

Waterrijk fase 3A – partiële herziening

Uitwerkingsplan

gemeente	Edam-Volendam
projectnummer	2019227
status	vastgesteld
datum	12 oktober 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
3	Juridische planbeschrijving	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Planopzet	6
4	Financiële uitvoerbaarheid.....	7
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
5.1	Uniforme openbare voorbereidingsprocedure	8
5.2	Beroep.....	8
REGELS		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 1 Begrippen.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 2 Wijze van meten		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 3 Wonen.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 5 Algemene afwijkingsregels		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 6 Algemene wijzigingsregels.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 7 Overige regels.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 8 Overgangsrecht		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 9 Slotregel		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
BIJLAGE 1: Kavelpaspoorten		

1 Inleiding

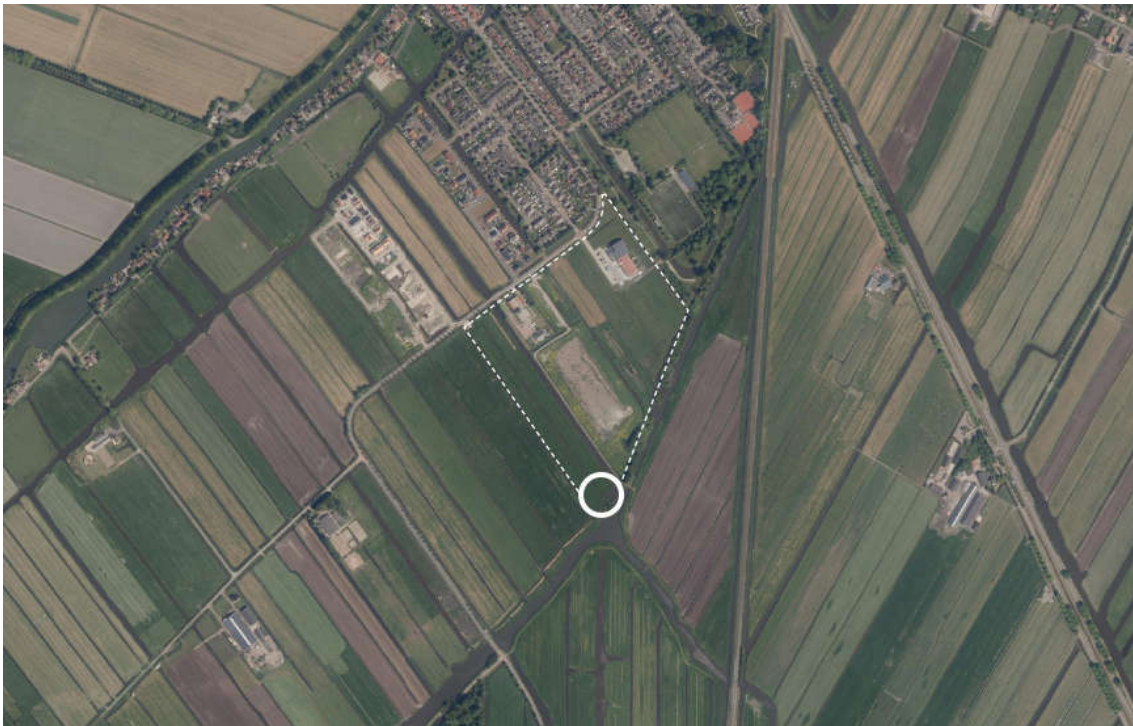
1.1 Aanleiding en doel

Ten zuidwesten van Oosthuizen ligt het gebied Waterrijk. Binnen dit gebied vindt woningbouw plaats en is in de afgelopen jaren aan de zuidzijde van de Seevancksweg een Multifunctionele Accommodatie (MFA) en een woon- en dagbestedingslocatie gerealiseerd. De voormalige gemeente Zeevang heeft het bestemmingsplan 'Waterrijk 2009' vastgesteld en de uitgangspunten voor de beoogde ontwikkelingen aangegeven. In de jaren daarna zijn voor de verschillende deelgebieden uitwerkingsplannen vastgesteld om de ruimtelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken.

