelijke inpassing in Zeevang hebben betrekking op bijvoorbeeld het nieuw groeit uit het oude, behoud van de openheid, behoud zicht op randen, behoud verkavelingspatroon, behoud karakteristiek van bebouwingspatroon, behoud karakteristieke erfopbouw, beplantingspatroon gekoppeld aan bebouwing, ingetogen openbare ruimte.

Grote kavels in het lint

Kwadijk kent aan de zuidzijde een aantal grote kavels in het lint die tot diep het landschap in rijken. De kavels hebben aan de voorzijde de kenmerken van een traditioneel erf, maar zijn door grootschalige (agrarische) ontwikkelingen ver het landschap in gegroeid.

Het plan Kwadijk 16 kiest de huidige achterste bebouwingsgrens ook als rand voor de nieuwe bebouwing. Een groot deel van het zuidelijker gelegen gebied wordt weer ingericht als agrarisch landschap.



afb.9 Impressie bestaande grote kavels in lintbebouwing Kwadijk



afb.10 Rand bestaande bebouwing is harde bebouwingsgrens in het plan, de zwarte stippellijn is de huidige bedrijfslocatie

Daarnaast kent het plan alle landschappelijke kenmerken van een traditionele erfopbouw:

- hoofdgebouw aan het lint, met ondergeschikte bebouwing hierachter;
- toegangspad wordt gemarkeerd door een 'poortwachter';
- bomenlaan langs het toegangspad;
- over toegangspad vrij zicht naar landschap, met in de verte Purmerend;
- informele inrichting openbare ruimte;
- groene erfafscherming.

2.3.3 Beeldkwaliteit bebouwing en erf

Voor de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie *bijlage 1*). Het beeldkwaliteitsplan voldoet aan de provinciale ruimtelijke kwaliteitseis uit de omgevingsverordening, waarbij in een beeldkwaliteitsplan de landschappelijke inpassing dient te worden verantwoord. Tevens geeft dit beeldkwaliteit richting aan de architectonische uitwerking van het plan en de erfinrichting.

De beeldkwaliteit van de architectonische uitwerking van de woningen zal moeten aansluiten bij de kwaliteiten van het aangrenzende lintbebouwing.

In de Welstandnota 2017 wordt de Kwadijk getypeerd als onderdeel van de 'Dorpslinten' buiten de kernen Volendam, Edam en Oosthuizen.

De hoofdstructuur van Kwadijk wordt bepaald door een waterkerende kade (inundatiedijk van de Stelling van Amsterdam) waarlangs woningen staan. Het lint is afwisselend één- en tweezijdig bebouwd. Door de verwevenheid van bewoning en verkaveling zijn dergelijke kades zeer kenmerkend voor de landschapsontwikkeling van Zeevang. Bebouwing staat overwegend solitair op de kavel. Door de verspringende rooilijn en verschillende typen bebouwing laten de bebouwingsstroken een gevarieerd beeld zien. Het lint bestaat uit woningen met een enkel (agrarisch-)bedrijf daartussen. Tussen de bebouwing zit een grote mate van transparantie die zorgt voor uitzicht op het achterliggende landschap.

Het karakter van Kwadijk wordt bepaald door de aanwezigheid van de oorspronkelijke lintbebouwing. Voor het karakter van het lint is de transparantie en de solitaire plaatsing van de bebouwing op de kavel karakteristiek.

De oudere bebouwing is rijk gedetailleerd, met veel aandacht voor de kroonlijsten en de raampartijen. Meer recente bouw kenmerkt zich door een meer eenvoudige gevelopbouw met een sobere detaillering van kozijnen en de entree. Het materiaal bestaat uit steen, hout en gebakken pannen

Specifiek voor dit plan is de ondergeschiktheid van de naar achteren gelegen woningen ten opzichte van de stolp. De naar achter gelegen woningen hebben een eenvoudige, sobere hoofdvorm en een bescheiden, monochrome, kleurstelling.

De stolp heeft een forse kap en een traditionele uitstraling met traditionele materialen in traditioneel groen en aardetinten.

Dit is passend binnen de ambities uit de welstandsnota.

De toetsing op deze aspecten vindt plaats op een concreet plan door de Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam. Voor een verdere beschrijving en toelichting van het welstandsniveau en de gebiedscriteria voor Kwadijk wordt verwezen naar de Welstandsnota 2017 van de Gemeente Edam-Volendam. In het beeldkwaliteitsplan (zie *bijlage 1*) zijn de welstandscriteria specifiek voor deze locatie/situatie opgenomen. De uiteindelijk planuitwerking wordt aan de hand van een omgevingsvergunningaanvraag beoordeeld door de welstands- en monumentencommissie van de gemeente.



afb.10 Impressie beeldkwaliteit (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)

2.3.4 Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving

- Uitgangspunt is de herstructurering van het bedrijfsterrein Kwadijk 16 tot een samenhangend erf. Dit sluit aan op het DNA van het gebied en ondersteunt de lintdorpenstructuur van Zeevang.
- Het initiatief past binnen de eisen zoals opgenomen in de Welstandsnota 2017.

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie (het transformeren van het agrarische perceel naar een woonperceel). In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.2 Beleid hogere overheden

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale omgevingsvisie volgt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 op en vormt de opmaat voor de Omgevingswet. Deze structuurvisie vormde het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich in de visie op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Afweging

Voorliggend bestemmingsplan draagt niet direct bij aan de doelstelling van het Rijk maar vormt ook geen belemmering voor het behalen van de Rijksdoelstellingen. Geconcludeerd kan worden dat de Nationale Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (in werking getreden op 30 december 2011) stelt regels betreffende de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De laatste versie van het Barro is op 1 december 2020 geconsolideerd, waarna het Barro gekoppeld is aan de NOVI. Met het Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Afweging

Bij elk ruimtelijk plan geldt het nationaal belang met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik. Het planvoornemen voldoet aan de verplichtingen van een zorgvuldig ruimtegebruik die voortkomen uit het Barro.

De Stelling van Amsterdam is in het Barro aangewezen als 'erfgoed van bijzondere universele waarde'. Provincies hebben naar aanleiding van het Barro eigen beleid en regels vastgesteld met betrekking tot (toekomstige) werelderfgoederen. De kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam worden beschreven bij het provinciaal beleid in paragraaf 3.3.2 en 3.3.3.

De kenmerken van de Zeevang zijn geborgd in verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten, zoals het Beeldkwaliteitsplan Zeevang uit 2013.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Afweging

Op basis van recente jurisprudentie geldt dat voor woningbouwplannen van 12 of meer woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan beoogt de realisatie van 11 nieuwe woningen. Dit betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Conclusie toets aan nationaal beleid:

Het transformeren van de bedrijfslocatie naar woonerf past binnen het nationaal beleid. Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de SVIR geen nationaal belang geschaad. De Stelling van Amsterdam is in het Barro aangewezen als 'erfgoed van universele waarde'. Het plan beoogt de realisatie van 11 nieuwe woningen, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Afweging

Woningen en bedrijven worden 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. De beoogde bestemmingswijziging sluit hier op aan: het betreft een functiewijziging van een bestaand erf. Er is daarmee sprake van bestaande stedelijk gebied.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland (OVNH-2020)

De Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (OVNH-2020) geldt vanaf 17 november 2020. In de OVNH-2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

In de verordening zijn de kernkwaliteiten van de landschappen vastgelegd en worden ze beschermd. De verordening kent drie regimes gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en werelderfgoed:

1. Natuurnetwerk Nederland (NNN);
2. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL);
3. Unesco-werelderfgoed (Stelling van Amsterdam, Beemster en Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Kwadijk ligt in Noordhollands Landelijk Gebied, binnen het BPL 'Zeevang' en Werelderfgoed Stelling van Amsterdam.

De provinciale belangen in en rond het plangebied zijn vervat in richtlijnen voor het hele grondgebied en in de provincie werkingsgebieden. Uit de Omgevingsverordening NH2020 zijn de volgende werkingsgebieden/ instructieregels van invloed op het plan:

MRA – Landelijk gebied (artikel 6.9 OVNH-2020)

Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen is mogelijk, indien wordt voldaan aan de in de Omgevingsverordening NH2020 gestelde voorwaarden betreffende o.a. de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing.

Afweging:

Met dit artikel is sanering van hinderlijke bedrijfsterreinen uit de dorpse linten niet mogelijk. Dit artikel vormt een belemmering voor de realisatie van het beoogde woningbouwplan in Kwadijk.

Bijzonder Provinciaal Landschap (artikel 6.41 OVNH-2020)

In het bijzonder provinciaal landschap zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen niet toegestaan. Onder een stedelijk ontwikkeling wordt verstaan een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1f, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening (zie begrip in bijlage 1 bij de verordening). Uit de jurisprudentie over dit begrip volgt dat een ontwikkeling geen zekere omvang dient te hebben om te worden gekwalificeerd als stedelijke ontwikkeling. Voor woningen is er op grond van de jurisprudentie sprake van een stedelijke ontwikkeling bij meer dan 11 woningen. Daarbij geldt dat de ontwikkeling de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap niet aan mag tasten.

Afweging:

Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van 11 woningen. Het gaat daarbij niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het BPL. De woningen worden gebouwd op een locatie waar op dit moment reeds een stedelijke functie (bedrijfsterrein) is toegestaan. De ontwikkeling tast de waarden van het BPL niet aan.

Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied (artikel 6.59 OVNH-2020)

Met de instructie ruimtelijke kwaliteitseis verweeft Provinciale Staten de Leidraad Landschap en cultuurhistorie in de Omgevingsverordening. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke

ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

1. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
2. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
3. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Afweging:

De kernkwaliteit van het landschappelijke ensemble rond Kwadijk zijn benoemd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie paragraaf 3.3.3). Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 1).

Erfgoederen met uitzonderlijk universele waarde (artikel 6.49 OVN-2020)

Gemeenten dienen in hun ruimtelijke plannen regels op te nemen die ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen in stand blijven of versterkt worden. Een nieuw ruimtelijk plan mag alleen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten niet aantasten.

Afweging:

De kernkwaliteiten van het UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam zijn benoemd in paragraaf 3.3.3. De dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – Stelling van Amsterdam' in dit bestemmingsplan ziet toe op het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' (een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en relatief grote openheid).

Klimaatadaptatie (artikel 6.62 OVN-2020)

In de Omgevingsvisie NH2050 is de doelstelling opgenomen van een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. Dat geldt voor stad, land en infrastructuur. Het gaat om het voorbereid zijn op wateroverlast, hittestress, verdroging en verzilting en het beperken van de gevolgen van overstromingen. Een en ander kan consequenties hebben voor locatiekeuze, inrichting van de openbare ruimte en het ontwerp van gebouwen en infrastructuur. Ook kan het de bedrijfsvoering raken.

Als basisrandvoorwaarde is in de Omgevingsvisie opgenomen dat alle nieuwe ontwikkelingen een klimaatstresstest doorlopen.

Afweging

Toetsing op het milieuaspect duurzaamheid en energieverbruik vindt plaats bij de omgevingsvergunningverlening. Paragraaf 4.2 beschrijft welke aspecten met betrekking tot dit onderwerp relevant zijn en wat aandachtspunten zijn bij eventuele ontwikkelingen. Paragraaf 4.4 beschrijft op welke wijze er sprake is van een duurzame waterhuishouding in dit gebied.

Notitie Lintbebouwing en Ontheffing onder art. 13.4 van de OVN-2020

Bij de vaststelling van de Omgevingsverordening 2020 hebben GS toegezegd een onderzoek te starten over de wijze waarop in Noord-Holland, inclusief de MRA, omgegaan kan worden met (problematische locaties in) lintbebouwing (RWK (29-9-2020: id 2441 Notitie lintbebouwing). De 'Notitie Lintbebouwing: probleemlocaties in dorpslinten' geeft inzicht in de ruimte die gevonden is om een aantal locaties, die telkens in de discussie met gemeenten terug komen, aan te pakken. Hierdoor wordt de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse substantieel verbeterd, zonder de algemene lijn uit de omgevingsverordening te verlaten.

Op 2 november 2021 hebben GS de 'Notitie Lintbebouwing: probleemlocaties in dorpslinten' vastgesteld en ingestemd met de lijst van 22 probleemlocaties.

