



GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

14 juli 2011
Gemeente Edam-Volendam

Toelichting



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

INHOUD

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Plangrenzen	2
1.4	Leeswijzer	3
2.	PLANKADER	4
2.1	Beschrijving plangebied	4
2.2	Toekomstige situatie	9
3.	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Beleid Hoogheemraadschap	19
3.4	Regionaal beleid	20
3.5	Gemeentelijk beleid	22
4.	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	26
4.1	Bodem	26
4.2	Geluid	26
4.3	Luchtkwaliteit	28
4.4	Externe veiligheid	28
4.5	Verkeer en parkeren	30
4.6	Ecologie	32
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	33
5.	WATERPARAGRAAF	35
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
6.1	Standaardisatie en digitalisering	37
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	37
6.3	Verbeelding	37
6.4	Regels	38
7.	UITVOERBAARHEID	40
7.1	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen

1. Nota van beantwoording "Overleg ex artikel 3.1.1 Bro" (d.d. 4 maart 2011)
2. Verkennend bodemonderzoek (d.d. 18 december 2008)
3. Onderzoek wegverkeerslawaaï & luchtkwaliteit (d.d. 18 april 2008)
4. Onderzoek industrielawaai (d.d. 13 december 2010)
5. Notitie 'Parkeren en verkeer St. Nicolaashof' (d.d. 16 september 2010)
6. Prognose intensiteiten omgeving St. Nicolaashof' (d.d. 31 maart 2011)
7. Quick scan flora en fauna (2010)
8. Archeologisch bureauonderzoek (d.d. 13 december 2010)



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011



1. Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De Nederlandse bevolking is aan het vergrijzen waardoor de zorgbehoefte in de toekomst toeneemt. Dat heeft ruimtelijke consequenties doordat de woon- en zorgbehoefte verandert. Op 26 februari 2009 is de structuurvisie Edam-Volendam vastgesteld. In de structuurvisie wordt extra aandacht besteed aan zorg binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Edam-Volendam.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de zorgcentra St. Nicolaashof en Gouwzee te Volendam. Aanleiding voor het bestemmingsplan 'St. Nicolaashof - Gouwzee' wordt gevormd door de herontwikkeling van het zorgcentrum St. Nicolaashof. De huidige bebouwing voldoet voor een groot gedeelte niet meer aan de huidige gebruikseisen en zal derhalve worden gesloopt. Het nieuwbouwprogramma in aantallen wooneenheden zal nagenoeg gelijk blijven aan de huidige situatie, maar de opzet van het centrum verandert en komt tegemoet aan de huidige eisen die aan zorgvoorzieningen worden gesteld. De sloop/nieuwbouw wordt voorts aangegrepen om tot een betere stedenbouwkundige inpassing van het centrum in zijn omgeving te komen. Het zorgcentrum de Gouwzee zal alleen intern worden verbouwd en blijft dus behouden.

Voor de herontwikkeling is door Roeleveld-Sikkens Architects een ontwerp gemaakt. Het ontwerp gaat uit van de gedeeltelijke vervanging van het huidige zorgcentrum door 10 zorgeenheden, bestaande uit 6 kamers per eenheid, en circa 38 intramurale (24 uur zorg) zorgclusterwoningen. De indeling op maaiveldniveau wordt verbeterd en er komen enkele zorg/buurt gerelateerde voorzieningen, zoals een kleinschalige HOED-praktijk (Huisartsen Onder Eén Dak). Totaal gaat het om 98 eenheden. Ten opzichte van de bestaande situatie van 96 eenheden gaat het slechts om een geringe vermeerdering van het aantal eenheden.

In het onderhavige bestemmingsplan is de toekomstige situatie van de locatie vastgelegd en dit vormt daarmee het planologisch juridisch kader voor de toekomstige bouwvergunningverlening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt in de randzone (excentrisch) ten noordoosten van het centrum van het oude vissersdorp Volendam, het Markermeer en op ca. 500 loopafstand (384 meter hemelsbreed) meter van de oude haven. Ten noorden van het plangebied ligt het industrieterrein Julianaweg.

Op de onderstaande linker afbeelding is het plangebied weergegeven in groter verband. Op de rechter afbeelding is de directe omgeving rond het plangebied te zien.





Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

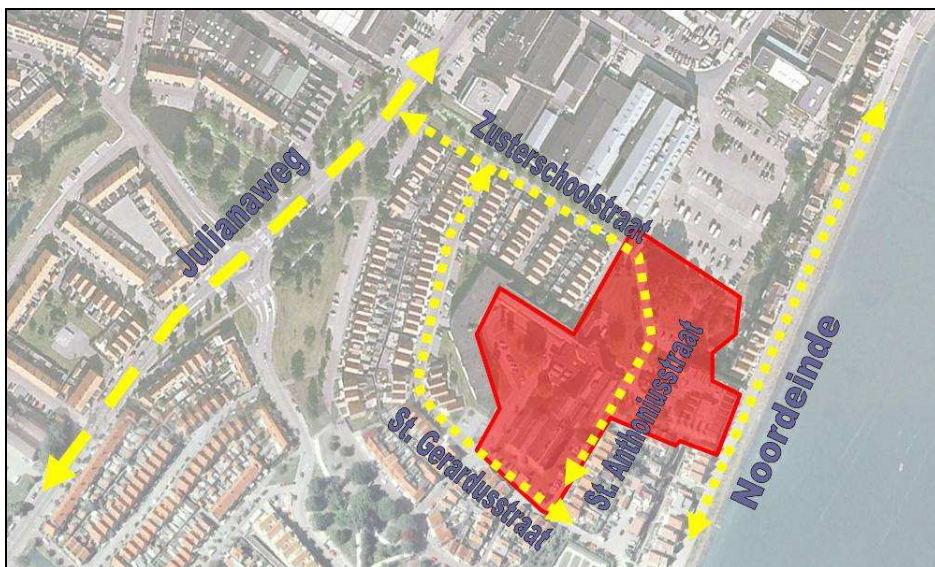
Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

1.3 Plangrenzen

Het plangebied van het bestemmingsplan 'St. Nicolaashof – Gouwzee' wordt omringd door de St. Gerardusstraat, de St. Antoniusstraat, de Zusterschoolstraat en het Noordeinde. De zorglocatie Gouwzee ligt ten oosten van het St. Nicolaashof langs de dijk het Noordeinde. De Julianaweg vormt een belangrijke doorgaande weg buiten het plangebied.

Op de onderstaande luchtfoto zijn de in de omgeving van het plangebied liggende wegen weergegeven.



De plangrenzen van het bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee zijn op de onderstaande afbeelding weergegeven. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 16.800 m².





Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding met bijbehorende planregels alsmede een toelichting op het plan en de bijlagen.

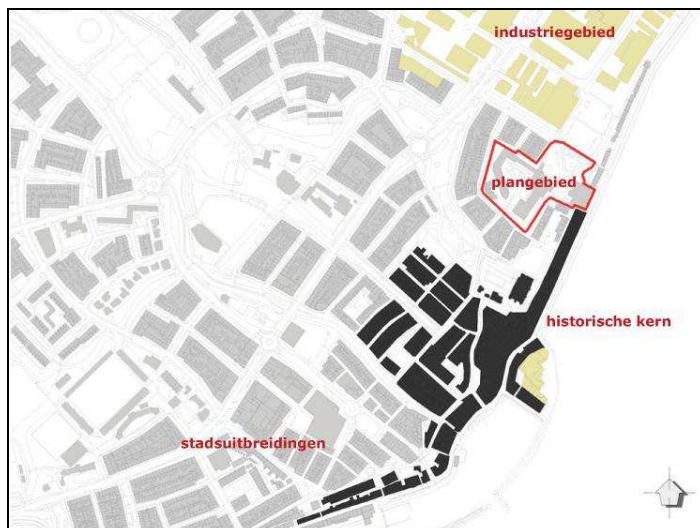
Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven. Ook wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op de toekomstige herontwikkeling van het plangebied. Het geldende bestemmingsplan, alsmede relevant beleid wordt beschreven in hoofdstuk 3. De planologische aspecten en de waterparagraaf worden in hoofdstuk 4 en 5 toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot komt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.



2. Plankader

2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de historische kern en het industrieterrein van Volendam. Dit is weergegeven op onderstaande afbeelding.



De directe omgeving van het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie. De in de omgeving liggende bebouwing bestaat veelal uit karakteristieke rijtjeswoningen opgebouwd uit twee bouwlagen met kap (zie foto's hieronder). Stedenbouwkundig gezien is deze bebouwing volgens een traditionele blokverkaveling gepositioneerd.



De zorgcentra St. Nicolaashof en Gouwzee zijn stedenbouwkundig gezien groter van opzet. Ze wijken in hoogte, bouwvolume en daktype af van de omliggende bebouwing.



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

Op de onderstaande foto's is het plangebied vanuit de punten 1 t/m 5 op de onderstaande indicatieve luchtfoto te zien.





Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

St. Nicolaashof

Het zorgcentrum St. Nicolaashof is in 1953 gebouwd en eind jaren '70 van de vorige eeuw ingrijpend aangepast. Het St. Nicolaashof is een complex van aaneengesloten bouwmassa's bestaande uit 3 of 4 bouwlagen. Het complex ligt rond een hof (het St. Nicolaashof) waar vandaan bewoners en bezoekers het zorgcentrum kunnen betreden. De distributie van goederen vindt grotendeels plaats via de achterzijde ter plaatse van het noordoostelijke gedeelte van het complex. In het zorgcentrum staat de zorg centraal. Bewoners hebben de beschikking over een eigen zorgwoning welke is voorzien van directe zorg. Rondom het zorgcentrum St. Nicolaashof staan 96 aanleunwoningen. In het noordelijk deel bevindt zich een appartementengebouw aan de St. Gerardusstraat met 49 aanleunwoningen. In de directe nabijheid liggen nog 5 aanleunwoningen, St. Nicolaashof 41 t/m 45. Ook bevinden zich nog 24 aanleunwoningen in de Roerstraat. Bewoners van de aanleunwoningen kunnen gebruik maken van de zorgfaciliteiten van het St. Nicolaashof. Het zorgcentrum voorziet in verschillende aanvullende (zorg)diensten. Het gaat hier o.a. om een kapper, audicien en opticien die op afspraak naar het St. Nicolaashof komen. Voor kleine boodschappen kunnen bewoners terecht bij een winkeltje in het zorgcentrum. In het zuidelijk deel van de St. Nicolaashof bevindt zich een appartementengebouw met 28 woningen.