Binnen het geldende bestemmingsplan Waterrijk 2009 kunnen maximaal 200 woningen worden gerealiseerd. Fase 1 van de woningbouw is reeds volledig gerealiseerd en fase 2 deels. Het volgende deelplan van de woningbouw is aan de zuidzijde van de Seevancksweg gelegen. Hier zijn maximaal 58 woningen voorzien. Op 30 juni 2020 is hiervoor het uitwerkingsplan Waterrijk fase 3A vastgesteld. Binnen dit plandeel zijn aan de zuidzijde 5 vrije kavels voorzien. Omdat het uitwerkingsplan een ruim kader biedt voor de bouw mogelijkheden op deze kavels, zijn kavelpaspoorten opgesteld. Met de onderhavige partiële herziening van het uitwerkingsplan Waterrijk fase 3A zijn de bouwregels in deze kavelpaspoorten ook planologisch-juridisch vastgelegd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Oosthuizen en betreft de zuidelijke gronden van het plandeel Waterrijk fase 3a.



Afbeelding 1.1: Globale ligging van plangebied (omcirkeld)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het uitwerkingsplan Waterrijk fase 3a, vastgesteld op 30 juni 2020, dat onderdeel uitmaakt van het op 16 februari 2010 vastgestelde bestemmingsplan Waterrijk 2009.



Afbeelding 1.2: Uitwerkingsplan Waterrijk fase 3a (plangebied rood omlijnd)

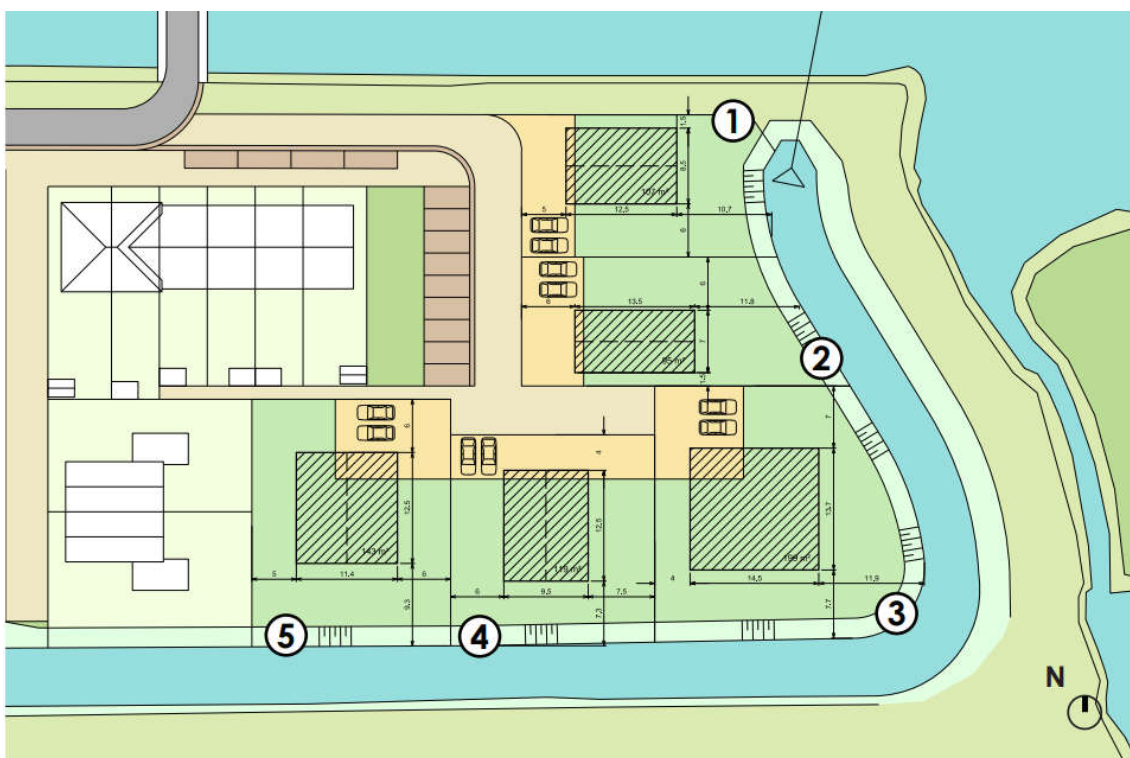
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van de kavelpaspoorten. Omdat het uitwerkingsplan ten opzichte van het huidige planologische regime uitsluitend betrekking heeft op een beperking van de bouw mogelijkheden is in dit uitwerkingsplan niet ingegaan op het beleidskader en de milieu- en omgevingsaspecten. Hiervoor wordt verwezen naar het uitwerkingsplan Waterrijk fase 3A. Een toelichting op de juridische aspecten van dit uitwerkingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 4, waarna in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid aan de orde komt. De procedure wordt behandeld in hoofdstuk 5