Om samen met de gemeenten naar een oplossing te zoeken geven GS aan dat zij bereid zijn om voor de 22 locaties een uitzondering op de regels van de OVN-2020 te maken als daar een plan met voldoende ruimtelijke kwaliteit voor ligt, dat de leefbaarheid aantoonbaar verbetert. Als deze oplossing er is, kunnen gemeenten een ontheffing aanvragen onder art. 13.4 van de OVN-2020. Met deze ontheffing van GS kan de gemeente de ruimtelijke procedure afronden.

Artikel 13.4 Ontheffingsbevoegdheid Wet ruimtelijke ordening

1. *Gedeputeerde Staten kunnen op aanvraag van burgemeester en wethouders een ontheffing als bedoeld in artikel 4.1a van de Wet ruimtelijke ordening verlenen van de regels in hoofdstuk 6 van deze verordening, voor zover deze zich richten op ruimtelijke plannen, en voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciaal belangen.*
2. *Gedeputeerde Staten kunnen aan de ontheffing als bedoeld in het eerste lid voorschriften verbinden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken*

Afweging

Het bedrijfsterrein Kwadijk 16 is een van de locaties die door de provincie is meegenomen in dit onderzoek. De locatie voldoet aan de definitie van 'probleemlocatie' die de provincie Noord-Holland hanteert. Dat zijn situaties, vaak rond een bedrijf, waar (compenserende) woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plekke aanzienlijk kan verbeteren. Voor de locatie is onderzocht of er meer ruimte kan worden geboden dan op grond van de Omgevingsverordening mogelijk is.

Het woningbouwplan is ambtelijk uitgewerkt met de provincie. De gemeente kan ten behoeve van de vaststelling van dit bestemmingsplan een ontheffing aanvragen van GS.

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in het landelijk gebied is in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening verankerd. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 2018, en geconsolideerd bij het vaststellen van de Omgevings-verordening) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. Artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2020 gaat over Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied (zie ook paragraaf 3.3.2). Op basis van artikel 6.59 moeten nieuwe ontwikkelingen in landelijk gebied passen binnen de kaders van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Het plangebied ligt in het landschappelijke ensemble 'Zeevang' en maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam.

De **kernkwaliteiten** van het BPL Zeevang en omgeving zijn:

1. Het verkavelingspatroon van de veenweidepolder:
 - is eeuwenlang onveranderd gebleven en maakt het landschap met haar geschiedenis zichtbaar. Het is van hoge cultuurhistorische waarde;
 - het meest opvallende is het veervormige kavelpatroon in polder Zeevang. Hierbij is sprake van lange, smalle kavels van wisselende breedte, en bredere en smallere sloten, die bij de veenstromen een hoekverdraaiing hebben. De verkaveling in de kogen, o.a. rond Kwadijk, die na het inpolderen begin 14e eeuw vanaf de randen zijn ontgonnen, lijkt op die van polder Zeevang maar is wat regelmatig (strokenverkaveling veenweidepolder).
2. Het veenpolderlandschap heeft een zeer grote openheid:
 - de waarde van de openheid wordt bepaald door de doorlopende open ruimte en de vergezichten die deze mogelijk maakt;
 - vanuit de linten is op veel plekken sprake van zichtlijnen naar de openheid van de veenweidepolders;
 - de landschappelijke openheid aan de zuidzijde van Kwadijk is sterk beperkt en begrensd door de stedelijke ontwikkeling van Purmerend;
 - de omvangrijke aaneengesloten gebieden gekenmerkt door openheid, het ontbreken van verstoring (door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en masten van infrastructuur activiteiten die geluid of onrust veroorzaken), de aanwezigheid van microreliëf, graslandareaal en een relatief hoog waterpeil maken een groot deel van het BPL Zeevang tot een geschikt habitat voor weidevogels.

3. Langgerekte bebouwingslinten en stolpenstructuren vormen ruimtelijke dragers in dit gebied:
 - het langgerekte bebouwingslint van Kwadijk is karakteristiek voor het gebied en geënt op de ontginningsas uit de vroege middeleeuwen. Het lint bestaat uit één rij van individuele erven in een onregelmatig ritme aan beide kanten langs de weg. Vanuit het lint kan men de openheid van Zeevang steeds ervaren, aan een zijde van de weg of tussen de bebouwing door;
 - in stolpenstructuren staan meer dan zes stolpboerderijen bij elkaar in de buurt en vormen zo een ruimtelijke samenhang. De samenhang bestaat uit de visuele relatie tussen de stolpen onderling en tussen de stolp, het erf en het landschap eromheen. In het lange bebouwingslint van Kwadijk is sprake van stolpenstructuren (veenlinten).

De **kernkwaliteiten** van de Stelling van Amsterdam zijn:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
 - een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
 - sluizen en voor- en achterkanalen;
 - de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
 - inundatiegebieden;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
 - de landschappelijke inpassing en slechte zichtbaarheid van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Afweging

Het initiatief ondersteunt de genoemde kernwaarden (zie ook paragraaf 2.3 en 4.5).

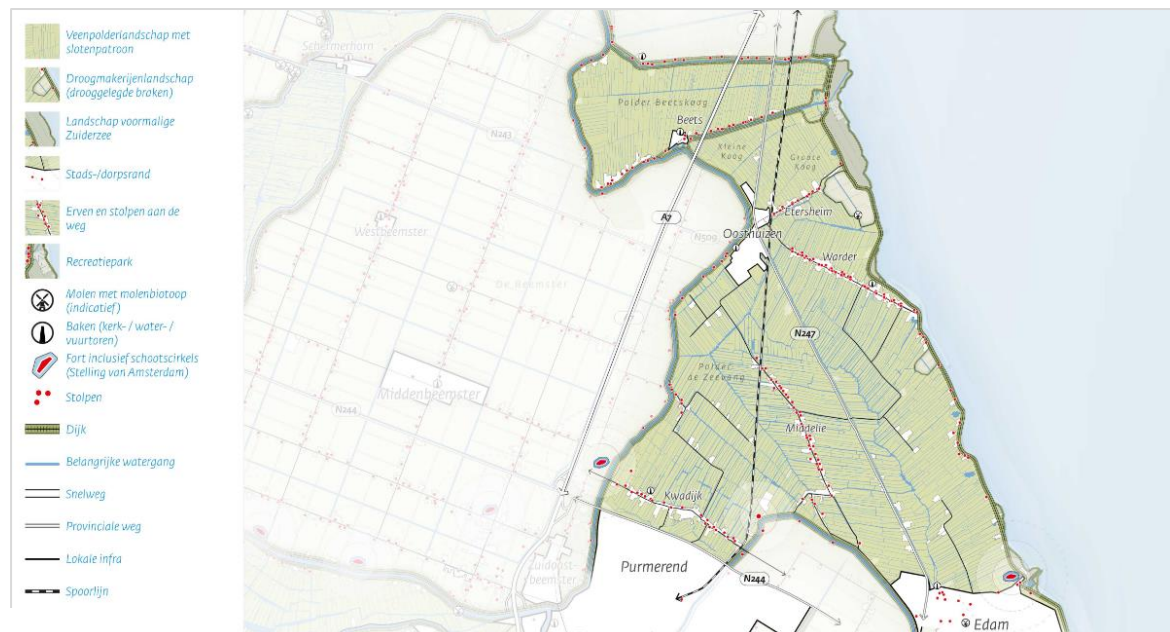
De ruimtelijke opzet van het plan is passend binnen de uitgangspunten en ambities in de Leidraad. De drie provinciale kernwaarden landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving en ruimtelijke dragers van het **BPL Zeevang** zijn als volgt in het plan vertaald:

1. Het plan draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek:
 Het plan voegt zich in de patronen van het waterrijke veenweidelandschap. In het plan vindt vooralsnog geen aanpassing van het slotenpatroon plaats. De grillige, natuurlijke structuur van de waterlopen blijft daarmee zichtbaar. Het verkavelingspatroon verandert niet. De karakteristieke onregelmatige vorm van de kavel blijft gehandhaafd. Voor een deel van de kavel wordt het onbebouwde karakter van agrarisch landschap teruggebracht.
2. Het plan draagt bij aan het versterken van (de beleving van) openheid:
 Tussen de Kwadijk en Purmerend is er sprake van een openheid met duidelijke grenzen. De huidige bedrijfslocatie rijkt vanaf het dorpslint tot ver naar achteren in deze openheid. Door herstel van het achterste deel van de bedrijfslocatie als agrarisch landschap, wordt de aaneengesloten open ruimte in dit gebied vergroot. Het plan kent centraal over het perceel een (nieuwe) zichtlijn, tussen de bebouwing door, waardoor vanaf de Kwadijk het landschap voelbaar is.
3. Het plan is helder gepositioneerd ten opzichte van de ruimtelijke dragers:
 De Kwadijk vormt de ruimtelijke drager van de ontwikkeling. Het erf wordt ontsloten vanaf de Kwadijk. Langs de Kwadijk wordt een nieuwe stolp gerealiseerd, die een ensemble gaat vormen met andere stolpen in de buurt. De bebouwing achter de stolp is ondergeschikt.

De planlocatie ligt in de Stellingszone van de **Stelling van Amsterdam**. De Stellingzone vormt het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap. Ook voormalige inundatiegebieden maken deel uit van de Stellingzone. Bij de Stelling werden poldergrenzen en

liniedijken gebruikt als begrenzing van de inundatievelden. De Kwadijk is een liniedijk. Het inundatieveld ligt ten noorden van de Kwadijk.

De beoogde planontwikkeling aan de zuidzijde van de Kwadijk, op een bestaand bebouwd perceel, heeft beperkt invloed op de Stellingzone. De herkenbaarheid van de liniedijk en zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten zijn niet in het geding.



afb.11 Structuur BPL veenpolderlandschap Zeevang (bron: Leidraad LC)



afb.12 Structuur Stelling van Amsterdam (bron: Leidraad LC)

3.3.4 Bouwen en wonen

De vraag naar betaalbare woningen in Noord-Holland is groot en blijft toenemen. Daarom wil de provincie de woningbouwproductie versnellen om iedereen in Noord-Holland fijn te kunnen laten wonen en leven. Tegelijk wil de provincie de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale en circulaire bouw. Naast de ambities en regels vastgelegd in de Omgevingsvisie NH2050 en de Omgevingsverordening NH2020 is het provinciaal beleid vastgelegd in de volgende documenten:

Woonagenda Noord-Holland 2020-2025

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare,

duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

- de provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen;
- wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik;
- de provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie;
- de vraag is leidend.

De woonagenda geeft ook richting aan regionale woonafspraken: hierin worden de regionale woningbouwdoelen afgesproken. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 3.4.2. Met de toevoeging van 11 woningen kan worden bijgedragen aan de woningbouwproductie.

Masterplan Wonen

De komende jaren helpt de provincie gemeenten om sneller meer betaalbare woningen te bouwen om het woningtekort in Noord-Holland terug te dringen. Voor 2030 moeten er 165.000 nieuwe woningen worden bijgebouwd. Om dit te bereiken, hebben Gedeputeerde Staten het Masterplan Wonen opgesteld. In juni 2021 is de eerste versie van het Masterplan opgesteld, deze is daarna een aantal keren geactualiseerd. De meest recente versie is het Masterplan 2.0 uit januari 2023.

In juni 2021 is de eerste versie van het Masterplan Wonen door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland opgesteld. Het Masterplan Wonen zet in op het versnellen van de woningbouw.

De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Er bestaat momenteel een grote vraag naar woningen, maar de bouw wordt vertraagd doordat bestaande plannen niet worden gerealiseerd. De provincie richt zich in eerste instantie op het stimuleren van de plannen die zijn vastgelegd in een bestemmingsplan met een relatief grote bouwopgave. In tweede instantie kijkt de provincie naar plannen die nog moeten worden vastgelegd in een bestemmingsplan en, wat betreft productie, ook van betekenis zijn en die passen binnen landelijke en provinciale wet – en regelgeving. Samen met afzonderlijke gemeenten, Metropoolregio Amsterdam en Bouwend Nederland zet de provincie zich in om knelpunten weg te nemen en tot productie te komen via het Uitvoeringsprogramma bouwen en versnellen woningbouw.