Afbeelding: huidige situatie St. Nicolaashof gezien vanaf het oosten



Afbeelding: zorgcentrum St. Nicolaashof





Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

Gouwzee

De zorglocatie Gouwzee bestaat uit één bouwkundig complex. Langs de randen van het complex is de bebouwingstypologie van de directe omgeving duidelijk te zien. De bebouwing langs de dijk bestaat uit twee bouwlagen met kap. De overige zijden bestaan uit drie bouwlagen met kap. De entree van de Gouwzee bevindt zich aan de westzijde van het complex. De zorglocatie Gouwzee biedt intensieve zorg voor zo'n 60 mensen. Het gaat om cliënten met lichamelijke en/of dementieproblemen.



Afbeelding: zorgcentrum Gouwzee



Groen

De huidige groenstructuur wordt gevormd door het groene binnenhof ter plaatse van het zorgcentrum St. Nicolaashof. Aan de noordzijde van het plangebied, ter plaatse van de St. Antoniusstraat, ligt een open groene ruimte.



Afbeelding: aanwezig groen





Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

Verkeer

Het plangebied is vanaf verschillende kanten goed bereikbaar voor verkeer. De in de omgeving liggende wegen hebben een dorps karakter en worden gekenmerkt door een smal profiel.



Afbeelding: omringende wegen:

1. hoek Julianaweg - Zusterschoolstraat;
2. St. Gerardusstraat;
3. St. Vincentiusweg
4. St. Anthoniusstraat

Het plangebied heeft op dit moment een dichte gesloten structuur. Er is sprake van doodlopende straten vanaf de noord- en zuidkant. De huidige verkeerscirculatie is ontoereikend. Binnen de huidige verkeersstructuur wordt de parkeerproblematiek niet opgelost.



2.2 Toekomstige situatie

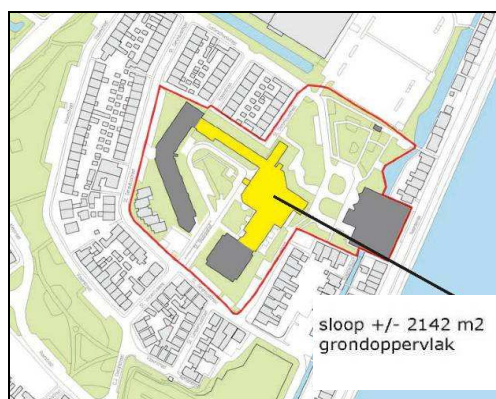
Doelstelling van het ontwerp is de bevordering van de fysieke kwaliteit/leefbaarheid van de omgeving, kwaliteitsverbetering van de zorgwoningen en het stimuleren van een wijkgericht aanbod van zorgvoorzieningen.

Gemeente en De Zorgcirkel zijn van mening dat omwonenden en bewoners van het zorgcomplex hiervan geen grote overlast mogen ondervinden. Om die reden is ervoor gekozen voldoende parkeercapaciteit te creëren voor omwonenden en de doelgroepen. Daarnaast zal nieuw parkeerbeleid ervoor zorgen dat niet bedoeld parkeren wordt voorkomen.

Het te slopen gedeelte van het St. Nicolaashof is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de huidige gebruikseisen. Er zijn bijvoorbeeld diverse meerbedskamers, waardoor meerdere cliënten op één kamer verblijven. De ruimten en gangen zijn te smal, waardoor niet meer optimaal op de vereiste manier zorg geleverd kan worden.

Het huidige verzorgingstehuis St. Nicolaashof zal worden gesloopt. Met de sloop van het bouwdeel is ervoor gekozen om de structuur van de St. Dominicusstraat door te trekken. Hierdoor wordt aansluiting gevonden op het bestaande dorpse stratenpatroon. Ook de St. Antoniusstraat wordt doorgetrokken, waardoor bestemmingsverkeer kan circuleren.

Het te slopen gedeelte is weergegeven op onderstaande afbeelding. De in grijs aangegeven bebouwing zal gehandhaafd blijven en haar huidige functie behouden.



Op de onderstaande foto's is de te slopen bebouwing weergegeven.





Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

Het is wenselijk dat het verzorgingscomplex St. Nicolaashof/Gouwzee binnen het bestaande stedelijk gebied aan de zuidelijk gelegen historische kern van Volendam in de directe nabijheid van voorzieningen blijft gesitueerd. Het gebied is aan te merken als een zogenaamde woonzorgzone. In de directe nabijheid van het St. Nicolaashof is in het recente verleden al een vernieuwing en herstructurering ingezet voor aanleunwoningen. Blokken 1 en 0 betreffen vrij nieuwe complexen van zelfstandige wooneenheden (zgn aanleunwoningen) voor senioren die gebruik kunnen maken van de diensten en voorzieningen van het St. Nicolaashof. Op iets grotere afstand bevindt zich ook een vrij recent gebouwd nieuwbouwcomplex in de Roerstraat ten behoeve van senioren.

Ter plaatse van het voorliggende bestemmingsplangebied is aan de orde: het vervangen van het bestaande verouderde verzorgingstehuis St. Nicolaashof voor nieuwe zorgseenheden en een verbetering en aanpassing van de ruimtelijke inrichting met voorzieningen.

Het huidige St. Nicolaashof bestaat uit één complex van meerdere aaneengebouwde bouwwerken. Het gebied kent een gesloten structuur. Er is sprake van weinig openheid, geen tot weinig zichtlijnen en geen doorlopende straten. Dat wordt nu verbeterd. Omdat het centrale deel van het St. Nicolaashof gesloopt gaat worden, is er in de ontwerpfase gekeken naar een mogelijke schaalverkleining van het complex. Deze schaalverkleining zorgt ervoor dat het project zich meer voegt naar de schaal van de omgeving zodat er beter aangesloten wordt op de omringende stedenbouwkundige structuur. Het ontwerp bestaat uit bouwmassa's van afwisselend drie- en vier bouwlagen, welke op sommige plaatsen op de begane grond met elkaar in verbinding komen. Niet alleen op stedenbouwkundige schaal, maar ook op het niveau van het gebouw is de schaalverkleining van toepassing om zoveel mogelijk een dorpse maat en schaal te kunnen bereiken.

Een belangrijk uitgangspunt, naast de verbetering van de fysieke kwaliteit/leefbaarheid van de omgeving, is een verbetering van de ruimtelijke structuur en bereikbaarheid, een verbeterde en logische inrichting van het openbare gebied, een betere bereikbaarheid in verband met veiligheid en het toegankelijk maken van het openbaar gebied voor senioren binnen de zogenaamde woonzorgzone. Een woonzorgzone is een gebied dat zich kenmerkt door een combinatie van woon-, welzijn- en zorgvoorzieningen en een woonomgeving, die goede mogelijkheden biedt voor mensen om zolang mogelijk in een prettige situatie te blijven wonen. Er vindt in stedenbouwkundig opzicht een betere aansluiting plaats van de structuur op het omliggende gebied en stratenpatroon. De structuur is eenduidiger en logischer van opzet.



Afbeelding: ontwerp St. Nicolaashof



Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

Direct naast de locatie van de nieuwbouw van de zorgvoorziening het St. Nicolaashof ligt het parkeerterrein Parallelweg. Voor het realiseren van een prettige leefomgeving is een afscheiding tussen deze twee gebieden, en een goede vormgeving ervan, essentieel.

De bewuste scheiding zal integraal worden meegenomen in de beoogde herinrichting en vormgeving van het parkeerterrein Parallelweg. Een goede afscheiding voorziet (afhankelijk van de inrichting van het parkeerterrein) in een visuele (groene) scheidslijn die in de vormgeving aansluit op het karakter en het gebruik van de omgeving, en een goede afwikkeling van het voetgangersverkeer van en naar het parkeerterrein. Voor een optimale bereikbaarheid van het laden en lossen voor de St. Nicolaashof en de Gouwzee blijft wel een verbinding vanaf het parkeerterrein Parallelweg met het verlengde van de Zusterschoolstraat behouden. Deze verbinding is alleen toegankelijk voor het laad- en losverkeer ten behoeve van de St. Nicolaashof en de Gouwzee (zie ook hoofdstuk 4.5)

Zoals te zien is in onderstaande situatietekening is het ontwerp opgebouwd uit verschillende gebouwdelen A, B en C:



Gebouw A en B refereren, qua omvang, aan het bestaand woongebouw (blok 0 bestaand). Beide gebouwen zijn langs de St. Antoniusstraat, in lijn met het bestaande woongebouw gepositioneerd. De drie gebouwen staan op ruime onderlinge afstand van elkaar, en zijn alleen op de begane grond aan elkaar gekoppeld. Hierdoor ontstaan er drie afzonderlijke gebouwen en niet één massa zoals de huidige bebouwing. Gebouw A en B zijn afwisselend 3 en 4 bouwlagen.

Er is voor gekozen om de lagere delen aan de kant van de omliggende woningen te positioneren. Hierdoor ontstaat een verbetering qua licht- en luchttoetreding. In de bestaande situatie is namelijk sprake van 4 bouwlagen met kap. In de nieuwe situatie bij de omliggende woningen wordt in 3 lagen gebouwd. Daarnaast is ter hoogte van St. Dominiusstraat het nieuwe bouwblok verschoven naar het oosten. Door de verspringing in de bouwmassa zijn aan de straatzijden hofjes ontstaan. Aan deze hofjes zijn de entrees naar de gebouwen ontworpen.