2 Planbeschrijving

In het uitwerkingsplan Waterrijk fase 3A is een uitgebreide beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen waarbij wordt ingegaan op de ruimtelijke opzet, het programma en de beeldkwaliteit. De onderhavige partiële herziening van het uitwerkingsplan heeft uitsluitend betrekking op het planologisch-juridisch borgen van de kavelpaspoorten die zijn opgesteld voor de 5 uit te geven bouw kavels aan de zuidzijde van dit plandeel¹.

De vrije kavels krijgen een vergelijkbare uitstraling als de eerder gerealiseerde woonclusters; een compacte verzameling van woningen die op een argeloze manier zijn gesitueerd, met verspringende rooilijnen. Enerzijds is elk huis anders waardoor er een zeer gevarieerd beeld ontstaat. Anderzijds wordt er gestreefd naar een samenhangend straatbeeld, dat aansluit op het karakter van Oosthuizen. De woningen staan ruim op hun kavel met verspringende ruimte tussen de bouwvlakken. Daardoor ontstaat een open, landelijk en speels karakter met verrassende doorzichten richting de polder.



Afbeelding 3.1: Situatietekening bouw kavels

In de kavelpaspoorten zijn per kavel randvoorwaarden opgenomen wat betreft de inrichting van de kavel, bouwregels voor het hoofdvolume en bijbehorende bouwwerken en voor de architectuur. De kavelpaspoorten zijn als bijlage bij de regels opgenomen in deze partiële herziening van het uitwerkingsplan.

¹ Kavelpaspoort en beeldkwaliteit Oosthuizen 5 vrije kavels fase 3a, RROG, 25 maart 2021

3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

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

3.2 Planopzet

De regels in deze partiële herziening van het uitwerkingsplan zijn één op één overgenomen uit het uitwerkingsplan Waterrijk fase 3A. Als bijlage bij de regels zijn de kavelpaspoorten opgenomen. In de bouwregels van de bestemming Wonen (artikel 3.2.1) is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de randvoorwaarden uit deze kavelpaspoorten. Het maximum aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 5.

4 Financiële uitvoerbaarheid

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

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Dit uitwerkingsplan betreft een uitwerking op basis van het moederplan, bestemmingsplan 'Waterrijk 2009'. Het uitwerkingsplan moet uiteraard uitvoerbaar zijn. Hiertoe is bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Waterrijk 2009' een grondexploitatie vastgesteld. Op basis daarvan is met de ontwikkelaar een overeenkomst afgesloten voor de verdere invulling en ontwikkeling van het nu uitgewerkte deel Waterrijk deel 3A. De exploitatie is onderdeel van de totale exploitatie van het bestemmingsplan 'Waterrijk 2009'. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is tevens door de gemeenteraad besloten geen exploitatieplan vast te stellen. De financiële uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan Waterrijk fase 3A (en onderhavige partiële herziening) is voldoende gewaarborgd.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

In artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat op de voorbereiding van een uitwerkingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is, zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het uitwerkingsplan is in dit kader vanaf 23 juli 2021 gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2 Beroep

Na publicatie van de vaststelling geldt een beroepstermijn van zes weken, waarbij belanghebbenden in beroep kunnen gaan tegen het plan. Na de beroepstermijn treedt het uitwerkingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.