Monitor woningbouw 2022

De provincie Noord-Holland voert ieder jaar een monitor woningbouw uit om inzicht te krijgen over de ontwikkeling van de woningvoorraad en huishoudens, en de ontwikkeling van de plancapaciteit. Deze cijfers worden afgezet tegen de woningbehoefte zoals deze in het Masterplan Wonen zijn opgenomen. In het Masterplan staan de cijfers van de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050. Het Masterplan. Uit de monitor van 2021 blijkt dat tot 2030 in Noord-Holland op basis van de actuele inzichten rond de 145-165 duizend woningen nodig zijn¹. Uit de monitor van 2022 blijkt dat tot 2030 in Noord-Holland op basis van de actuele inzichten rond de 184 duizend woningen nodig zijn². Dit is een aanzienlijke stijging.

In 2021 groeide de woningvoorraad in Noord-Holland met meer dan 17.000 woningen, waaronder 14.600 nieuwbouwwoningen. Dit is de hoogste groei van de woningvoorraad sinds eind jaren tachtig. In vergelijking met het dieptepunt in 2012 is de groei van de voorraad in de recente jaren duidelijk toegenomen.

¹Bij afronding van de Monitor woningbouw 2021 waren de cijfers van de Bevolkingsprognose 2021 nog niet gereed.

² Noord-Holland heeft op 6 oktober 2022 een randvoorwaardelijk bod gedaan aan het Rijk om tot en met 2030 184.000 woningen te realiseren. Dit is ruim 20% van de nationale woningbouwopgave van 900.000 woningen.

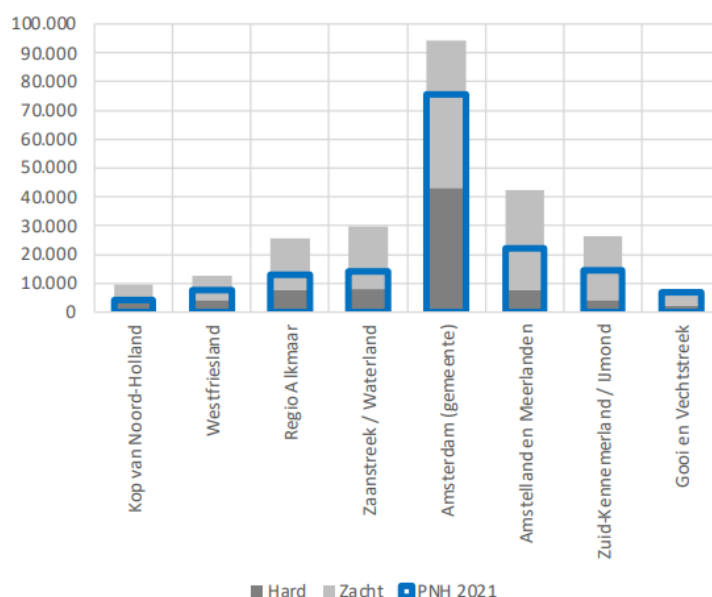
Navolgende tabel geeft de bouwopgave voor de regio Zaanstreek/Waterland weer:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Streven woon- akkoord per jaar
Zaanstreek / Waterland	1.135	1.160	1.140	1.245	1.675	1.215	2.153	+1.500

tabel 1 Bruto groei per jaar (bron: Monitor woningbouw 2022)

De actuele bevolkingsgroei is bijzonder hoog, deels door ‘reguliere’ migratie maar ook door de instroom van vluchtelingen (bijvoorbeeld uit Oekraïne). Het op peil houden of verhogen van de bouwproductie is daarmee cruciaal. Dit betekent dat Noord-Holland een forse bouwopgave heeft. Voor de periode 2022-2040 ligt de bouwopgave bij de actuele prognose rond de 230.000 woningen. Afgezet tegen de fasering van de plancapaciteit is in alle regio's ruim voldoende plancapaciteit beschikbaar. Voor de periode 2022-2040 komt de beschikbare plancapaciteit uit op 160% van de woningopgave.

Uit de cijfers blijkt dat in de regio Zaanstreek/Waterland er voldoende plancapaciteit is om aan de indicatieve opgave tot 2030 te voldoen. Wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden is er voldoende harde plancapaciteit, zowel voor de opgave tot 2025 als voor de opgave tot 2030 (Masterplan Wonen). In onderstaande tabel is de Woningbouwopgave provinciale prognose 2022-2030 afgezet tegen de plancapaciteit 2022-2030:



tabel 2. Provinciale prognose versus plancapaciteit (bron: Monitor woningbouw 2022)

Voor de regio Zaanstreek/Waterland geldt dat de woningbehoefte tot 2030 ca. 15.000 woningen betreft. Het aantal harde plannen in deze periode betreft 7.900 woningen. Het aantal zachte plannen in deze periode betreft 20.500. Hiermee is er voldoende plancapaciteit om aan de woningbehoefte te voldoen. Er moeten echter nog wel voldoende ‘zachte’ plannen ‘hard’ worden gemaakt.

Afweging

De herbestemming van Kwadijk 16 ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van 11 woningen is in de Monitor woningbouw 2022 opgenomen als zacht plannen (plan/besluit in ontwikkeling). Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een ‘zacht’ plan ‘hard’ gemaakt. Het ‘hard’ maken van zachte plannen draagt bij aan de bouwopgave.

Conclusie toets aan provinciaal beleid:

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Kwadijk, en is bestaand stedelijk gebied. Op basis van de Omgevingsverordening NH2020 zijn de werkingsgebieden MRA – landelijk gebied en BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap) van toepassing.

Het bedrijfsterrein Kwadijk 16 is een van de locaties die door de provincie is opgenomen in de 'Notitie lintbebouwing-probleemlocaties in dorpslinten'. Het woningbouwplan is ambtelijk uitgewerkt met de provincie. De gemeente kan ten behoeve van de vaststelling van dit bestemmingsplan een ontheffing aanvragen van GS.

Uit de voorliggende toelichting blijkt dat voorliggend plan past binnen (de strekking van) het provinciaal ruimtelijk beleid. De bestemmingswijziging vormt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en sluit aan op de ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De beoogde ontwikkeling van 11 woningen is opgenomen in de regionale lijst met 'zachte plannen' en geeft als plan invulling aan een deel van de bouwopgave in de regio.

3.4 Regionaal beleid Waterland

3.4.1 Regiovisie Waterland 2040

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. Een goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening, een goede verkeersafwikkeling en het respecteren van de landschappelijke kwaliteiten voorop.

Afweging

De voorgenomen bestemmingswijziging van het perceel Kwadijk 16 is passend binnen de Regiovisie Waterland 2040.

3.4.2 Woonakkoord Zaanstreek-Waterland

Om samen te werken aan sterke(re) regio's, moeten gemeenten in de regio's het samen eens worden over bijvoorbeeld nieuwe woningbouw en de bestaande woningvoorraad. Daarom worden er regionale afspraken gemaakt. De regionale woonafspraken bestaan uit:

- woonakkoorden tussen regio en provincie;
- regionale woningbouwprogrammeringen met afspraken over woningbouwplannen van de regio (zowel aantallen als segmenten, typen en prijscategorieën).

Het Woonakkoord Zaanstreek-Waterland is medio 2021 gereed gekomen. De gemeente Edam-Volendam heeft de uitgangspunten van het woonakkoord onderschreven.

De gemeenten in Zaanstreek-Waterland spraken in de woonagenda 2017 de ambitie uit om tot 2035, 1.500 woningen per jaar te bouwen. De regiogemeenten willen bijdragen aan de Woondeal door te bouwen voor de eigen woningbehoefte en voor een deel voor de MRA-woningbehoefte. Deze woningen bouwen de gemeenten in verschillende woonmilieus, die passen bij de verscheidenheid, en in verschillende prijsklassen en woningtypen.

Om de 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. De focus ligt hierbij op een maximale uitvoering en daarmee de opgave om snel een groot deel van de

plancapaciteit van zacht naar hard te brengen. Per november 2020 hebben de regiogemeenten voor de bouw van ruim 6.200 woningen (6.208) harde plannen en voor de bouw van ruim 36.000 (36.156) woningen zachte plannen. De regio volgt in nieuwbouw de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De ambities uit het woonakkoord zijn meegenomen in de propositie Zaanstreek-Waterland (najaar 2021). Zaanstreek-Waterland biedt ruimte voor meer dan 43.500 woningen in de regio boven het IJ, in de steden en in de kernen van het landelijk gebied. Daarmee kan de regio een bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood en het creëren van betaalbare en toegankelijke woningmarkt in de regio en de MRA.

Afweging

De regiogemeenten stemmen conform de Omgevingsverordening onderling de bouwproductie af. Leidend in de locatiekeuze voor de woningbouwproductie is de beschikbare plancapaciteit tot 2030. De locatie Kwadijk is meegenomen in de plancapaciteit tot 2030. Gemeenten streven ernaar zoveel mogelijk zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een 'zacht' plan 'hard' gemaakt.

De bouwproductie is gericht op landelijk wonen (conform eerder provinciaal onderzoek). De beoogde ontwikkeling van de locatie Kwadijk 16 sluit qua programmering hier op aan.

Conclusie toets aan regionaal beleid:

Voorliggend plan past binnen het regionale afsprakenkader.
--

3.5 Beleid gemeente Edam-Volendam

Voor zover niet genoemd in hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten (o.a. water, groen en ecologie, archeologie, parkeernormen).

3.5.1 Structuurvisie Zeevang 2040

De huidige gemeente Edam-Volendam is een fusie (2016) van de oude gemeente Edam-Volendam en de gemeente Zeevang. De structuurvisies van de beide gemeenten zijn met de fusie voor het grondgebied blijven bestaan. In Kwadijk is de Structuurvisie Zeevang 2040 (vastgesteld 13-04-2013) van toepassing.

De structuurvisie betreft een ruimtelijke visie in de zin van artikel 2.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de gehele gemeente. De structuurvisie heeft betrekking op de functies wonen, werken, recreatie, natuur water en voorzieningen. Hierbij wordt aangegeven dat de hoofdpogaven binnen de gemeente de zorg voor een duurzaam landbouwkundig gebruik (als drager van het landschap), behoud en ontwikkeling van natuurwaarden, een optimale waterhuishouding, verbeteren van recreatieve mogelijkheden (wandelen-fietsroutes), bescherming van cultuurhistorische patronen en elementen, en de woningbouwopgave zijn.

De hoofdlijnen op het gebied van wonen in de structuurvisie zijn:

- wonen is de belangrijkste drager van de dorpskernen en -linten;
- voorzien in voldoende woningbouw (overwegend lokale vraag) bij kleine kernen (uitleglocatie en zogenaamde bufferwoningen), in verband vitaliteit en leefbaarheid en basis voorzieningen, vraaggestuurd bouwen voor starters;
- vervangende woningbouw op herstructureringslocaties, daar waar zich ontwikkelingen voordoen;
- herinvulling van vrijkomende (agrarische) locaties met woningbouw passend in de karakteristiek van het lint;
- passend bij de schaal en aard van Zeevang als "authentiek stukje Waterland".

Kwadijk

De openheid naar de polder aan de noordzijde van dit lint dient behouden te blijven. De zuidzijde van het lint is sterker ontwikkeld dan de noordzijde. In het lint zijn reeds enkele grotere agrarische

bedrijven gevestigd zoals een melkveehouderij en maneges. Het gebied tussen het lint en de N244 langs de noordzijde van Purmerend is een buffer tussen het stedelijk gebied van Purmerend en het dorpsse landelijke Zeevang. Door verbreding van de N244 zal de druk op dit overgangsgebied voor vestiging van bedrijven wellicht worden vergroot. Vanuit het bufferwoningenbeleid is er ruimte voor woningbouw in hart van Kwadijk nabij de kerk.

Afweging

Het planvoornemen behelst vervangende woningbouw op een vrijkomende bedrijfslocatie in het dorpslint van Kwadijk, ten zuiden van de Kwadijk, en is daarmee beleidsmatig in lijn met de structuurvisie.

In ruimtelijke zin wordt aan de voorzijde van het perceel met een gedeelde stolp aangesloten op de structuur van het dorpslint. De bebouwing op de achterzijde van het perceel past daarentegen niet in de karakteristiek van het lint, zoals dat als voorwaarde in de structuurvisie wordt meegegeven.

De tweedelijs bebouwing van negen woningen op het achter terrein grenst bovendien aan de landschappelijke buffer tussen Kwadijk en Purmerend, maar beperkt zich wel tot een gedeelte van het terrein dat door het aannemingsbedrijf in de bestaande situatie in gebruik is en ingericht is.