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

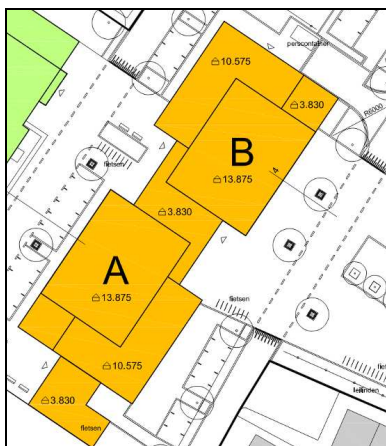
Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

De gebouwen A en B gaan elk uit van 5 zorgeenheden 'zorg zwaar'. Eén zorgeenheid 'zorg zwaar' bevat 6 kamers en een woonkamer. De doelgroep bestaat uit mensen die psychogeriatrische hulp behoeven, dat wil zeggen mensen met aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatrie). In de plint zijn verschillende voorzieningen opgenomen waaronder een kleinschalige HOED-praktijk (Huisartsen Onder Eén Dak) en een interne restaurantvoorziening. In het totale complex wordt de mogelijkheid geboden dat een wijksteunpunt wordt ingericht.

Het wijksteunpunt kan voorzien in informatie en advies, ontmoetingsmogelijkheden, welzijn, woondiensten, zorg- en dienstverlening. Dit draagt bij dat mensen, met of zonder beperking, kunnen meedoen in de samenleving.

De bouwhoogte van de gebouwen A en B varieert van circa 4 tot 14 meter. Dit is weergegeven op de onderstaande afbeelding. Het gevellaanzicht is daaronder weergegeven.



Gebouw C

Gebouw C is in het verlengde van de gevellijn van de woningen aan de St. Dominicusstraat gepositioneerd. De hoogte van gebouw C is aan de noordoostzijde, met 3 bouwlagen, minder hoog dan het huidige gebouw, waardoor een subtielere overgang naar naastliggende woningen wordt gerealiseerd. Het zuidelijk gedeelte van gebouw C bestaat uit 4 bouwlagen.





Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

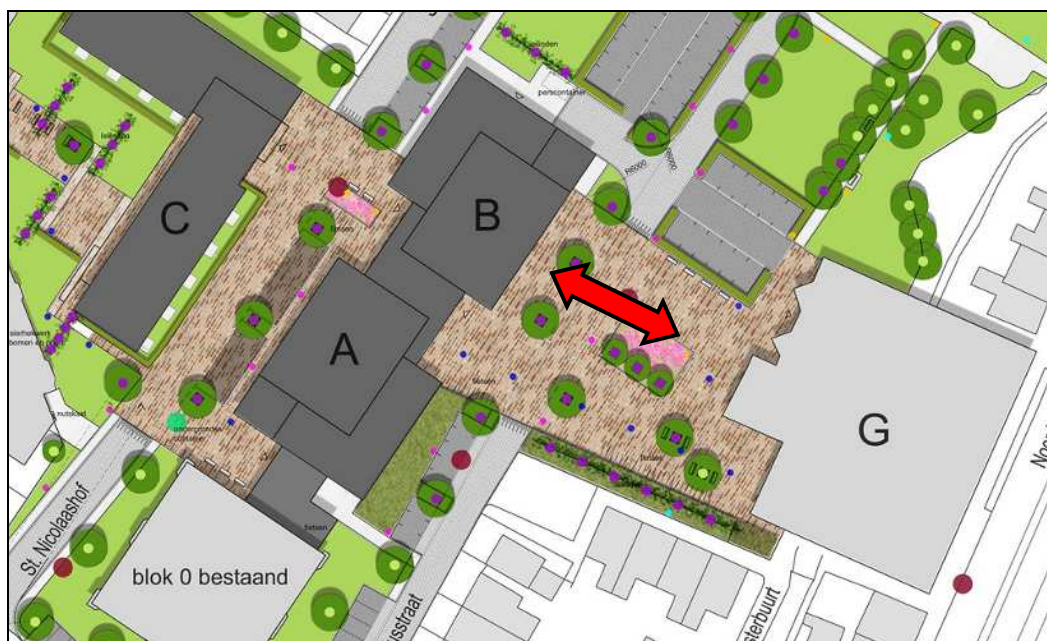
Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

Ter plaatse van gebouw C worden circa 38 zorgclusterwoningen ten behoeve van intramurale huisvesting gerealiseerd. Het gebouw bestaat uit 3 tot 4 bouwlagen. De Zorgcirkel heeft vanuit overheidswege een vergunning ontvangen voor het realiseren van de nieuwbouw van bouwdeel C op basis van intramurale huisvesting. Dit betekent dat er zorgbehoevende mensen verblijven die een zorgindicatie hebben voor verblijf in een AWBZ-instelling (Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten). Hiervoor komen alleen mensen met een zwaarder zorgprofiel in aanmerking. Uitgangspunt is dat de toekomstige bewoners zo lang mogelijk in redelijke mate zelfstandig kunnen wonen, waarbij 24 uur per dag zorg of begeleiding aanwezig is. Gebouw C krijgt een verbinding over alle verdiepingen met het bestaande gebouw ter plaatse van 'blok 1 bestaand' dat langs de westzijde van het plangebied loopt.

Gebouw G

Het gebouw van zorgcentrum de Gouwzee (gebouw G) blijft gehandhaafd. De interne plattegronden van het gebouw worden herzien en aangepast aan de huidige behoeften. In het ontwerp van de openbare ruimte is te zien dat het zorgcentrum de Gouwzee een duidelijke relatie krijgt met de St. Nicolaashof. Het verblijfsgebied ter plaatse van de hoofdingang zal opnieuw worden ingericht.



Afbeelding: relatie de Gouwzee en St. Nicolaashof



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

Openbare ruimte

Het ontwerp beoogt een goed en veilig gebruik van de openbare en/of groene ruimte. Zo is er tussen gebouw C en het bestaande gebouw ruimte voor een groen hof (zie afbeelding hieronder). Ten noorden van de blokken A en B is de bestaande groene open ruimte grotendeels behouden gebleven. Een informele route verbindt blok C via de begane grond van blokken A en B en het aansluitende plein met het gebouw de Gouwzee (G). Op deze manier krijgt de 'zorgplint' een centrale plek in het geheel en kan het goed dienst doen als steunpunt voor de wijk.





3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

Per 27 februari 2006 is de Nota Ruimte van kracht. De nota heeft, met de Wro van 1 juli 2008, de werking van een Rijksstructuurvisie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het voorliggende bestemmingsplangebied is gelegen in de eerste ring stadsuitbreidingen rond de historische kern van Volendam. Het bestemmingsplan gaat uit van een (gedeeltelijke) transformatie, intensivering en kwaliteitsverbetering van het plangebied. Hiermee past het bestemmingsplan binnen de beleidslijnen van de Nota Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Nota Ruimte wordt in het kader van het overgangsrecht aangemerkt als een structuurvisie en verliest daarmee zijn externe werking en is derhalve enkel bindend voor het Rijk. Echter, de concrete beleidsbeslissingen in de Nota Ruimte behouden in het kader van het overgangsrecht hun werking.

Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen, wordt op rijksniveau het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (de AMvB Ruimte) opgesteld. Er is voor gekozen om de 'nationale belangen' zoals genoemd in de Nota Ruimte beleidsneutraal vast te leggen in de eerste tranche AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte kan bepalingen bevatten rondom de verplichte doorwerking in bestemmingsplannen, beheersverordeningen of projectbesluiten.

De ontwerp-AMvB is naar de Eerste en Tweede Kamer gezonden en via de Staatscourant en de website van VROM bekend gemaakt. Tot 1 september 2009 kon een ieder zijn visie op het ontwerp kenbaar maken. Daarna zal het ontwerpbesluit voor advies worden voorgelegd aan de



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

Raad van State. De planning was dat de AMvB op 1 juli 2010 in werking zou treden. Dit is echter in verband met vervroegde verkiezingen door de tweede kamer controversieel verklaard, waardoor de inwerkingtreding is uitgesteld.

De AMvB Ruimte zal tevens onderdelen bevatten die nader dienen te worden geregeld in provinciale verordeningen. Het meer recente Rijksbeleid wordt opgenomen in een volgende fase van de AMvB Ruimte, die op enig moment naar de Eerste en Tweede Kamer wordt gezonden. Hierin wordt mogelijk plaats ingeruimd voor de Structuurvisie Randstad 2040 en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV III).

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van (her)ontwikkeling van zorgvoorzieningen binnen bestaand gebied. In de AMvB Ruimte zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten beschreven die van toepassing zijn op het voorliggende bestemmingsplan.

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de Structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Daarin is het ruimtelijk Rijksbeleid tot 2040 vastgelegd. In de nota is ondermeer aangegeven dat er wordt gestreefd naar het versterken van goed functionerende steden, het bouwen van een substantieel aantal woningen en het verbeteren van de infrastructuur. Binnen de steden wordt gestreefd naar verdichting en transformatie van niet functionerende bedrijventerreinen tot gemengde woonwerkgebieden, waardoor nieuwe uitleglocaties niet nodig zijn.

In het plangebied worden zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen vernieuwd. De ontwikkeling zorgt voor een verbetering van het functioneren van de wijk. Hiermee wordt bijgedragen aan het bereiken van de doelstellingen zoals genoemd in de Structuurvisie.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. De Realisatieparagraaf is in 2008 toegevoegd aan de Nota Ruimte.

De in de Realisatieparagraaf beschreven onderdelen zijn grotendeels niet van belang voor het onderhavig bestemmingsplan. Uitzondering hierop is de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. In hoofdstuk 4 van deze plantoelichting wordt ingegaan op de milieuaspecten die samenhangen met het plan.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet op de waterkering;
- Grondwaterwet;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904);
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte');
- Waterstaatswet 1900;
- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het aspect water.

Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie en verordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

De Structuurvisie van de provincie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Er zijn circa 100 moties / amendementen ingediend, waarvan er ongeveer 50 zijn aangenomen. De vastgestelde Structuurvisie staat nu op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het voorliggende plangebied is onderdeel van 'Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kern – Bestaand Bebouwd Gebied'. Voor deze gebieden wordt gestreefd naar innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat gedeeltelijk uit van herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaand gebied. Het voorliggende bestemmingsplan past derhalve binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie en verordening.



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

Ontwerp Provinciale Woonvisie 2010 – 2020

Doelstelling van het Ontwerp Provinciale Woonvisie 2010 – 2020 is dat er voldoende duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen worden gerealiseerd. Dat is alleen mogelijk als er op regionaal niveau een goede afstemming komt tussen alle partijen die zijn betrokken bij het bouwen van woningen.

De vergrijzing leidt tot een vraag naar woningen waarin mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen en actief deel kunnen blijven nemen aan de samenleving. Dit wekt de verwachting dat de bevolking in zorginstellingen zal afnemen. Ondanks het feit dat ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen, doet de enorme vergrijzing de vraag naar intramurale zorg (verzorgingshuizen) toch toenemen.

Deze maatschappelijke ontwikkelingen vertalen zich in een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en woningen waar zorg geboden kan worden. Gezien de klimaatverandering is duurzaamheid van woningen en de woonomgeving van groot belang.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan uitgaat van een kwaliteitsverbetering van de zorginstelling is deze in overeenstemming met de woonvisie van de provincie.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Structuurvisie van de provincie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 22 juni 2010 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie en beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd. Het betreft ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijfsontwikkeling, natuur- en recreatieprojecten, infrastructuur etcetera. Of veranderingen wel of niet plaatsvinden is eigenlijk geen discussiepunt, het gaat om de wijze waarop, de mate waarin en de vormgeving ervan. De provincie gebruikt deze leidraad bij de ontwikkeling van eigen ruimtelijke plannen en bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van gemeentelijke plannen.

De Provincie Noord-Holland wordt gekenmerkt door een rijk bodemarchief, waarvan de bewaarcondities over het algemeen gunstig zijn. Dat maakt dat bijna de gehele provincie een potentiële archeologische verwachting heeft. In het licht van de structuurvisie, waarbij de provincie haar eigen belang formuleert, is een aantal gebieden in Noord-Holland aan te wijzen die een bovenregionale archeologische waarde vertegenwoordigen. Deze gebieden bevatten waardevolle archeologische vindplaatsen en vertegenwoordigen in het algemeen een of enkele periodes en daarmee de kenmerkende bewoningsgeschiedenis van het gebied. Samen vormen deze gebieden een staalkaart van de vroege bewoningsgeschiedenis van Noord-Holland.

Deze geschiedenis is ook vandaag de dag vaak nog af te lezen in het huidige landschap. Waterland is één van de tien gebieden die van provinciaal belang zijn. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden (conform artikel 38a van de Monumentenwet). In hoofdstuk 4.7 wordt ingegaan op de archeologische waarden van het plangebied.



3.3 Beleid Hoogheemraadschap

Waterbeheersplan 4, 2010-2015

In dit plan beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. De agenda van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wordt in deze periode sterk bepaald door de klimaatverandering. Deze verandering heeft direct invloed op de kerntaken. De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water.

Het kerndoel van het waterbeheersplan is vierledig:

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid de volgende uitgangspunten:

- Het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- Dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- Alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- Watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- Problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- Met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- Niet alles kan overal;
- Samenwerking staat centraal;
- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
- Het waterbeheer is toekomstgericht.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het aspect water.

De Waterwet en de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009

De Waterwet is een integratiewet van negen wetten die betrekking hadden op het waterbeheer. De doelstellingen van de wet die gericht zijn op het watersysteem zijn:

- Voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- Bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- Vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Voor handelingen in oppervlaktewaterlichamen is onder de Waterwet in beginsel nog maar één watervergunning vereist, waarin alle aspecten van het waterbeheer integraal worden getoetst.

Een watervergunning van HHNK is op grond van de wet in ieder geval vereist voor:

- Het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam (art. 6.2 lid 1);



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

- Met behulp van een werk, niet zijnde een openbaar vuilwaterriool, water of stoffen te brengen op een zuivering technisch werk (art. 6.2 lid 2);
- Het brengen van water in of onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam (art. 6.5).

Voorts is op grond van artikel 6.6 Waterwet en nader uitgewerkt in hoofdstuk 6 van het Waterbesluit HHNK bevoegd om bij verordening (keur) nadere regels te stellen voor het gebruik van watersystemen. HHNK heeft van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. De verordening is op 18 november 2009 vastgesteld als Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009. De regels in de keur zijn onder te verdelen in twee categorieën: gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Met de geboden worden derden verplicht het aan hen toegewezen onderhoud aan waterstaatswerken uit te voeren. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het onderhouden van walkanten en het schoonhouden van sloten. De verboden zijn er om te voorkomen dat wijzigingen worden aangebracht in waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren.

Dijkversterking Edam-Amsterdam

Uit een vijfjaarlijkse toetsing is gebleken dat de Markermeerdijk tussen ondermeer Edam en Amsterdam voor een groot deel niet sterk genoeg is. De stabiliteit van de dijk is onvoldoende en op sommige plaatsen is de dijk niet hoog genoeg. In totaal moet ongeveer 16 km dijk worden versterkt. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is gestart met een project dat moet leiden tot versterking van deze dijk. In 2008 heeft het Hoogheemraadschap in een startnotitie per dijksectie aangegeven welke problemen er zijn, en welke mogelijkheden voor dijkversterking daarbij wordt onderzocht.

Het Noordeinde is onderdeel van 'Dijksectie 2'. De bebouwing ligt hier direct aan de dijk. De dijk is een plek met archeologische waarde. Hierdoor gelden de aanvullende ontwerpprincipes. Naast een buitenwaartse oplossing zijn er alternatieven en innovatieve oplossingen mogelijk. Een 'binnenwaartse versterking' ter plaatse van voorliggende locatie is niet reëel vanwege de reeds aanwezige bebouwing. Momenteel wordt een milieueffectrapportage (MER) opgesteld; de verschillende oplossingen worden hierin onderzocht. Het is de bedoeling dat de dijkversterking zo wordt ontworpen dat de komende vijftig jaar de dijk voldoet aan het vereiste veiligheidsniveau.

Het voorliggende bestemmingsplan legt de bestaande situatie langs het tracé van de dijk vast. Hier bevindt zich het zorgcomplex Gouwzee. Het onderhavige bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de toekomstige dijkversterking.

3.4 Regionaal beleid

Regiovisie Waterland 2040

De 'Regiovisie Waterland 2040' is in samenwerking tussen de gemeenten Purmerend, Beemster, Waterland, Zeevang, Landsmeer, Wormerland en Edam-Volendam opgesteld. Op 26 februari 2009 is de regiovisie vastgesteld door de gemeenteraad. De doelstelling van de Regiovisie Waterland 2040 is het behoud van het karakter van de regio en zorgzaam omgaan met de bepaalde hoeveelheid ruimte die beschikbaar is. Hierbij is het tevens van belang dat natuurwaarden in stand worden gehouden en de kwaliteit van het oppervlaktewater wordt verbeterd.

Op de kaart van de Regiovisie Waterland 2040 is het voorliggende plangebied weergegeven als gebied waarvoor een 'Versterking van de sociaal economische vitaliteit van de kernen door herstructurering en waar mogelijk intensivering, met vergroting van de diversiteit woon- en werkmilieus' geldt.



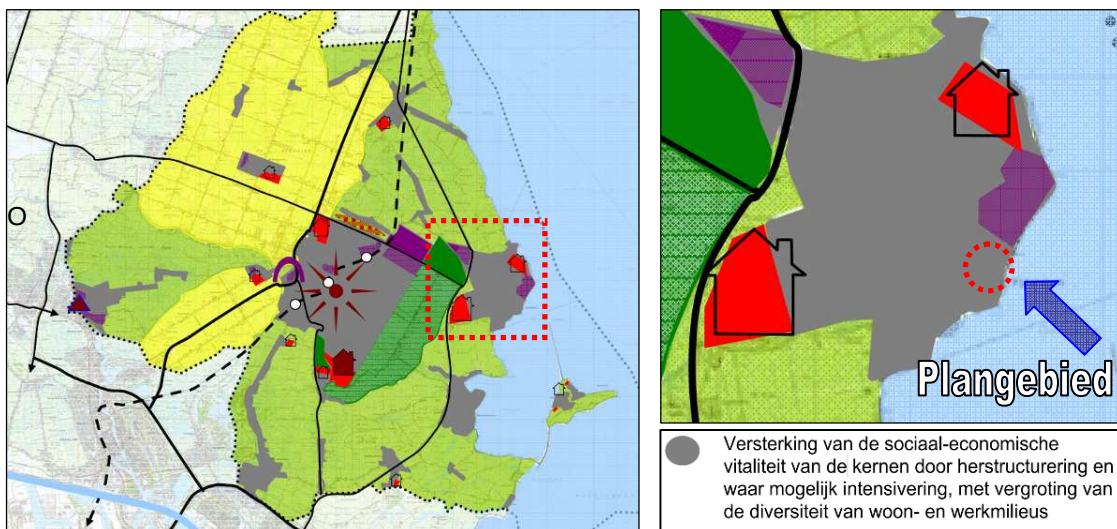
Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

Het voorliggende bestemmingsplan gaat door de herstructurering van het plangebied uit van een versterking van het ter plaatse aanwezige woon- en werkmilieu en past derhalve in de beleidsuitgangspunten van de Regiovisie Waterland 2040.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de visiekaart van de Regiovisie Waterland 2040 weergegeven. De rode cirkel / blauwe pijl geeft de globale ligging van het plangebied aan.



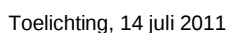
Regionale Woonvisie Waterland

In 2004 is de “Regionale Woonvisie Waterland, hoofdrichtingen voor beleid tot en met 2012” vastgesteld. Hierin hebben de Waterlandse gemeenten een gezamenlijke visie vastgelegd t.a.v. een aantal belangrijke thema's aangaande het beleidsterrein wonen. Ook een aantal opgaven voor de toekomst zijn hierin vastgelegd. De woonvisie vormt de basis van de te volgen koers op het gebied van wonen in de komende jaren.

De belangrijkste onderwerpen in de regionale woonvisie zijn:

- woningbouwprogramma tot 2020 van 6.000 woningen (bovenop de 7.000 reeds planologisch gefaciliteerde woningen);
- Het realiseren van passende woonmilieus in de regio voor jongeren, starters, zorg behoevende ouderen. In alle gemeenten moeten lokaal woonmogelijkheden komen voor jongeren en starters en senioren en ouderen, te realiseren binnen de taakstellingen tot 2012/2020.
- Ouderen en mensen met een verstandelijke, lichamelijk of psychische beperking die hulp en zorg nodig hebben, moeten deze hulp en zorg zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen ontvangen.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van een kwaliteitsverbetering van de woonfunctie en is in overeenstemming met de regionale woonvisie.



22



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

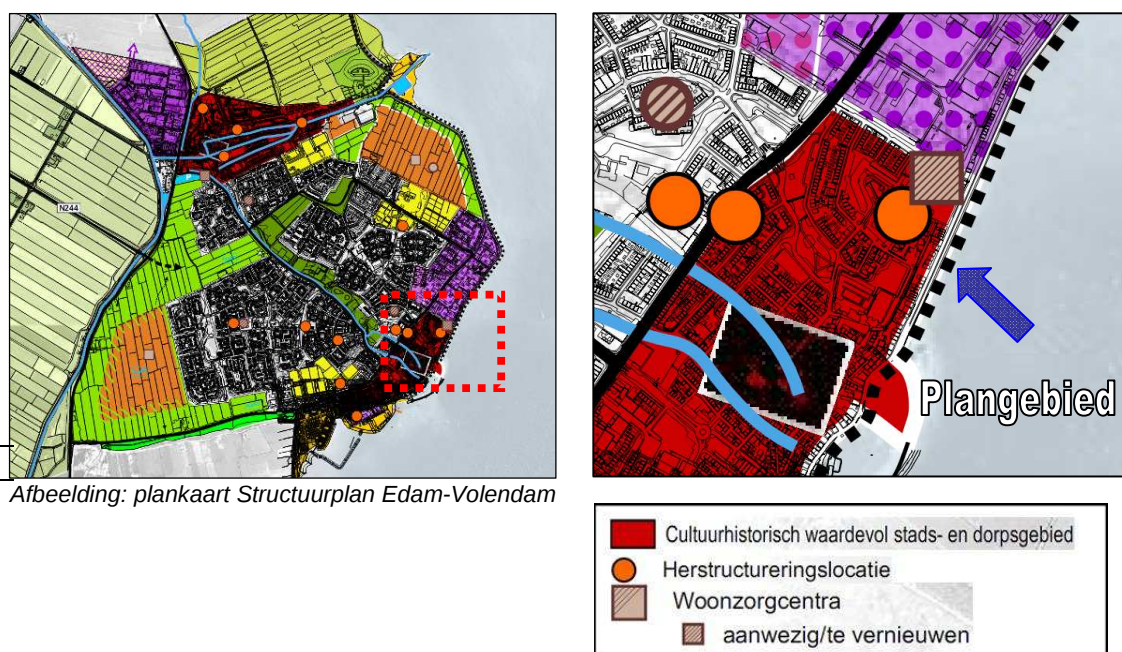
Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

Structuurvisie Edam-Volendam

Bij besluit van 26 februari 2009 heeft de gemeenteraad een Structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie is een lokale vertaling van hetgeen in de Regiovisie Waterland 2040 is opgenomen. De Structuurvisie geeft een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020 met een doorkijk naar de lange termijn (2040).

Op de bijbehorende plankaart van de Structuurvisie is het voorliggende plangebied onderdeel van 'Cultuurhistorisch waardevol stads- en dorpsgebied'. Het plangebied wordt tevens aangewezen als 'Herstructureringslocatie' en 'Woonzorgcentra, aanwezig / te vernieuwen'.



Afbeelding: plankaart Structuurplan Edam-Volendam

In het kader van de algemene trend van vergrijzing is de vraag van senioren naar woningen die geschikt zijn voor leverantie van zorg een punt van aandacht. Senioren gaan op termijn ook in Edam-Volendam een steeds groter deel uitmaken van de totale bevolking. Dit leidt tot een grotere vraag naar nultredenwoningen en naar (zelfstandig) verzorgd wonen.

Gezien de voorgestelde herstructurering kan worden vastgesteld dat het voorliggende bestemmingsplan aansluit op de Structuurvisie Edam-Volendam.

Notitie ISV3 (2010-2014) Fysiek gemeente Edam-Volendam

Al in de ISV-notitie 2000-2004 werd de nadruk gelegd op het aspect Wonen, Welzijn, Zorg en Seniorenbeleid en is de intentie van de gemeente om samen met betrokkenen te komen tot een samenhangend aanbod met betrekking tot Wonen, Zorg en Welzijn, waarbij aandacht wordt geschonken aan:

- een goed gemêleerd aanbod van nultredewoningen;
- een voor ouderen geschikte leefomgeving;
- voldoende aanbod van extramurale zorg (zorg buiten de instelling in de directe omgeving) en gemaksdiensten;



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

- intramurale zorg;
- aanbod woningen voor specifieke doelgroepen (senioren, gehandicapten).

De gemeente streeft met de notitie ISV3 (2010-2014) naar een verdere uitbouw en realisatie van eerder ingezet beleid. Binnen deze notitie wordt het project herstructurering zorgcomplex St. Nicolaashof/Gouwzee als hoofdproject genoemd. Ook is aangegeven dat het wenselijk is dat het verzorgingscomplex St. Nicolaashof/Gouwzee binnen bestaande stedelijk gebied in de nabijheid van voorzieningen blijft gesitueerd. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de beleidsuitgangspunten van de "Notitie ISV3 (2010-2014) Fysiek gemeente Edam-Volendam".
Beeldkwaliteitsplan Oud Volendam

In het Beeldkwaliteitsplan Oud Volendam is de ruimtelijke kwaliteit van de gerealiseerde (woon)omgeving beschreven. Het Beeldkwaliteitsplan dat is voorgelegd aan de gemeenteraad wordt als toetsingskader gehanteerd en dient als onderlegger voor herziening van bestemmingsplannen.

In het beeldkwaliteitsplan worden aanbevelingen gedaan om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het voorliggende bestemmingsplangebied is onderdeel van het gebied St. Nicolaashof als genoemd in Beeldkwaliteitsplan Oud Volendam.

Het gebied St. Nicolaashof heeft een vrij geïsoleerde ligging. Door de huidige opbouw en functie wijkt het gebied af van de overige gebieden in Oud Volendam. De randen van het gebied bestaan uit woningbouw met voor de kern redelijk diepe kavels (ca. 20m). Niet herkenbaar vanaf de hoofdstructuur ligt in het middengebied zorgcomplex Nicolaashof en het verpleegtehuis Gouwzee. De bebouwing bestaat uit vier lagen. In het gebied zelf wordt geparkeerd rondom en tussen de gebouwen. Het groen is van matige kwaliteit en heeft weinig gebruikswaarde.

Het zorgcentrum sluit niet aan op de voor de gehele kern zo typerende kleinschaligheid en stedenbouwkundige opzet. De randen van het gebied en de overgangen naar de historische kern zijn van slechte kwaliteit. De inrichting rondom het gebouw is pover door het ontbreken van enig groen van formaat.

In het beeldkwaliteitsplan is een passage opgenomen betreffende het in voorbereiding zijnde bouwplan. Als ontwikkelingskader wordt aandacht gevraagd voor verbetering van de kwaliteit van de inrichting, het verbeteren van de relatie met de omgeving en het oppakken van het kenmerkend stratenpatroon. Voor de ontwikkeling van het zorgcomplex is een apart stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld, om welke reden deze locatie bewust niet nader is beschouwd (reactienota beeldkwaliteitsplan).

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van een versterking van de relatie met de directe omgeving. Het huidige St. Nicolaashof bestaat uit één complex van meerdere aaneengebouwde bouwwerken. Omdat het centrale deel van het St. Nicolaashof gesloopt gaat worden, is er in de ontwerpfase gekeken naar een mogelijke schaalverkleining van het complex. Deze schaalverkleining zorgt ervoor dat het project zich meer voegt naar de schaal van de omgeving zodat er beter aangesloten wordt op de omringende stedenbouwkundige structuur. Daarnaast is er meer openheid gebracht in de stedenbouwkundige structuur en verkeersstructuur waardoor beter wordt aangesloten op de structuur van de omliggende wegen.

Welstandsnota Edam-Volendam

In de Welstandsnota Edam-Volendam is het plangebied grotendeels onderdeel van het welstandsgebied 'Volendam Centrum Centrumuitbreidingen'. De welstandsnota is voornamelijk van toepassing op bestaande bebouwing. In de nota wordt niet specifiek ingegaan op nieuwe ontwikkelingen, zoals de sloop/nieuwbouw van het zorgcentrum. In het gebied geldt derhalve een regulier welstandsniveau. Het ontwerp kan worden aangemerkt als een inbrei-locatie dat past



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

binnen de stedenbouwkundige structuur en de opzet van de omgeving, aangezien het grootste deel (dat al grootschalig van opzet is) zal worden gesloopt en waarvoor vervangende nieuwbouw zal plaatsvinden. Voor deze herontwikkeling zijn daarom geen aanvullende of nieuwe welstandscriteria noodzakelijk geacht.