Daarmee wordt een compromis gevonden tussen een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling (de realisatie van tweedelijs bebouwing), maar wordt wel een verbetering van de leefomgeving van het dorpslint en een verbetering van de landschappelijke buffer tussen Kwadijk en Purmerend gerealiseerd. Bovendien kan invulling worden gegeven aan volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeente.

In ruimtelijke opzicht wordt aansluiting gezocht bij de hoofdopzet van karakteristieke agrarische erven, waardoor er ruimtelijke geen sprake is van tweedelijs bebouwing maar van één samenhangend (woon-)erf.

3.5.2 Woonvisie 2022-2025

De gemeente Edam-Volendam heeft als taak om te zorgen voor voldoende en geschikte huisvesting in de gemeente. De gemeente vindt 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 woonvisie is uitgewerkt aan de hand van vier centrale thema's:

1. woningbouwopgave
2. betaalbaar huren
3. kwaliteit bestaande woningen
4. wonen met zorg

De komende jaren zal de groei van de gemeente blijven doorzetten. Dat komt door een positief geboortesaldo, maar ook door de gezinsverdunding. 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 (in de eerste plaats Amsterdam, maar ook uit Purmerend, Waterland en Zaanstad).

De grootste huishoudensgroep zijn gezinnen met kinderen. Dat zal ook in de toekomst zo blijven. Maar de grootste groei zal plaatsvinden bij de oudere 1+2 persoonshuishoudens. Voor ouderen wordt ingezet op een gevarieerd programma aan levensloopgeschikte woningen; betaalbare koopwoningen, sociale huur, maar ook middeldure huur. Voor starters wordt ingezet op realisatie van betaalbare koopwoningen.

In iedere kern moet ruimte zijn en blijven voor uitbreiding van de woningvoorraad. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de drie grote kernen (Edam, Volendam en Oosthuizen) en de

overige kernen. Bij het invullen van de woningbouwopgave wordt primair ingezet op het bouwen op inbreidingslocaties.

Kwadijk

Woningbehoefteonderzoek kwantitatief, kwalitatief gericht op de drie grote kernen: Volendam, Edam en Oosthuizen. De woningbouwopgave voor de kleine kernen is relatief beperkt en is maatwerk op locatieniveau.

In Kwadijk zijn er de afgelopen jaren -ondanks een duidelijke woningbehoefte- relatief weinig woningen opgeleverd. In de komende jaren wil de gemeente extra aandacht hebben op het realiseren van woningen in deze kern, en zet het primair in op inbreidingslocaties.

Naast de Stationslocatie (plan in uitvoering) is de herstructureringslocatie Kwadijk 16 in beeld. Kwadijk 16 is een inbreidingslocatie en biedt de kans om een bedrijfslocatie te transformeren tot woonbestemming.

Nieuwe plannen worden door de gemeente getoetst aan de geïnventariseerde woningbehoefte (op basis van periodiek woningmarktonderzoek). Op basis van de monitor woningbouw is de bruto plancapaciteit in de regio naar prijsklasse als volgt:

	Sociale huur (< €764)	Midden-huur (€764 - €1.000)	Betaalbare koop (< €355.000)	Huur > €1.000)	Koop > €355.000	Onbekend
Zaanstreek / Waterland	8.700	1.800	2.400	2.400	2.800	9.800

tabel 3. Bruto plancapaciteit 2022-2029 naar prijsklasse

De ambitie is om een aantal woningen in sociale koop, onder € 300.000 te realiseren. Juist in het onbekende deel is de verwachting dat het programma nog niet vastligt en dat daardoor voldoende mogelijkheden zijn om het aandeel betaalbaar in lijn te brengen met de doelstelling.

Afweging

De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in Kwadijk.

De doelgroep van de woningen is gezinnen met kinderen of huishoudens met kantoor aan huis, die niet in de Vinex maar wel nieuwbouw willen wonen in buitengebied. Het plan voorziet in een sanering van een bedrijfslocatie, gelegen binnen het bestaande bebouwingslint van Kwadijk, maar niet direct in de dorpskern. Het koopprogramma > € 355.000 is hierbinnen passend.

Het plan voldoet daarmee aan de kwalitatieve vraag en Kwadijk en past binnen de gemeentelijke Woonvisie. Met de woningen op het terrein wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van de Woonvisie van Gemeente Edam-Volendam.

3.5.3 Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Edam-Volendam is neergelegd in de Welstandsnota 2017, die in feite een samengevoegd welstandsbeleid van de gemeente Edam-Volendam en (voormalige) gemeente Zeevang behelst. Met welstandstoezicht regisseert de gemeente het uiterlijk van de stad; het doel is om een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de ruimte. Cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden worden daarbij benoemd en kunnen zodoende een rol spelen bij ontwikkelingen. Er is sprake van zowel een gebiedsgerichte als een objectgericht aanpak met bijbehorende criteria.

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'Dorpslint'. In het specifieke gebiedstype M3 'Kwadijk' geldt een regulier welstandsniveau.

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteit van Kwadijk. Voorkomen moet worden dat nieuwe toevoegingen leiden tot een aantasting van de bestaande structuur.

Afweging

Het planvoornemen is niet in strijd met de geldende welstandsnota. De uiteindelijk planuitwerking wordt beoordeeld door de welstands- en monumentencommissie van de gemeente.

3.5.4 Omgevingsvisie Edam-Volendam (ontwerp)

Gemeente Edam-Volendam werkt aan een Omgevingsvisie voor de gehele gemeente. In de omgevingsvisie zijn alle onderwerpen die met de leefomgeving te maken hebben opgenomen. Het concept van de visie is op 13 april tot en met 24 mei 2022 ter inzage gelegd.

Met het invoeren van de omgevingsvisie wil de gemeente drie dingen bereiken:

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

In de visie worden vijf hoofdthema's genoemd die de rode draad vormen voor de verdere uitwerking van de visie.

- krachtige kernen en linten
- werken aan ondernemen
- ontspanning binnen handbereik
- zorg voor water en land
- klaar voor transitie

Het planvoornemen valt onder het thema krachtige kernen en linten. Uitgangspunt bij dit thema is dat de kernen en dorpslinten binnen de gemeente krachtig en leefbaar zijn. Edam-Volendam maakt zich daarom hard voor voldoende geschikte woonruimte, een goede openbare buitenruimte, voldoende voorzieningen en maatschappelijke verbondenheid.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van grondgebonden woningen in betaalbaar en middelduur segment en levert daarmee een bijdrage aan voldoende geschikte woonruimte in de gemeente.

Naar verwachting wordt de definitieve omgevingsvisie van Edam-Volendam vervolgens medio 2023 vastgesteld.

Conclusie toets aan gemeentelijk beleid:

De ontwikkeling van het beoogde plan is binnen het ruimtelijke kwaliteitsbeleid dat reeds jaren in Zeevang van toepassing is.

3.6 Conclusie beleidskader

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

- Op basis van het nationaal beleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de SVIR geen nationaal belang geschaad. De Stelling van Amsterdam zijn in het Barro aangewezen als 'erfgoed van universele waarde'. Het plan beoogt de realisatie van 11 nieuwe woningen, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.
- De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Kwadijk, en is bestaand stedelijk gebied. Op basis van de Omgevingsverordening NH2020 zijn de werkingsgebieden MRA – landelijk gebied en BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap) van toepassing. Het bedrijfsterrein Kwadijk 16 is een van de locaties die door de provincie is opgenomen in de 'Notitie lintbebouwing-probleemlocaties in dorpslinten'. Het woningbouwplan is ambtelijk uitgewerkt met de provincie. De gemeente kan ten behoeve van de vaststelling van dit bestemmingsplan een ontheffing aanvragen van GS. Uit de voorliggende toelichting blijkt dat voorliggend plan past binnen (de strekking van) het provinciaal ruimtelijk beleid. De beoogde ontwikkeling van 11 woningen is opgenomen in de regionale lijst met 'zachte plannen'.
- De ontwikkeling van het beoogde plan is binnen het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid in de Zeevang en de gemeentelijke Woonvisie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Een belangrijk onderdeel van de verantwoording vormt de afweging van de milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) en de omgevingsaspecten (water, natuur, cultureel erfgoed etc.).

Op basis van het voorgenomen gebruik en de beoogde planlocatie zijn de volgende omgevingsaspecten nader onderzocht: duurzame ruimtelijke ontwikkeling (toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking), watercompensatie, bodemkwaliteit, geluidhinder, natuurbescherming, m.e.r.-plicht. De resultaten van het onderzoek zijn in dit hoofdstuk verwoord. Ook de hier nog niet genoemde omgevingsaspecten zoals duurzaamheid, verkeer en parkeren, archeologie, cultureel erfgoed, externe veiligheid, m.e.r.-beoordeling worden beschreven.

4.2 Duurzaam ruimtegebruik

4.2.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan beoogt de realisatie van 11 nieuwe woningen. De in het plan voorziene ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Het betreft een duurzame ruimtelijke ontwikkeling omdat een bestaande bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar een woonerf en agrarisch landschap. In lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking is bij deze ontwikkeling sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.2 Duurzaamheid en energiebesparing

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Het is van belang om al in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken) kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Edam-Volendam participeert hierin.

Het bouwplan beoogt de realisatie van 11 toekomstgerichte woningen, met een hoge mate van (woon-)comfort en een zo laag mogelijk energieverbruik. Enerzijds wordt dat bereikt met een duurzaam ontwerp van de plattegrond, anderzijds biedt techniek oplossingen. Dit gebeurt door:

- er wordt gebouwd voor de komende 50-100 jr, met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen;
- vanaf 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd (EPC 0);
- aardgasloos bouwen is vereist. De woningen worden voorzien van laagtemperatuurverwarming in combinatie met warmtepomp systemen en extra fotovoltaïsche zonnepanelen;
- tevens wordt de isolatiewaarde van de woningen verzwaaard.

Conclusie:

Met de herstructurering van een bestaande bedrijfslocatie is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. Het voorliggende bestemmingsplan staat duurzaamheid niet in de weg, en andersom ook niet.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

4.3 Watertoets

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op 20 maart 2023 gevraagd een reactie te geven op het plan (*zie bijlage 2. Watertoets 20 maart 2023*). In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die HHNK graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien. Aspecten in het plan hebben een zodanig invloed op de belangen van het hoogheemraadschap dat de korte procedure moet worden gevoerd.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Integraal en doelmatig waterbeheer is mogelijk door slim samen te werken. HHNK geeft hier invulling aan in het Waterprogramma door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van HHNK te vinden zijn (<https://www.hhnk.nl/keur/>).

Waterlopen

De bestaande waterstructuur wordt met deze ontwikkeling behouden. Het bestaande slotenpatroon vormt een van de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap. Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud.

Verharding en compenserende maatregelen

Het bedrijfsterrein is op dit moment bijna volledig verhard. Met beoogde woningbouwontwikkeling zal het terrein deels 'ontharden'. Er hoeven geen compenserende maatregelen te worden genomen.

Waterkwaliteit en riolering

Afvalwater zal worden afgevoerd via het bestaande rioolstelsel. De capaciteit van dit stelsel is afgestemd op de voormalige functie in dit gebied en is daarmee voldoende.

Schoon water wordt afgevoerd op bestaande sloten.

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt bij alle bouwplannen een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Conclusie:

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.



afb.13 Waterlopen en kunstwerken in omgeving Kwadijk 16 (bron: legger HHNK 2022)

4.4 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Voor een bestemmingsplanwijziging is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd. Gezien het huidige gebruik is er een sterk vermoeden van grondvervuiling op de locatie. Op de locatie is een (water-)bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3. Milieukundig onderzoek Kwadijk 16 te Kwadijk, Grondslag, 26 september 2022).³

Onderzoeksresultaten

De milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem en het puin ter plaatse van de onderzoekslocatie Kwadijk 16 te Kwadijk is vastgelegd. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht.

Chemisch bodemonderzoek

³ In het onderzoek zijn zowel Kwadijk 14 als Kwadijk 16 onderzocht. De boorpunten 18, 19 en 20 vallen buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan Kwadijk 16.

Gezien de resultaten van voorgaand onderzoek en het feit dat de gehele locatie opgehoogd is met puin, kunnen matige tot sterke verhogingen aan zware metalen en PAK niet worden uitgesloten. De locatie wordt derhalve aangemerkt als verdacht voor het voorkomen van deze parameters. Voor het voorkomen van andere verontreinigingen wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als onverdacht. Het onderzoek volgt de "Onderzoeksstrategie voor een niet-lijnvormige heterogeen verdachte locatie (VED-HE-NL)" van de NEN 5740.

De geanalyseerde puinmonsters zijn indicatief getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit beoordeeld als NV-Bouwstof. De fijne puinfractie (< 2cm) van het mengmonster NENP02 is indicatief getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit beoordeeld als 'niet toepasbaar' op basis van een te hoog gehalte aan minerale olie en PAK. De aangetroffen AVI-slakken ter plaatse van boring 18 en 19 zijn beoordeeld als NV-bouwstof verruimd.

De resultaten van het chemisch bodemonderzoek zijn als volgt:

De olieverontreiniging ter plaatse van de kleine loods is geactualiseerd en wederom aangetoond. Ter plaatse van boringen 22, 23 en 25, die in de loods zijn verricht, zijn sterke verhogingen gemeten minerale olie. Op basis van visuele waarnemingen wordt gesteld dat de sterke olieverontreiniging ook voorkomt in bodemlagen met een sterke oliewaarneming ter plaatse van boringen 21 en 24.

In de ondergrond van boring 12 is eveneens een sterke verhoging gemeten aan minerale olie. Ter plaatse van boring 15 is een matige verhoging gemeten aan minerale olie, alsmede een matige verhoging aan koper.

Onbekend is of de sterke olieverontreiniging van boring 12 onderdeel uitmaakt van de olieverontreiniging in de kleine loods, of dat hier sprake is van een andere olievlek.

Ter plaatse van de boringen met een oliewaarneming zijn in het grondwater hooguit lichte verhogingen gemeten aan olie en aromaten. Omdat de tussenwaarde niet wordt overschreden is er geen sprake van een 'mobiele' olieverontreiniging.

Er kan op basis van de huidige gegevens al gesteld worden dat er op de locatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie. Er is echter nog geen zicht in de omvang van de verontreiniging(en) in horizontale en verticale zin.

De gestelde hypothese dat op het overig deel van het perceel matige tot sterke verhogingen aan metalen en/of PAK worden verwacht, is bevestigd. In de puinhoudende bodemlagen ter plaatse van boring 18, 19 en 20 is een sterke verhoging gemeten aan lood. Voor koper en zink wordt de tussenwaarde overschreden. Er is mogelijk sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met lood, koper en/of zink.

Asbestonderzoek

Op basis van het vooronderzoek kan een bodem- en puinverontreiniging met asbest niet worden uitgesloten. Het chemisch bodemonderzoek wordt gecombineerd uitgevoerd met een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 voor grond en de NEN 5897 voor puin. Het onderzoek volgt de strategie voor een verdachte locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging van de NEN 5707.

De gestelde hypothese dat de puinhoudende grond en de puinlagen verdacht zijn op het voorkomen van asbest, is bevestigd. Ter plaatse van inspectiegaten 09, 16 en 23 is asbest in de grove fractie aangetoond. Van deze inspectiegaten is tevens individueel de fijne fractie geanalyseerd. Alleen in inspectiegat 16 is asbest in de fijne fractie gemeten.

Voor inspectiegaten 09 en 23 (respectievelijk puin en grond) is de toetswaarde voor nader onderzoek overschreden. In inspectiegat 16 is asbest aangetoond in een gehalte die de toetswaarde voor nader onderzoek niet overschrijdt.

In het mengmonster van de puinhoudende grond ter plaatse van inspectiegaten 18, 19 en 20 is zowel in de grove als de fijne fractie geen asbest aangetoond.

Waterbodem

Op basis van het vooronderzoek kan een olieverontreiniging van het slib en de onderliggende waterbodem niet worden uitgesloten. Zowel het slib als de vaste waterbodem wordt als verdacht aangemerkt voor het voorkomen van een olieverontreiniging. Alleen het deel van de sloot ter hoogte van de bekende olieverontreiniging is onderzocht. De waterbodem is onderzocht op het standaardpakket geldend voor verkennend onderzoek in regionale wateren.

De resultaten van het waterbodemonderzoek zijn als volgt:

Er is een mengmonster van de sliblaag en van de vaste waterbodem geanalyseerd op het standaardpakket voor regionale waterbodems. In het slib en vaste waterbodem zijn enkele verhogingen gemeten. Het slib is als volgt beoordeeld:

- Niet toepasbaar op landbodems;
- Toepasbaar onder water als klasse A;
- Verspreidbaar op een aangrenzend perceel;
- Toepasbaar in een 'Grootschalige Bodem Toepassing' (GBT).

De venige waterbodem is als volgt beoordeeld:

- Toepasbaar op landbodems als klasse Industrie;
- Toepasbaar onder water als klasse A;
- Verspreidbaar op een aangrenzend perceel;
- Toepasbaar in een 'Grootschalige Bodem Toepassing' (GBT)

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft voldoende inzicht in de kwaliteit van de sliblaag en de waterbodem. De resultaten geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

Afweging

De verontreinigingen zijn beoordeeld als 'immobiel', inclusief de olieverontreiniging. De verontreinigingen kunnen derhalve worden gesaneerd door middel van het aanbrengen van een meter schone leeflaag en/of een verhardingslaag.

Om te kunnen beoordelen of dit afdoende is, is een nadere uitwerking van de terreininrichting in een inrichtingsplan noodzakelijk. Afhankelijk van het nieuwe hoogtepeil en de ligging van het toekomstig riool, de kabel- en leidingsleuven etc. kan worden beoordeeld waar er graafwerkzaamheden in de verontreinigingen en puinlagen gaan plaatsvinden. Op die plaatsen is mogelijk afperkend onderzoek benodigd. Gedacht kan worden aan het nader in kaart brengen van de olieverontreiniging en/of de asbestverontreinigingen.

Indien blijkt dat het peil moet worden verlaagd alvorens de leeflaag en/of verhardingen aangebracht kunnen worden, kan het tevens nodig zijn om de grond aanvullend te onderzoeken op PFAS. Om de afvoer van grond en/of puin zo beperkt mogelijk te houden, wordt geadviseerd om het toekomstige peil zo hoog mogelijk te maken. Het huidige peil ligt circa 0,6 à 0,9 meter lager van het wegpeil, na aftrek van gemiddeld 10 cm verharding. Voor exacte maatvoering zijn aanvullende hoogtemetingen nodig.

Conclusie:

- De milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem en het puin ter plaatse van de onderzoeks-locatie Kwadijk 16 te Kwadijk is vastgelegd. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht. Er is een sterk vermoeden van grondvervuiling op de locatie.
- Op basis van de resultaten uit het bodemonderzoek kan worden gesteld dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ van de onderzochte grond is tot boven de interventie waarde verontreinigd).
- De verontreinigingen zijn beoordeeld als 'immobiel', inclusief de olieverontreiniging. De verontreinigingen kunnen derhalve worden gesaneerd door middel van het aanbrengen van een meter schone leeflaag en/of een verhardingslaag.
- Vooraf geldt bij grondwerkzaamheden (roeren / graven / afdekken) dat goedkeuring dient te worden gekregen via een BUS-melding (Besluit Uniforme Sanering) of saneringsplan bij het bevoegd gezag de Provincie Noord-Holland / ODJmond.
- Afhankelijk van het nieuwe hoogtepeil en de ligging van het toekomstig riool, de kabel- en leidingsleuven etc. kan worden beoordeeld waar er graafwerkzaamheden in de verontreinigingen en puinlagen gaan plaatsvinden. Op die plaatsen is mogelijk afperkend onderzoek benodigd. Gedacht kan worden aan het nader in kaart brengen van de olieverontreiniging en/of de asbestverontreinigingen.
- De waterbodem is afdoend onderzocht. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft voldoende inzicht in de kwaliteit van de sliblaag en de waterbodem. De resultaten geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

4.5 Erfgoed

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

4.5.1 Landschap en cultuurhistorie

De locatie ligt in de karakteristieke veenpolder Zeevang in de lintbebouwing langs de Kwadijk. Het betreft een nieuw woonerf op een bestaande bebouwde locatie.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van de planlocatie. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verdeelt en beschrijft 20 ensembles en 10 provinciale structuren die zich onderscheiden in de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van landschap en cultuurhistorie. Ambities en ontwikkelingsprincipes in de Leidraad geven richting bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Op basis van de (algemene) informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie Kwadijk 16 cultuurhistorische aspecten die via het ruimtelijke traject worden beschermd van belang, zoals de stolpenstructuur, de Stelling van Amsterdam, het karakteristieke landschapspatroon (lintbebouwing in een veenweidepolder) en de ruimtelijke context van de planlocatie.

Verantwoording landschap en cultuurhistorie

De algemene ambitie volgens de Leidraad is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek,
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De beoogde planontwikkeling ondersteunt op de volgende wijze de ruimtelijke kwaliteit in de (zie hiervoor ook hoofdstuk 2.3):

- ten behoeve van de waterhuishouding wordt een nieuwe waterloop rond en langs het perceel gegraven. Deze sluit aan op het historische verkavelingspatroon en vormt daarmee een verbetering van de kernkwaliteit;
- de ontwikkeling leidt niet tot verdichting in het lint. Er is op dit moment grootschalige bedrijfsbebouwing op het terrein aanwezig. Dit wordt vervangen door (kleinere) woningen, waarbij centraal op het terrein een zichtlijn vanaf de Kwadijk op het achterliggende weidelandschap wordt vrijgehouden;
- door het achterste deel van het bedrijfsterrein weer in te richten als weidelandschap wordt het habitat voor de weidevogels wordt met beoogde ontwikkeling vergroot;
- doordat de bebouwing de huidige bebouwingsgrens van het bedrijfsterrein aanhoudt, verandert de verstoringszone door gebouwen en wegen niet. Dit vormt geen aantasting van de kernkwaliteit;
- bestaand doorzicht in de lintbebouwing blijft behouden;
- stomp en erfbebouwing worden in samenhang ontworpen. De erfbebouwing is in volume en uitstraling ondergeschikt aan de nieuwe stop in het lint. De diepte van het erf komt overeen met de aanwezige diepte van de erven aan de zuidzijde van Kwadijk;

Stolpen zijn kenmerkend voor het Noord-Hollandse platteland en geven uiting aan de Noord-Hollandse agrarische geschiedenis. De stomp was het karakteristieke bouwtype van boerderijen vanaf halverwege de 16^e eeuw en is toegepast tot ca. 1950. Veel stolpen zijn rijksmonument of provinciaal monument. het realiseren van een nieuwe stomp met een relatie met het erf en het landschap, in dezelfde hoofdvorm en met hetzelfde volume van de karakteristieke Noord-Hollandse stomp past binnen het respecteren van de kernkwaliteiten in dit gebied.

De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de kwaliteitseisen uit de Leidraad.

4.5.2 Archeologie

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zo nodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Archeologie – waarde 4'. Dit betekent dat voor het roeren van de ondergrond een archeologisch onderzoek moet worden overlegd, indien het bouwwerkzaamheden betreffen dieper dan 0,40 m en een oppervlakte hebben van >500 m².

Transect heeft in november 2020 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een gecombineerd onderzoek, te weten een archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. (zie bijlage 4. *Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect archeologisch onderzoek & advies, 12 november 2020*).

Onderzoeksresultaten

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en het waar mogelijk bijstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting.

De onderzoeksresultaten van het archeologisch onderzoek zijn als volgt:

- Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het noordwestelijke deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd vanwege de aanwezigheid van bebouwing op topografische kaarten uit de 17de en 18de eeuw. In het noordoosten geldt een middelhoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd vanwege de ligging langs de Kwadijk, een oorspronkelijk bewoningslint, maar bebouwing ontbreekt op topografische kaarten. In het zuiden van het plangebied geldt een lage verwachting voor de Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd vanwege de afstand tot het bewoningslint. Voor de periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen geldt een lage verwachting vanwege het vermeende ontbreken van bewoonbare omstandigheden in het plangebied.
- Op basis van het veldonderzoek kan de hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd in het noordwesten gehandhaafd blijven. In dit deel van het plangebied zijn ophooglagen waargenomen die kunnen worden gerelateerd aan het erf dat op topografische kaarten is afgebeeld. In de rest van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. In het noordoosten zijn geen ophooglagen waargenomen die samenhangen met bewoning in de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd, maar met het in gebruik nemen van het terrein als bedrijfsterrein in de 20ste eeuw. Verder ontbreken bewoonbaar getijdegeuloevers of veraarde veenlagen.