Detailhandelsstructuurvisie

De gemeente Edam-Volendam heeft in de detailhandelsvisie een helder kader gesteld waarmee de gemeente tot 2015-2020 initiatieven kan toetsen en doelgericht beleid voeren om de winkelstructuur te versterken. De Detailhandelsstructuurvisie geeft inzicht in de toekomstig gewenste omvang en kwaliteit van het winkelaanbod en de verzorgingsfunctie van de verschillende winkelgebieden. Het detailhandelbeleid van de gemeente Edam-Volendam doet geen specifieke uitspraken die van toepassing zijn op het plangebied.

In het huidige verzorgingscomplex is er voor een kleine boodschap een winkeltje aanwezig. In het voorliggende bestemmingsplan is deze kleinschalige voorziening voor bewoners ook opgenomen.

Nota bestemmingsregeling Horeca-activiteiten 2011

Gelijktijdig met de totstandkoming en procedure m.b.t. dit bestemmingsplan is er door de gemeente Edam-Volendam gewerkt aan een herziening van het Horecabeleid 2003. Inmiddels is de nota in de raadsvergadering van 26 mei 2011 vastgesteld. Uitgangspunt van het nieuwe horecabeleid is om door middel van een georganiseerde en gevarieerde horeca de aantrekkelijkheid en de levendigheid vergroten. Het nieuwe horecabeleid zal bestaan uit diverse losse horecagerelateerde onderdelen zoals het terrassenbeleid, handhavingbeleid etc.

In de Nota bestemmingsregeling Horeca-activiteiten 2011 wordt m.b.t. het nieuwe horecabeleid aangegeven hoe horecavoorzieningen in de bestemmingsplannen van de gemeente Edam-Volendam moeten worden opgenomen.

In het verzorgingscomplex is een interne restaurantvoorziening opgenomen. Dit valt volgens de Nota bestemmingsregeling Horeca-activiteiten 2011 onder 'ondersteunende horeca'. Er is sprake van 'ondersteunende horeca' wanneer: 'een horeca-activiteit in een inrichting die geen (planologische) hoofdbestemming 'Horeca' heeft, en waar men in het verlengde van de hoofdactiviteit als nevenactiviteit (kleine) eet- en/of (alcoholische)drinkwaren kan consumeren en men daarvoor moet betalen'. De bepalingen c.q. criteria uit de Nota bestemmingsregeling Horeca-activiteiten 2011 zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Vorbereidingsbesluit De Oude Kom van Volendam

Op 1 juli 2010 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit voor De Oude Kom van Volendam genomen. Het voorbereidingsbesluit is in werking getreden op 15 juli 2010. Het voorbereidingsbesluit dient er toe om in de tussentijd dreigende ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en een aanhoudingsplicht voor bouwactiviteiten te continueren. Met dit voorbereidingsbesluit heeft de gemeenteraad verklaard dat een bestemmingsplan voor de Oude Kom in voorbereiding is. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daar thans in voor het gebied rond het St. Nicolaashof en de Gouwzee.



4. Planologische aspecten

4.1 Bodem

Indien een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is een onderzoek naar de bodemkwaliteit nodig om vast te stellen of er vervuiling is die belemmeringen oplevert voor het nieuwe gebruik. De bodem dient geschikt te zijn voor de toekomstige functies. Daartoe moet historisch onderzoek worden verricht en afhankelijk van de resultaten tevens nader onderzoek.

Door Adviesbureau HB uit Alkmaar is een verkennend bodemonderzoek verricht. Dit onderzoek (d.d. 18 december 2008) is opgenomen als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan.

Uit het onderzoek blijkt dat een deel van de grond niet verontreinigd is, een deel licht verontreinigd is met kwik, zink en minerale olie en een deel licht verontreinigd is met kobalt, cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK. Ook een deel van het grondwater is licht verontreinigd.

Opgemerkt wordt o.a.:

- de analysemethode voor minerale olie storingsgevoelig is voor PAK en humuszuren;
- de aangetoonde verontreiniging aan zware metalen en PAK staat vermoedelijk in relatie met de ligging in een oud woongebied van Volendam. Een eventuele invloed van het aangetroffen puin in de boven- en ondergrond is niet uitgesloten;
- de aangetoonde verontreinigingen komen overeen met de bekende achtergrondwaarden van Edam-Volendam;
- de beschikbare gegevens vormen in principe geen belemmering voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van het onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid bij het beoogde toekomstige gebruik. Bij eventuele afvoer van grond dient het besluit bodemkwaliteit in acht te worden genomen.

4.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht, indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals een verpleeghuis, mogelijk worden gemaakt in de geluidszones van wegen waar 50 kilometer per uur of meer wordt gereden van spoorwegtrajecten en van industrieterrein en als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het doel van het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting te bepalen ter plaatse van de toekomstige bebouwing.

Wegverkeerslawaaï (50 km/uur of meer)

Ten westen van het plangebied ligt de Julianaweg, waar een maximumsnelheid van 50 km/u geldt. In het akoestisch onderzoek berekende geluidsbelasting dient te worden getoetst aan voorkeurs- en maximale grenswaarden in de Wet geluidhinder. In april 2008 is door adviesbureau LBP onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï (d.d. 18 april 2008). Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij het voorliggende bestemmingsplan.

Voor de geluidsgevoelige bebouwing geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde voor 50 km/u wegen voor 'onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, of verpleeghuizen' bedraagt 63 dB¹. De maximale ontheffingswaarde voor 50 km/u wegen voor

¹ Artikel 3.1 – 3.2 lid 1 onder b. Besluit geluidhinder



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

‘andere gezondheidszorg-gebouwen’ (verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medisch centra poliklinieken, en medische kleuterdagverblijven)’ bedraagt 53 dB².

De in het akoestisch onderzoek berekende geluidbelasting bedraagt ten hoogste 48 dB. Hierbij dient opgemerkt te worden dat bij de berekeningen geen rekening is gehouden met de geluidafschermdende werking van de tussenliggende, bestaande bebouwing. Door deze afschermdende werking zal de werkelijke geluidbelasting lager zijn dan 48 dB.

Geconcludeerd kan worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaai (30 km/uur)

Wegen met een rijsnelheid van minder dan 50 kilometer per uur hoeven niet onderzocht te worden op grond van de Wet geluidhinder. Er kunnen echter situaties zijn waarbij de geluidhinder van 30 km/uur wegen significant is. Dat komt voor in gevallen dat dit soort wegen een hoge verkeersintensiteit kennen en een ongunstig wegdektype (zoals klinkers). De rond het bestemmingsplan gelegen 30 km/uur wegen kennen echter geen zodanige verkeersintensiteit dat geluidhinder te verwachten is en de nieuwbouw wordt door bestaande, te behouden bebouwing afgeschermd. Daarnaast kent het plangebied alleen plaatselijk bestemmingsverkeer. Het betreffen geen doorgaande wegen voor ander verkeer.

Overige bronnen van geluidhinder

Het voorliggende plangebied valt niet binnen de zonering van spoorweglawaai en industriellawaai. Onderzoek naar deze geluidhinderbronnen is daarom niet nodig op grond van de Wet geluidhinder. Omdat ook niet gezoneerde bedrijven geluidhinder kunnen veroorzaken is in het kader van goede ruimtelijke ordening ingegaan op deze mogelijke vorm van geluidsoverlast. Hiertoe is door adviesbureau LBP onderzoek gedaan naar industriellawaai (d.d.13 december 2010). Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij het voorliggende bestemmingsplan.

Ten noorden van het plangebied ligt het industrieterrein Julianaweg. Dit industrieterrein is geen gezoneerd industrieterrein, de geluidhinder vanwege dit terrein hoeft derhalve in het kader van de Wet geluidhinder niet onderzocht te worden.

In het kader van de ontwikkelingen van het bouwplan is er onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege de op dit terrein gevestigde bedrijven. In het akoestisch onderzoeksmodel is het nieuw te bouwen zorgcomplex gemodelleerd. Tevens zijn van de bestaande woningen, voor zover deze een mogelijke afscherming bieden tegen het industriellawaai, de gebouwhoogtes ingevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwbouw op de gevels een hogere geluidbelasting kent dan 50 dB(A), uitgaand van een gecumuleerde geluidbelasting van alle bedrijven op het terrein. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 36 tot maximaal 58 dB(A). In het kader van het Bouwbesluit zijn daarom geluidsreducerende voorzieningen aan de gevel noodzakelijk om te voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van de binnenwaarde. Omdat dit al in het Bouwbesluit is geregeld leidt dit niet tot aanvullende eisen in het bestemmingsplan.

Voor zover het de goede ruimtelijke onderbouwing aangaat is het noodzakelijk te beoordelen of de geluidbelasting vanwege nabije bedrijven leidt tot (enerzijds) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en (anderzijds) een onbelemmerde voortzetting van de bedrijfsvoering.

In dat verband is van belang dat het voorliggende bestemmingsplan niet een nieuwe gevoelige voorziening mogelijk maakt, maar de sloop/nieuwbouw van een bestaande voorziening zonder

² Artikel 3.1 – 3.2 lid 1 onder c. Besluit geluidhinder



toename van het aantal geluidgehinderden (slechts 2 eenheden meer ten opzichte van de bestaande situatie). Daarnaast is van belang dat de nieuwbouw niet de dichtst bij de bedrijven gesitueerde gevoelige bebouwing is, omdat de woningen aan de St. Dominicusstraat, Kapelstraat en Zusterschoolstraat dicht bij zijn gelegen.

Deze twee factoren leiden er toe dat geconcludeerd kan worden dat de vervanging van de bestaande voorziening niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat of een beperking van de bestaande bedrijfsvoering.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit, die is opgenomen in de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in de Wet milieubeheer opgenomen 'grenswaarden' zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

In deze wet is geregeld dat voor projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Bepaald is dat een project dat maximaal 1.500 (sinds inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, per 1 aug. 2009) nieuwe woningen mogelijk maakt en kantoorlocaties met een bruto oppervlak kleiner dan 100.000 m², 'niet in betekende mate' zijn en daarmee voldoen aan de Wet luchtkwaliteit.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van vervanging van een bestaand zorgcomplex door nieuwbouw met een vergelijkbaar programma. Het bestemmingsplan leidt daarom niet tot een toename van voorzieningen met een verkeersaantrekkende werking. Bovendien is de potentiële verkeersaantrekkende werking van de voorziening veel geringer dan van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Het project is daarom aan te merken als 'niet in betekende mate'. In het uitgevoerde onderzoek naar luchtkwaliteit van adviesbureau LBP (d.d. 18 april 2008) wordt het volgende is beschreven dat de uitbreiding van het woonzorgcentrum Sint Nicolaashof zal enige toename van het aantal motorvoertuigbewegingen tot gevolg hebben. Echter, de toename zal niet hoger zijn dan de NIBM-grens van 1.300 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hiermee is de planbijdrage 'niet in betekende mate' en is op grond van de Wet milieubeheer geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van de St. Nicolaashof en het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Wet milieubeheer.

4.4 Externe veiligheid

Opslag gevaarlijke stoffen

Het gebruik en/of de opslag van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en giftige stoffen kan risico's met zich meebrengen. Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van het gebruik en/of de opslag van gevaarlijke stoffen moet daarom rekening worden gehouden met individueel

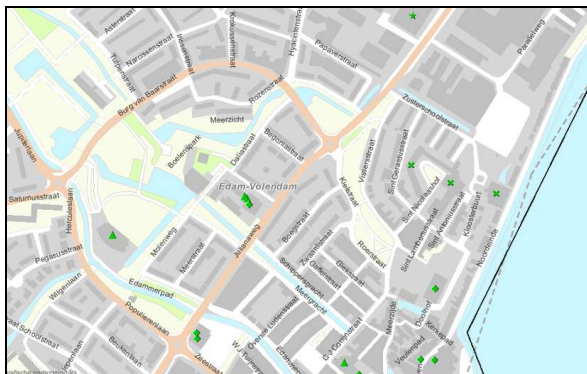


Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

(plaatsgebonden) en/of groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft de grenswaarden aan voor kwetsbare objecten en richtwaarden voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren. Volgens de risicokaart van de provincie zijn in en nabij het plangebied geen inrichtingen aanwezig waar activiteiten plaatsvinden die een risico vormen voor de omgeving. Een nader onderzoek is op grond daarvan niet nodig.



Afbeelding: uitsnede risicokaart provincie Noord-Holland

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de 'Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen' het kader. In deze circulaire wordt ingegaan op de veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

Op basis van het rapport 'Veiligheidsadvies vervoer gevaarlijke stoffen over de weg gemeente Edam-Volendam, juli 2007' opgesteld door de Regionale Brandweer Zaanstreek Waterland (RBZW) wordt voor wat betreft deze locatie de drempelwaarde voor transporten van gevaarlijke stoffen niet overschreden. Het plangebied ondervindt daarom geen risico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen.

Hoofdtransportleidingen gas

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen voor gas aanwezig die een risico voor het plangebied zouden kunnen vormen. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. In het kader van de bouwaanvraag zal een Klic-melding worden aangevraagd.

Nieuwe bronnen van risico ten gevolge van het plan

Het bestemmingsplan maakt de nieuwe vestiging van een inrichting dat leidt tot direct of indirect risico niet mogelijk. Ook maakt het bestemmingsplan de nieuwe vestiging van bedrijven die leiden tot vervoer van gevaarlijke stoffen niet mogelijk. Het bestemmingsplan maakt de sloop/nieuwbouw van een verzorgingstehuis mogelijk, wat een kwetsbaar object is en niet zelf tot risico voor de omgeving leidt. Bovendien leidt het bestemmingsplan tot vervanging van de bestaande functie door een nieuw gebouw met een vergelijkbaar programma en is er ook op grond daarvan geen sprake van een verandering van het risico ten gevolge van het plan. Ten behoeve van de voorziening is het weliswaar denkbaar dat zuurstofflessen of schoonmaak- en ontsmettingsmiddelen worden gebruikt, maar niet in zodanige mate dat dit leidt tot een risico voor de bewoners van het verzorgingstehuis of de omgeving. Een nader onderzoek naar de externe veiligheid ten gevolge van het plan is derhalve niet noodzakelijk.



Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

4.5 Verkeer en parkeren

Door adviesbureau Goudappel Coffeng is de notitie 'Parkeren en verkeer St. Nicolaashof' (d.d. 16 september 2010) opgesteld. In deze notitie wordt de benodigde parkeercapaciteit en de ontsluiting getoetst. In aansluiting op deze notitie is vervolgens door Goudappel Coffeng de notitie 'Prognose intensiteiten omgeving St. Nicolaashof' (d.d. 31 maart 2011) opgesteld. In deze notitie is verder ingegaan op de ontsluiting van het gebied middels diverse varianten en de gevolgen voor de intensiteiten per variant. In het onderstaande wordt kort ingegaan op de rapportages.

Verkeer

Hoewel er in stedenbouwkundig en ruimtelijk opzicht voor een logische opbouw van het gebied is gekozen (zie beschrijving in hoofdstuk 2.2.) met open doorzichten, blijft in de nieuwe situatie de huidige verkeersstructuur gehandhaafd. De St. Antoniusstraat en de St. Dominicusstraat blijven doodlopende wegen met parkeervoorzieningen hoofdzakelijk bedoeld voor bewoners van genoemde straten. Doorgaand autoverkeer is dus niet mogelijk, met uitzondering van fiets- en voetgangersverkeer. Uit de rapportage 'Prognose intensiteiten omgeving St. Nicolaashof' komt naar voren dat door het handhaven van de huidige verkeersstructuur de verkeersintensiteiten in alle genoemde straten nagenoeg gelijk blijven of marginaal toenemen.

Gezien het beperkt aantal functies zal de autoverkeersintensiteit zeer beperkt zijn. Ander autoverkeer dan bestemmingsverkeer is niet te verwachten.

Centraal in het plan is een pleinachtige ruimte opgenomen. Gezien de afsluitingen aan de kant van de St. Antoniusstraat en St. Dominicusstraat en de inrichting van het plein is het duidelijk dat verblijf op die locatie de belangrijkste functie is en de auto 'te gast' is. In de toekomstige situatie zal de toegang tot de pleinen weliswaar mede toegankelijk gemaakt worden voor auto's door de aanleg van drempels, maar zal de toegestane snelheid 5 á 10 km/h (stapvoets) zijn. Hierdoor zorgt de inrichting voor een goede combinatie van een openbare ruimte, een toegankelijkheid voor noodzakelijk autoverkeer en een verkeersveilige toegankelijkheid voor bewoners en bezoek.





Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

De brandweer van gemeente Edam-Volendam heeft het inrichtingsplan beoordeeld. De bereikbaarheid van een gebouw en/of gebied waar verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn (wonen), zoals het St. Nicolaashof, moet voor de brandweer tweezijdig aangereden kunnen worden. Het is zo dat bij een calamiteit niet alleen blusvoertuigen ingezet worden, maar ook redvoertuigen (lees hoogwerkers). Redvoertuigen worden repressief vlak bij het object ingezet, maar zijn in de praktijk altijd later ter plaatse dan de plaatselijke bluseenheden. Doordat de bluseenheden al ingezet zijn, moet om het redvoertuig op de juiste plaats opgesteld te kunnen krijgen een tweede ontsluitingsweg aanwezig zijn, zodat het redvoertuig van de andere kant het object kan benaderen. Vastlopen van voertuigen wordt door een tweezijdige bereikbaarheid voorkomen, juist bij objecten waar buiten bluseenheden ook hulpverleningsvoertuigen ingezet worden.

Om aan de bereikbaarheid van de nood- en hulpdiensten te kunnen voldoen zal de afsluiting van de St. Antoniusstraat en St. Dominicusstraat met de pleinen geschieden middels flexibele afsluitingen, welke alleen te bedienen zijn door de nood- en hulpdiensten. Door deze vorm van afsluiten is tweezijdige bereikbaarheid voor de nood- en hulpdiensten gegarandeerd.

Het laden en lossen voor zowel de St. Nicolaashof als de Gouwzee gebeurt aan de kant van het verlengde van de Zusterschoolstraat. Voor een optimale bereikbaarheid wordt er vanaf het parkeerterrein Parallelweg een verbinding met het verlengde van de Zusterschoolstraat aangelegd. Deze verbinding is alleen toegankelijk voor het laad- en losverkeer van de St. Nicolaashof en de Gouwzee. Middels een selectief toegangscontrole systeem zal dit geregeld worden.

Parkeren

Voor het plangebied is een parkeerbalans opgesteld. Het ontwerp gaat uit van de realisatie van 101 parkeerplaatsen. In totaal worden 23 parkeerplaatsen meer gerealiseerd dan wat de parkeernorm (CROW) vraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wens om in het gebied meer parkeerruimte te bieden. Op de onderstaande afbeelding worden de parkeerplaatsen in het maaiveldontwerp weergegeven.





4.6 Ecologie

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. De wijziging van de laatstgenoemde wet is nog niet van kracht zodat op een aantal punten de Vogel- en Habitatrichtlijn gelden. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Op grond van de Flora en Faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

Natura 2000

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden.

Het doel van Natura 2000 is het behoud en herstel van de biodiversiteit in Europa. De Europese Unie wil, door middel van de Natura 2000-gebieden, bedreigde en waardevolle habitattypen en soorten in stand houden en zo nodig herstellen.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied 'Markermeer en IJmeer'. Het Markermeer en IJmeer, gelegen tussen Noord-Holland, Flevoland en de Houtribdijk, hebben samen een oppervlakte van ongeveer 700 vierkante kilometer. Het gebied vormt samen met het IJsselmeer een cruciale schakel in de Atlantische vogeltrekroute. Daarnaast verbinden de meren de belangrijke natte gebieden van Nederland.

Externe werking Natura 2000

Ontwikkelingen in de omgeving van een Natura 2000-gebied kunnen vergunningsplichtig zijn, de wet kent namelijk de zogenaamde externe werking. Als een activiteit die buiten een beschermd gebied plaats zal vinden, negatieve gevolgen kan hebben voor dat gebied, moet deze worden beoordeeld.

Quick scan St. Nicolaashof

Door Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot is een quick scan uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied (St. Nicolaashof te Volendam, Van der Goes en Groot 2010). In de ecologische quick scan wordt aangegeven dat de ontwikkeling van de St. Nicolaashof geen negatieve externe werking heeft op het Natura 2000- gebied 'Markermeer en IJmeer'.

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels en (kleine) zoogdieren. In het te slopen deel van de bebouwing bevinden zich jaarrond beschermde verblijfplaatsen van Huismus en mogelijk Gierzwaluw. In het te slopen deel van de bebouwing kunnen vleermuissoorten voorkomen. Er wordt vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen, vooral gericht op de te slopen bebouwing van het Sint Nicolaashof. Deze inventarisatie zal gedeeltelijk samenvallen naar die van de Huismus en



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

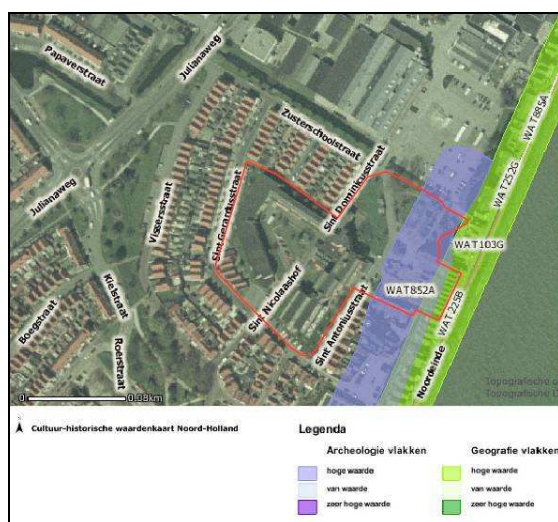
Gierzwaluw. Als de juiste verzachtende en/of compenserende maatregelen genomen worden, kan het negatieve effect op gevonden natuurwaarden worden geminimaliseerd of teniet gedaan. Op grond hiervan wordt verwacht dat door dienst regelingen van LNV ontheffing wordt verleend of dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is, omdat schade niet optreedt.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Op grond daarvan dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologisch waardevolle zaken.

Cultuurhistorische Waardenkaart

Door de provincie Noord-Holland is een cultuurhistorische waardenkaart gemaakt. Daarop zijn onder andere archeologische en geografisch historisch waardevolle vlakken en lijnen weergegeven. De Cultuurhistorische Waardenkaart is geen vastgesteld beleidsstuk maar is een bron van informatie voor het voorliggende bestemmingsplan. De onderstaande afbeelding is een weergave van de Cultuurhistorische Waardenkaart ter plaatse van het plangebied.



Het oostelijk gedeelte van het plangebied is onderdeel van een archeologisch vlak van 'grote waarde'. De dijk is aangewezen als bouwkundige lijn van 'grote waarde' en historisch geografisch vlak van 'grote waarde'. Ter plaatse van dit dijkgebied wordt uitgegaan van de bestaande situatie, hier vinden geen veranderingen plaats.

In hoofdstuk 3.2 is ingegaan op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In de leidraad is beschreven dat Waterland één van de tien gebieden is die van archeologisch provinciaal belang zijn. Naar aanleiding van het bepaalde in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is er door ADC ArcheoProjecten een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (d.d. 13 december 2010) is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Op basis van de Bonnekaarten uit de 19^e eeuw tot begin 20^e eeuw kunnen ter hoogte van zorgcentrum St. Nicolaashof oude funderingsresten van een korenmolen worden verwacht. De kans op het aantreffen van intacte funderingsresten wordt echter zeer klein geacht als gevolg van de ligging van de huidige funderingen in de bodem. ADC ArcheoProjecten adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen indien de bodem bij de geplande



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

nieuwbouw, buiten de dimensies van de huidige ligging van de fundering (horizontaal en verticaal), niet dieper wordt ontgraven dan maximaal 120 cm onder maaiveld. Bij de aanleg van de parkeerplaatsen dient de bodem niet dieper te worden ontgraven dan 50 cm onder maaiveld. Het aanbrengen van heipalen is mogelijk indien een palenplan wordt toegepast waarbij niet meer dan 5 % van het oppervlak in de ondergrond wordt verstoord. Tijdens de bouw zullen de bovengenoemde afstanden in acht worden gehouden.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.



5. Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied.

Watertoets Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan heeft er met het hoogheemraadschap in het kader van de watertoets overleg plaatsgevonden.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in peilgebied 5761-1 in de Zuidpolder. Ter plaatse geldt een streefpeil van NAP -1,43 meter. Het plangebied ligt in het stedelijke gebied van Volendam en grenst aan de Markermeerdijk. Aan de oostzijde van het plangebied is een dijksloot gelegen. Het water in de omgeving watert middels een stelsel van waterlopen via het gemaal Zuidpolder af naar het Markermeer.

Waterkwantiteit

Zoals overeengekomen in de watertoets van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wordt maximaal 800 m² dakoppervlak en/of bestratingverharding extra naar oppervlakte water afgevoerd. De resterende extra verharding zal middels infiltreren in de ondergrond en afvloeiing op groenstroken vertraagd naar oppervlaktewater afvloeien.

Een mogelijkheid is dan om waterdoorlatende verharding toe te passen. Hiermee kan de netto verhardings-toename worden verkleind. Wanneer de netto verhardingstoename kleiner is dan 800 m² zullen er door het hoogheemraadschap geen compenserende maatregelen meer worden gevraagd.

Uitgangspunt is dat er in ieder geval maatregelen genomen worden als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen. Dit zal in goed overleg met het hoogheemraadschap worden uitgevoerd.

Waterkwaliteit / riolering

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe oppervlakken kan als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat het hoogheemraadschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen en met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, langs, op, bij of aan open water en waterkeringen is een Watervergunning noodzakelijk. Voor het realiseren van verhardingstoenames minder dan 800 m² is geen Watervergunning noodzakelijk.

Als partner in het overleg ex art. 3.1.1 Bro is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in de gelegenheid gesteld om dit bestemmingsplan te toetsen.



6. Juridische planbeschrijving

6.1 Standaardisatie en digitalisering

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het bestemmingsplan 'St. Nicolaashof - Gouwzee' moet daarom voldoen aan de bepalingen van de Wro en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht. De digitaliserings- en standaardisatieverplichting is op 1 januari 2010 in werking getreden.

Het nieuwe Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld. Voor nieuwe bestemmingsplannen is er altijd een digitaal plan, welke prevaleert boven het analoge, afgedrukte plan.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid (de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, het SVBP 2008) alsmede de 'Werkafspraken SVBP begrippen vs. Wabo' (Geonovum, concept september 2010) en is als digitaal plan (GML-bestand) opgesteld.'

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.3 Verbeelding

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen, de SVBP 2008, in elektronische vorm worden vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet een versie van het plan in analoge vorm worden vastgesteld.

Op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (plankaart) wordt door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwregels aangegeven.

Mocht tussen de inhoud van het analoge / papieren plan en de elektronische weergave / digitale vorm een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als tussen beide vormen van het plan een verschillende uitleg mogelijk is, prevaleert het digitale plan.

Als ondergrond voor de plankaart is een recente topografische kaart (GBKN) gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de analoge plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de analoge plankaart weergegeven.



6.4 Regels

In de standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen, de SVBP 2008, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen.

Ingevolge de 'standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen', de SVBP 2008, moeten de regels van een bestemming als volgt worden opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van gebruiksregels
- Omgevingsvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

Het voorliggende bestemmingsplan 'St. Nicolaashof - Gouwzee' gaat uit van de gedeeltelijke herontwikkeling van een zorgcomplex. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet enkel in eindbestemmingen, zodat een direct bouw- en gebruiksrechts ontstaat.

De bestemming 'Maatschappelijk' is gebaseerd op het huidige en toekomstige gebruik van de zorginstellingen. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn ook aanvullende (zorg)voorzieningen mogelijk gemaakt. Zo is het mogelijk 50 m² aan ondersteunde detailhandel te realiseren en 200 m² ten behoeve van ondersteunende horeca.

De regels van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zijn grotendeels gebaseerd op het ontwerp van het inrichtingsplan dat voor het plangebied is opgesteld. Binnen deze bestemmingen zijn geen nadere eisen, ontheffingen van de bouw- en gebruiksregels, omgevingsvergunningen voor het aanleggen of slopen van bouwwerken en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op het bestaande, te behouden woongebouw St. Nicolaashof 2 t/m 29.



Bestemmingsplan St. Nicolaashof - Gouwzee

Gemeente Edam-Volendam

Toelichting, 14 juli 2011

In de bestemmingsomschrijvingen wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe mag worden gebouwd. In de bouwregels wordt in algemene zin geregeld dat in alle bestemmingen slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

In de navolgende (sub)leden zijn verschillende bebouwingsbepalingen opgenomen. Het gaat hier bijvoorbeeld om maximale bebouwingpercentages en bouwhoogtes, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies worden beperkt, of de situering van functies worden aangewezen.



7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat een rechtssituatie geldt die niet realistisch blijkt te zijn. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de bouw van één of meer woningen en/of de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen worden gekwalificeerd als een bouwplan.

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is (zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst) of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. Dit volgt uit artikel 6.12 lid 2 Wro.

De kosten voor de toekomstige sloop en nieuwbouw is voor de eigenaar van het perceel. Voorts hebben de gemeente Edam-Volendam en de Zorgcirkel op 1 maart 2011 een Grondexploitatieovereenkomst (GREX) gesloten voor het nieuwbouwplan. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het voorontwerpbestemmingsplan is een informatieavond/ inloopbijeenkomst voor buurtbewoners en belanghebbenden georganiseerd.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerppontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de volgende instanties:

1. VROM-Inspectie, regio Noord-West;
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
4. Gasunie;
5. Liander;
6. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland;
7. Regionale Brandweer.