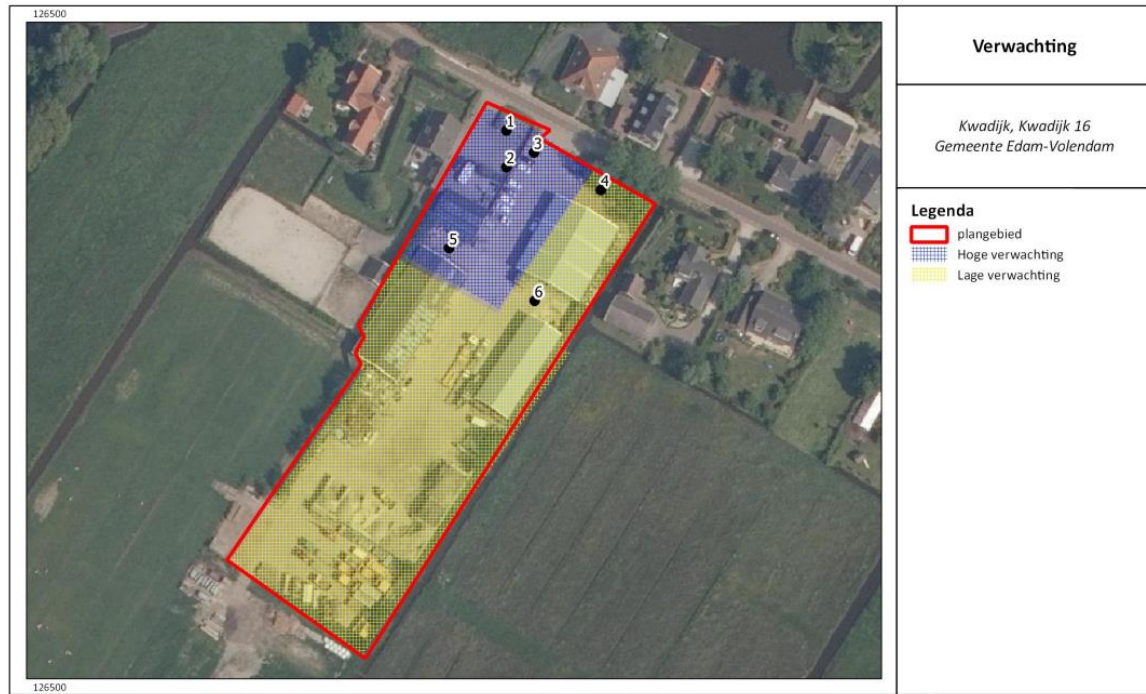
Afweging

In het plangebied bestaat het voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen om de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van woningen mogelijk te maken.

Op basis van het archeologisch onderzoek geldt in het noordwesten van het plangebied een hoge archeologische verwachting. Op basis van het archeologisch onderzoek moet in dit deel van het plangebied een archeologische waarde in het bestemmingsplan opgenomen worden. Indien er in deze zone bodemingrepen gepland zijn, is een aanvullend karterend en waarderend onderzoek gewenst. Dit kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor het uitvoeren van een gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat door de gemeente is goedgekeurd.

In het grootste deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Op basis van het archeologisch onderzoek kan dit deel van het plangebied vrijgegeven worden voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wel geldt dat wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag (in deze de gemeente Edam-Volendam).



afb.14 Advieskaart: begrenzing archeologische verwachtingen Kwadijk 16 (zie bijlage 4)

Conclusie:

Het aspect erfgoed staat de ontwikkeling vooralsnog niet in de weg:

- Er staat geen monumentale bebouwing of beplanting op de planlocatie.
- De beoogde herontwikkeling past binnen de cultuurhistorische identiteit van de Kwadijk als historische route en drager van ontwikkelingen. Met beoogde ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing ter plaatse verbeterd.
- Geadviseerd is om een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren binnen het noordwestelijk deel van het plangebied. Hier geldt een hoge archeologische verwachting. Als leidraad voor de opgraving dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd. Na het opgraven van de archeologische waarden kan de voorgenomen ingreep worden vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie.
- Het overige deel van de planlocatie kent op basis van het onderzoek een lage archeologische verwachting.
- Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

4.6 Natuurtoets

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

4.6.1 Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming

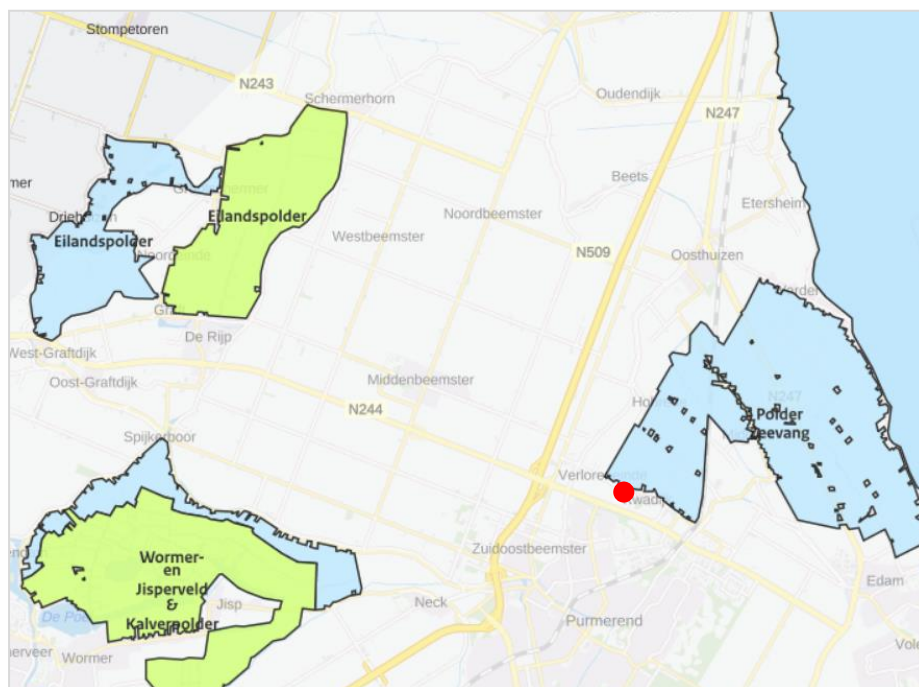
Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Groot Eco Advies heeft in oktober 2020, ten behoeve de sloop van de gebouwen op het terrein en de realisatie van 11 nieuwe woningen, een quickscan opgemaakt van de aanwezige natuurwaarden op de planlocatie. De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn als volgt beoordeeld (zie *bijlage 5. Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, 16 oktober 2020*):

Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de locatie geen potenties heeft voor beschermde soorten als Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen. Wel zijn potenties aanwezig voor de Rugstreeppad. Een waarneming uit de directe omgeving onderschrijft dit. Onderzoek naar de Rugstreeppad is noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op minder dan 100 meter van het Natura 2000-gebied Zeevang en op ruimere afstand van de Natura 2000-gebieden Wormer- en Jisperveld (5.500 meter), IJsselmeer (5.000 meter) en Eilandspolder (8.100 meter). NNN-gebied ligt op 700 meter. De locatie grenst direct aan weidevogelleefgebied. Gezien de aard van de werkzaamheden en de ligging ten opzichte van de betrokken Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten als verstoring, geluid en licht op voorhand uit te sluiten. In het kader van de stikstofproblematiek is wel nadere toetsing met betrekking tot stikstofdepositie noodzakelijk.



afb.15 Overzicht omliggende Natura 2000-gebieden

4.6.2 Aanvullend onderzoek Rugstreeppad

In 2023 is door Groot Eco Advies aanvullend onderzoek uitgevoerd ten behoeve van nader onderzoek naar aanwezigheid van de Rugstreeppad (zie *bijlage 6*).

Voor de inventarisatie is gewerkt volgens de soortinventarisatie-protocollen in het kader van de Wet natuurbescherming (versie januari 2023) van het Netwerk Groene Bureaus (Netwerk Groene Bureaus, 2023). Tijdens drie avond-/nachtrondes is geluisterd naar kooractiviteit en gezocht naar eisnoeren, larven en juvenielen met behulp van geluidsnabootsing. Tijdens vier dagbezoeken zijn de oevers afgezocht op rondkruipende en onder zwerfvuil weggescholen individuen.

Tijdens de inventarisatie zijn geen exemplaren van de Rugstreeppad aangetroffen. Er behoeft geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortbescherming te worden aangevraagd.

4.6.3 Nader onderzoek stikstofdepositie

Om vast te stellen of het project kan leiden tot verhoogde emissie van stikstof is een stikstofberekening gemaakt met behulp van de meest recente versie van het rekenprogramma AERIUS. AERIUS berekent de stikstofdepositie als gevolg van plannen en projecten op Natura 2000-gebieden (zie bijlage 7. Stikstofberekening met AERIUS2023, Groot Eco Advies, 12 oktober 2023, bijlage 8. AERIUS2023 projectberekening aanlegfase 20231012 en bijlage 9. AERIUS2023 projectberekening gebruiksfase 20231012).

Bij de berekening van stikstofemissie zijn twee fases te onderscheiden: de sloop- en aanlegfase (bouw) en de gebruiksfase (verkeersbewegingen van bewoners).

De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie die hoger is dan 0,00 mol/ha/jr. op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Een vergunning of ontheffing is niet nodig. Hieruit volgend kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

Conclusie:

- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. De ontwikkeling is verantwoord. Een voortoets is niet noodzakelijk. Uit de project berekeningen van de stikstofdepositie blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Een vergunning of ontheffing is niet nodig.
- Op de planlocatie is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de Rugstreeppad. Deze zijn niet aangetroffen. Voor het overige beschermde soorten heeft het plangebied geen potenties.
- Daarnaast is een belangrijk aspect van de flora- en faunawet het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

4.7 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten onderzocht worden of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Voor beoogde ontwikkeling is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Andere geluidsbronnen zijn niet van toepassing.

Het akoestisch onderzoek uitgevoerd door HGO advies omvat het inzichtelijk maken van de geluidsbelasting op de te realiseren woningen op het perceel ten gevolge alle relevante wegen (alle wegen incl. 30 km/h) in de omgeving (zie bijlage 10. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, HGO advies, 27 december 2022). Dit betreft het verkeer op de wegen Kwadijk en de provinciale weg N244

Onderzoeksresultaten

Door middel van het akoestisch onderzoek zijn de maximale gevelbelastingen ten gevolge van bovengenoemde wegen vastgesteld. Gebleken is dat de geluidsbelasting wegverkeer van de Kwadijk maatgevend is. De geluidsbelasting van de N244 is door de afstand tot het plangebied niet relevant gebleken en bedraagt maximaal 46 dB (incl. Art 110g Wgh). Aangezien de Kwadijk een 30 km/h weg betreft is wettelijke toetsing aan de Wet geluidhinder en het vaststellen van hogere grenswaarden niet aan de orde.

De maximale waarde Wet geluidhinder voor nieuwbouw in binnenstedelijke situaties bedraagt 63 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting excl. Art. 110g Wgh bedraagt voor deze situatie 58 dB op de gevel van de stolp ten gevolge van de Kwadijk. (Bij toepassing van de aftrek Art. 110g Wgh bedraagt de geluidsbelasting 53 dB.). Gelet op deze geluidsbelasting wordt indien getoetst aan de Wet geluidhinder voldaan aan de maximale hogere grenswaarde wegverkeerslawaaai. Wel

wordt hierbij de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï zijnde 48 dB overschreden. Als plafondwaarde voor de goede ruimtelijke ordening is eveneens de maximale geluidsbelasting Wet geluidhinder voor nieuwbouw in binnenstedelijke situaties gehanteerd, zijnde 63 dB incl. Art. 110 Wgh. Gelet op de hoogst berekende geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Kwadijk, wordt aan deze plafondwaarde voldaan. De conclusie luidt dat de ontwikkeling voldoet aan het aspect goede ruimtelijke ordening.

Cumulatie

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (excl. Art 110g Wgh) bedraagt maximaal 58 dB op de noordgevel van de stolp. Hiermee wordt voldaan aan de gehanteerde plafondwaarde van 65 dB.

Gevelisolatie

De benodigde gevelisolatie voor de stolp bedraagt hierbij maximaal 25 dB. Voor de overige woningen wordt volstaan met de wettelijke gevelisolatie-eis van 20 dB.

Geluidmaatregelen Kwadijk

Voor de geluidsbelasting ten gevolge van de Kwadijk dienen wettelijk geen geluidmaatregelen te worden overwogen aangezien het hier een 30 km/h weg betreft die niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder valt. In het kader van de goede ruimtelijke ordening kan alsnog een overweging plaatsvinden over eventueel te nemen geluidmaatregelen. Dit betreft, gelet op de berekende geluidsbelasting, alleen de stolp. Voor de overige woningen blijft na toepassing Art. 110g Wgh de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï.

De Kwadijk is deels uitgevoerd in een klinkerwegdek in keperverband met een afwijkend toepassing van de klinkers voor de fietssuggestiestroken. De effectiviteit van een geluidsreducerend wegdek zal er niet toe leiden dat alsnog aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt voldaan. Tevens is er voor het gehele dorpslint van de Kwadijk sprake van een 30 km/h regime waarbij de geluidsreducerende werking van een dergelijk wegdek bij deze lage snelheid niet efficiënt zal zijn. De kosten van de aanpassing van het huidige wegdek naar geluidsreducerend wegdek zullen hoog zijn ten aanzien van het aantal te beschermen woningen (1). Tevens zal er ter plaatse van de overgang asfaltklinkers een duidelijk herkenbare geluidspiek ontstaan. Ten gevolge van de vele afslagen naar de verschillende woonerven zal er sprake zijn van veel wringend verkeer waardoor de kwaliteit van dit type asfalt sneller verminderd aangezien dit aanzienlijk aan slijtage onderhevig zal zijn. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidschermen zijn stedenbouwkundig /technisch onvoldoende inpasbaar gelet op de situatie ter plaatse en financieel niet doelmatig. Gevelmaatregelen in de vorm van balkons zijn niet realistisch gelet op het karakter van de stolpwoning en aangezien het hier een grondgebonden woning betreft.

Hogere waarde beleid

De gemeente Edam- Volendam kent een hogere waarde beleid vastgesteld 1 januari 2007. Hierin zijn de volgende voorwaarden voor toekenning hogere waarden opgenomen:

- a. de woningen worden buiten de bebouwde kom verspreid gesitueerd;
- b. de woningen zijn ter plaatse noodzakelijk om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- c. de woningen vullen een open plaats tussen de aanwezige bebouwing op;
- d. de woningen worden gesitueerd ter vervanging van bestaande bebouwing;
- e. de woningen zijn in een dorpsvernieuwingsplan opgenomen.

Aangezien de geluidsbelasting van de N244 de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet overschrijdt is er geen sprake van de vaststelling van hogere waarden en is er om deze reden toetsing aan het gemeentelijk hogere-waarde-beleid niet aan de orde. Wel zijn de berekende gevel-belastingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening getoetst aan de aanwezigheid van een 'geluidsluwe gevel' (≤ 48 dB incl Art. 110g Wgh), en de gecumuleerde geluidsbelasting (max. 65 dB). Hieruit blijkt dat:

- ter plaatse van de achtergevels van de stolp en de woningen sprake is van een geluidsluwe gevel, de hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 46 dB (incl. Art 110g) op de woning 3 en 4 ten gevolge van de N244;
- de gecumuleerde geluidsbelasting maximaal 58 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de gehanteerde grenswaarde van 65 dB.

Conclusie: Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. De 30 km weg Kwadijk veroorzaakt geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. Deze wegen zijn uitgezonderd van toetsing. In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient bij de gevelwering van de stolp rekening te worden gehouden met de geluidbelasting vanwege de 30 km weg. Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

Toekomstige verkeerssituatie

De ontwikkeling heeft extra verkeer tot gevolg, maar dat leidt niet tot een onacceptabele toename van verkeer op de Kwadijk. De Kwadijk is officieel afgesloten voor niet bestemmingsverkeer. Bewoners en bezoekers zijn als bestemmingsverkeer uitgezonderd van de geslotenverklaring.

Op basis van onderstaande tabel wordt uitgegaan van een extra verkeersgeneratie van 91 personenauto's per dag. Deze komen in de plaats van het zware vrachtverkeer dat dagelijks de locatie aan doet. Er is rekening gehouden met het relatief hoge autobezit in Kwadijk.

Type woning	Aantal	Kencijfer, Verkeersbewegingen per dag	Verkeersbewegingen per dag
Vrijstaande woning	4	Koop huis vrijstaand, niet stedelijk, rest bebouwde kom, 8,6	35
Twee-onder-1-kap	4	Koop twee-onder-1-kap, niet stedelijk, rest bebouwde kom, 8,2	33
Rijthuis	3	Koop huis tussen/hoek, niet stedelijk, rest bebouwde kom, 7,8	23
Totaal			91

tabel 4. Verkeersgeneratie conform normen CROW

De ontsluiting op de Kwadijk is zo ingetekend dat het verkeer op de doorgaande weg voorrang heeft. In stedenbouwkundig opzicht is er sprake van een erf, met een stolpboerderij als hoofdgebouw aan de Kwadijk, en daarachter (ondergeschikte) erfbebouwing. De ontsluiting is vormgegeven als erfpad. Het erfpad is doodlopend, wel is er een toegang tot het achterliggende weiland. De dimensionering van de weg voldoet qua dimensionering voldoet aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid. De uitrit op de Kwadijk is breed en overzichtelijk vormgegeven. De breedte maakt het mogelijk dat auto's naast elkaar kunnen staan en verminderd het directe inschijnen van koplampen in woningen.

Parkeren

In het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Edam-Volendam' staat beschreven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk geldt dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Dit wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde bepaalde parkeernormen in de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (ASVV/CROW). Deels op eigen terrein, deels op het gezamenlijke erf.

Type woning	Aantal	Kencijfer, parkeren	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Vrijstaande woning	4	Koop huis vrijstaand, niet stedelijk, rest bebouwde kom, 2,2	8,8
Twee-onder-1-kap	4	Koop twee-onder-1-kap, niet stedelijk, rest bebouwde kom, 2,1	8,4

Rijthuis	3	Koop huis tussen/hoek, niet stedelijk, rest bebouwde kom, 1,9	5,7
Totaal			23

tabel 5. Noodzakelijke parkeerplaatsen conform normen CROW

In het plan worden 16 eigen parkeerplaatsen gerealiseerd, aangevuld met 12 vrij te gebruiken parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Voor de 16 eigen parkeerplaatsen geldt een berekeningsaantal. De parkeerplaatsen op eigen terrein liggen naast elkaar (passeren is mogelijk), dan mag voor twee parkeerplaatsen een factor 1,7 worden gerekend. De berekening van het aantal beschikbare parkeerplaatsen is als volgt:

	Aantal	Rekengetal	Beschikbaar
Vrijstaande woning	8	1,7 per 2	6,8
Twee-onder-1-kap	8	1,7 per 2	6,8
Openbaar gebied	12	12	12
Totaal			25,6

tabel 6. Beschikbare parkeerplaatsen

Er is sprake van een sluitende parkeerbalans.

Conclusie:

- De herontwikkeling zal beperkt leiden tot extra verkeersgeneratie van personenauto's in relatie tot de huidige situatie. Daarbij opgemerkt dat in vergelijking met de planologische situatie (bedrijfsterrein) het zwaar verkeer van en naar de locatie verdwijnt.
- Het perceel voorziet in parkeren deels op eigen terrein en deel op het gezamenlijk erf. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. In dit bestemmingsplan is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.
- De beoogde ontwikkeling is op het gebied van verkeersgeneratie en parkeren verantwoord.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof. Richtlijnen voor afstanden zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter

3.2	100 meter	50 meter
-----	-----------	----------

tabel 7. Gewenste afstand tot milieuhinderlijke situaties (VNG)

Kwadijk is een woon- en werklint. Rond de planlocatie zijn overwegend woningen gesitueerd, en de volgende bedrijven:

Kwadijk 14

Kwadijk 14 bestaat uit een woning en een voormalige bedrijfsruimte. De loods wordt gebruikt als opslag van diverse materialen. De woning Kwadijk 14 is op dit moment maatgevend van milieukundig opzicht. De beoogde nieuwe woningen liggen deels op kortere afstand van de loods. Omdat de hele kavel in dit bestemmingsplan als wonen wordt bestemd, is alleen een bedrijf aan huis mogelijk. De bedrijvigheid moet passen in de woonomgeving. Het huidige gebruik is reeds passend, dus er is geen sprake van een overgangssituatie.

Schilder- en timmerbedrijf, Kwadijk 23a

Het bedrijfsterrein ligt achter de woonbebouwing aan de Kwadijk. De activiteiten van het schilder- en timmerbedrijf beperken zich op de locatie tot opslag van materialen in de schuur. Bouwwerkzaamheden vinden op een andere locatie plaats. In de schuur is een kleine machinale inrichting aanwezig. Het aannemersbedrijf valt daarom op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in de categorie 'Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m²'. De richtafstand tot woningen is 30 meter. Het bedrijf voldoet hieraan. De afstand tot Kwadijk 16 is ca. 100 m.

Aannemings- en verhuurbedrijf , Kwadijk 9a

Het bedrijfsterrein grenst direct aan de Kwadijk. De activiteiten van het aannemings- en verhuurbedrijf beperken zich op de locatie tot opslag van materialen in de schuur. Bouwwerkzaamheden vinden op een andere locatie plaats. In de schuur is een kleine machinale inrichting aanwezig. Het aannemersbedrijf valt daarom op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in de categorie 'Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m²'. De richtafstand tot woningen is 30 meter. Het bedrijf voldoet hieraan. De afstand tot Kwadijk 16 is ca. 165 m.

Paardenhouderij, Kwadijk 24a

De afstand van de paardenhouderij tot de beoogde ontwikkeling Kwadijk 16 is ca. 250 m. Het perceel grenst in de bestaande situatie aan zowel de oost- als de westzijde aan een bestaande woning van derden.

Geurhinder zou kunnen worden ervaren vanaf de stal en mestopslag. Voor een paardenfokkerij geldt voor geur een richtafstand van 50 meter tot nabijgelegen woningen van derden.

Gezien de ruimte afstand vormt de beoogde ontwikkeling van woningen op de locatie Kwadijk 16 geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de paardenfokkerij.

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich in een straal van 100 m geen andere (agrarische) bedrijven.

Het tegenoverliggende perceel Kwadijk 12 kent een woonbestemming. Op het perceel zijn een paardenbak, een stal en mestopslag aanwezig achter de woning. Er is sprake van het hobbymatig houden van dieren. De Wet geurhinder en veehouderij geeft geen regels voor het uitsluitend hobbymatig houden van dieren. De regels in deze wet zijn daarom niet van toepassing op het onderhavige perceel.

Geurhinder zou kunnen worden ervaren vanaf de stal en mestopslag. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn geen richtafstanden voor een (hobbymatige) paardenhouderij opgenomen, wel voor een paardenfokkerij. Indien er sprake zou zijn van een paardenfokkerij (wat hier niet het geval is) geldt voor geur een richtafstand van 50 meter tot nabijgelegen woningen van derden. Voor de aspecten geluid en stof geldt voor een paardenfokkerij een richtafstand van 30 meter tot woningen in een rustig woongebied. Het betreft hier bijvoorbeeld de aanwezigheid van een paardenbak.

De beoogde woningbouwlocatie heeft voldoende afstand tot de stal en de mestopslag.

Conclusie:

- Bestaande bedrijven in de ruime omgeving van de planlocatie worden niet belemmerd in het functioneren. Er is voor de planlocatie Kwadijk 16 sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er bestaat vanuit milieuhygiënische overwegingen geen bezwaar tegen het plan.
- De beoogde functiewijziging veroorzaakt ook geen milieuhinder voor de omliggende woningen.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wetgever noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. Met dit bestemmingsplan wordt enkel de functie gewijzigd, er worden geen nieuwe woningen gebouwd.

Huidige luchtkwaliteit

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed. De toetspunten op de N244 en de Kwadijk blijven onder de 20 µg/m³. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Niet in betekende mate (NIBM-tool)

Met het voorgenomen plan is er in beperkte mate sprake van extra personenverkeer. Het personenverkeer heeft gezien de beperkte omvang geen significante werking op de luchtkwaliteit. Er vinden enkel verkeersbewegingen ten behoeve van zwaarder verkeer plaats in de aanlegfase. In de gebruiksfase vinden alleen verkeersbewegingen plaats die samenhangen met de woonfunctie. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Deze conclusie wordt door het invoeren van de basisgegevens in het project in onderstaande tabel volgens de NIBM-tool bevestigd:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		91
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

tabel 8. Worst-case berekening NIBM-tool

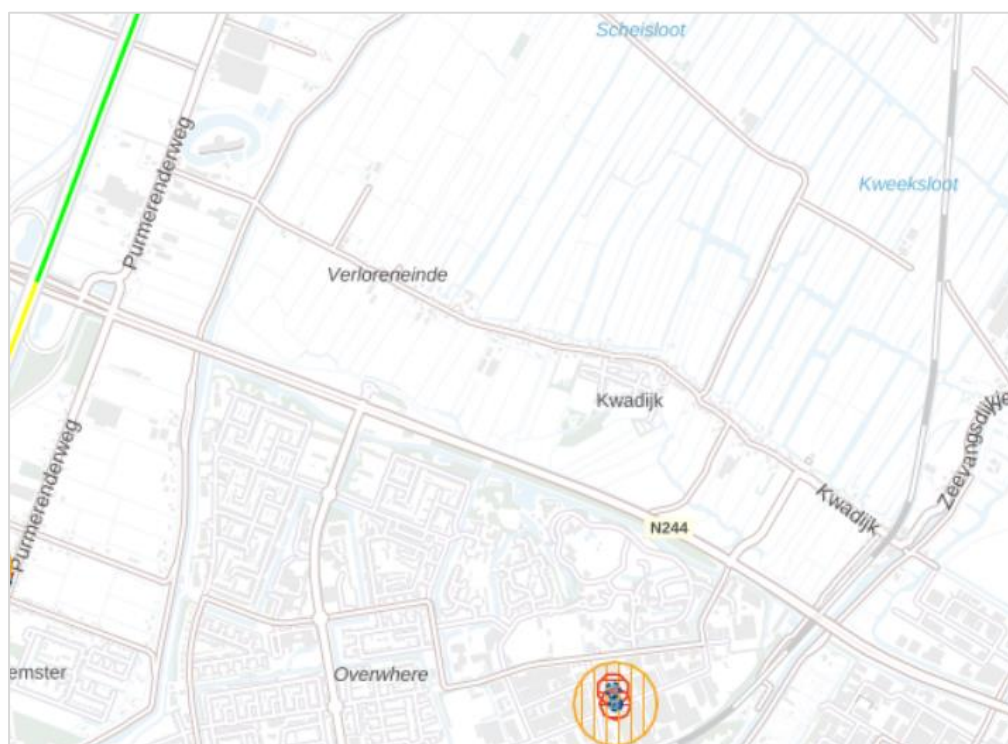
Conclusie:

Er is sprake van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

4.11 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op www.risicokaart.nl.



afb.15 Uitsnede Risicokaart.nl

Afweging

De planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van inrichtingen of transport over weg, water, spoor of door buisleidingen. De risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N506 vormen geen belemmering van de ontwikkeling. Het planvoornemen is niet in strijd met de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid.

Invloedsfeer N244

De woningen komen op tenminste 350 meter van de N244 te liggen daarmee buiten de invloedsfeer van de weg. Hoewel de weg niet op de risicokaart staat aangegeven is incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg denkbaar. De gemeente hoeft niet te toetsen aan externe veiligheid. Wel is het in verband met een mogelijke ongevalsscenario van giftige wolk raadzaam om een centraal afschakelbare mechanische ventilatie in de woningen te hebben. Dit is ook verstandig als vanwege een brand in de omgeving het plangebied in de rook komt te liggen. Dit zal in de uitwerking van de woningen worden meegenomen.

Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid

Het erf wordt ontsloten via een doodlopende weg van ca. 6 meter breed en ca. 70 m lang. De inrichting voldoet aan de handreiking bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid: *Bestaat er geen keermogelijkheid, dan is er minimaal 5 meter wegbreedte nodig. Er geldt een maximale lengte van 80 meter.*

Conclusie:

De Risicokaart geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.12 Kabels en Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied ligt een hoofdwaterleiding die beperkingen oplegt aan het gebruik in de omgeving.

Hoofdwaterleiding

In het te ontwikkelen terrein ligt een betonnen, deels AC, drinkwaterleiding van de PWN; Inwendige diameter 500mm, uitwendige diameter 616mm. De leiding is oorspronkelijk aangelegd in 1961 en vervolgens in 2020 geheel gerelined middels een PE buis. De lichtblauwe arcering geeft het gedeelte AC (asbest cement) aan. Op de leiding zit een zakelijk recht.



afb.16 Situering hoofdwaterleiding

PWN heeft geen bezwaar tegen voorgenomen plannen onder de volgende voorwaarden (zie bijlage 13):

- een strook grond van 10 m met de leiding in het hart wordt vrijgehouden zoals in het zakelijke recht contract wordt bedoeld;
- op deze strook ten westen van de gevellijn van de meeste westelijk gelegen bebouwing, wordt niets ondernomen dat kan leiden tot grondzettingen;
- voor het overige gedeelte van de strook is wel een sanering met een zandlaag acceptabel, omdat de leiding daar voldoende robuust is uitgevoerd;
- het zakelijk recht wordt weer ingeschreven bij het kadaster;
- de eventuele nieuwe eigenaar van de grond neemt kennis van dit recht en accepteert deze;
- uitvoering van werkzaamheden in overleg met PWN (KLIC).

Een beperkte ophoging op het maaiveld (1m) ten behoeve van de tuinen en het openbaar gebied is hierdoor mogelijk. Ten westen van de gevellijn van de meest westelijke bebouwing blijft het maaiveld gelijk, dus geen ophogingen / afgravingen. In de regels zijn hiervoor de randvoorwaarden benoemd.

In het stedenbouwkundig plan zijn bovenstaande randvoorwaarden op de volgende wijze verwerkt:

- bebouwing staat op minimaal 5 meter afstand van de leiding zodat het tracé toegankelijk blijft voor beheer en onderhoud;
- in openbaar gebied ligt de leiding zoveel mogelijk in een groenstrook i.p.v. onder een weg;
- tijdens de bouwphase wordt de leidingstrook vrij gehouden van bouwverkeer en opslag van materiaal en materieel, bouwketen etc.;
- er worden geen diep-wortelende beplantingen (bomen) aangelegd in de leidingstrook.

Conclusie:

De bebouwingsvrije zone rond de waterleiding is vastgesteld in overleg met PWN en in dit bestemmingsplan juridisch geregeld. In en rondom de planlocatie zijn geen andere kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject”. De functiewijziging blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldingsnotitie opgesteld (zie bijlage 11).

Uit de resultaten van de Natuurtoets (zie hoofdstuk 5.5) blijkt dat een passende beoordeling in het kader van de natuurbeschermingswet niet noodzakelijk is. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht. Gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieubeoordelingen en op basis van de aanmeldnotitie zullen zich, op basis van de aard van de activiteiten en de gebiedskenmerken, geen aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de beoogde functiewijziging van de planlocatie Kwadijk 16 voordoen.

De aanmeldnotitie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd (zie bijlage 11), zodat deze procedureel wordt verankerd.

Conclusie:

Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in categorie D 11.2 van het bijlage bij het Besluit m.e.r. Uit de doorlopen vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat op voorhand kan worden geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatieve effecten op het milieu aan de orde zijn die een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage rechtvaardigen.

4.14 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten.

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5. HAALBAARHEID

5.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg direct omwonenden

Initiatiefnemer is op 18 mei 2022 in een informatieavond voor omwonenden in gesprek gegaan over beoogde woningbouwontwikkeling (zie *bijlage 12 Verslag participatiebijeenkomst omwonenden, Architectenbureau Ruben Wennekers, 25 mei 2022*).

De reacties zijn positief op het plan, de architectuur is passend in dit gebied. Er is begrip voor het verplaatsen van het bedrijf naar een bedrijventerrein, hoewel direct omwonenden het terrein op dit moment niet als hinderlijk ervaren.

Er zijn ook aandachtspunten genoemd. Dit betreft onder andere de uitrit, waarbij zorg is over inschijnende koplampen in de tegenoverliggende woning, en de gewenste uniformiteit in erfafscheidingen. Naar aanleiding van deze opmerking is de uitrit verbreed. De aandachtspunten worden voor zover mogelijk meegenomen in de uitwerking. Met enkele personen die niet aanwezig konden zijn wordt nog een nader overleg ingepland om het plan te bespreken.

5.2.2 Bestemmingsplanprocedure

In het kader van de onderzoeksfase ex 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Edam-Volendam. Op basis van de reactie van de Provincie Noord-Holland is de opzet van het plan enigszins gewijzigd. De opmerkingen van de Omgevingsdienst IJmond, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland zijn in de toelichting verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken.

5.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

In artikel 6.12 van de WRO is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de grond waarop een bouwplan is voorgenomen. De zgn. Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de eigenaar. Het plan voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is geen exploitatieplan nodig omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is conform 6.12 Wro. De exploitatiekosten zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Daaronder vallen ook de plankosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Leges zijn alleen nog verschuldigd voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Conclusie:

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op functiewijziging van bedrijf naar wonen en hieruit voortvloeiend de sloop van alle bestaande bedrijfsopstallen en de herbouw van 11 nieuwe woningen inclusief terreininrichting. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

Het bestemmingsplan zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de voorschriften van het bestemmingsplan Dorpen 2016 en recente bestemmingsplannen in de gemeente Edam-Volendam.

6.2 Juridische vormgeving

6.2.1 Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

6.2.2 Opzet planregels

Overeenkomstig de SVBP 2012 kennen de planregels van het bestemmingsplan de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene gebruiksregels opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Om de landschappelijke inpassing (kniphoog naar boerenerf en waarin ook de zichtlijn naar het achter gebied is opgenomen) te borgen in de regels van het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

6.2.3 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvoor direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemming bestaat uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bestemmingsvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen.

6.3 Verantwoording keuze van de bestemmingen

De regels bij het bestemmingsplan sluiten aan op de regels in het bestemmingsplan Dorpen 2016 Buitengebied 2012, en recente bestemmingsplannen van de gemeente Beemster. Het plan kent drieenkelbestemmingen en een dubbelbestemming:

Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' geldt voor het achterste deel van de gronden de gronden van het voormalige bedrijfsterrein die buiten het woonerf 'Kwadijk 16' vallen. De agrarische bestemming sluit aan op de aangrenzende agrarische gronden.

Deze gronden zijn bestemd voor uitoefening van volwaardige en reële veehouderijen en weidebedrijven. Binnen dit deel van het gebied is geen bebouwing toegestaan.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor het (semi)openbaar gebied: het erf. Hier zijn naast verkeersdoeleinden ook groen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen mogelijk.

Water

De bestemming 'Water' is opgenomen ten behoeve van water en waterhuishouding in het gebied. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Deze kan alleen verleend worden indien de waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast.

Wonen en tuin

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn op de verbeelding de maximum goot- en bouwhoogten aangegeven.

Tevens is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' duidelijk waar woningen aangegebouwd kunnen worden. De voortuinen hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. De realisatie en instandhouding van de hagen uit het inpassingsplan zijn als voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen.

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van de cultuurhistorische waarden. De dubbelbestemming valt over 'onderliggende' inhoudelijke bestemmingen heen en houdt beperkingen in voor de bouw- en of gebruiksmogelijkheden van die gronden. Het plan kent de volgende dubbelbestemmingen:

Leiding – water

Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van de waterleiding. Binnen een afstand van 5 m ter weerszijden van de leiding, niet worden gebouwd.

Waarde - Archeologie

Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van de archeologische waarden. De dubbelbestemming geldt naast de enkelbestemming geldt. Voor deelgebied 4 geldt een maximale oppervlakte van 500 m² en diepte van 0,40 m. Met een omgevingsvergunning kunnen grotere en/of diepere bouwwerken worden toegestaan. De aanvrager van de omgevingsvergunning moet archeologisch onderzoek laten doen. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. De minimale oppervlakte en diepte zijn dezelfde als die voor bouwwerken gelden

Waarde – Landschap – Stelling van Amsterdam

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en/of het herstel van de aldaar voorkomen de dan wel de daaraan eigen landschappelijke waarden. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Deze kan alleen verleend worden indien de genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast

6.4 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan.