

Gemeente Edam-Volendam

Wijzigingsplan Noordeinde 82

Toelichting, regels en analoge verbeelding

6 februari 2024

Vastgesteld

Kenmerk 0385-06-T01

Projectnummer 0385-06

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2.	Bestaande situatie	3
3.	Relevant beleid	5
3.1.	Beleid hogere overheden	5
3.2.	Gemeentelijk beleid	5
3.2.1.	Vigerende bestemmingsplannen	5
3.2.2.	Erfgoedverordening 2018	6
4.	Milieu- en overig onderzoek	8
4.1.	Algemeen	8
4.2.	Contra-expertise	8
5.	Juridische planbeschrijving	10
5.1.	Algemeen	10
5.2.	Wijzigingsplan	10
5.3.	Regels	10
6.	Uitvoerbaarheid	12
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	12
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12

1. Inleiding

Aan het Noordeinde 82 staat een oud visserhuisje dat dateert uit de 19e eeuw. In het vigerende bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 is dit visserhuisje als beeldbepalend pand (gemeentelijk monument) aangemerkt. In verband daarmee zijn er bouwregels opgenomen die ter bescherming van dit beeldbepalende karakter, de bouw mogelijkheden inperken.

Het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt om de status van 'beeldbepalend pand' te laten vervallen indien door een contra-expertise is aangetoond, dat die waarde stelling kan vervallen. De huidige eigenaar is van mening dat de culturele waarden van dit visserhuisje niet beschermenswaardig zijn en heeft daarom een contra-expertise laten vervaardigen. In deze contra-expertise, die wordt onderschreven door de Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam, wordt geconstateerd dat het visserhuisje gewaardeerd op 7 punten, terwijl 8 punten noodzakelijk zijn om als beeldbepalend pand te worden aangemerkt. Het pand heeft daarmee onvoldoende cultuurhistorisch waardevolle kenmerken heeft, om die status te rechtvaardigen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



In dit wijzigingsplan worden de dubbelbestemming "Waarde - Edams - Volendams erfgoed" en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend bouwwerk' van de verbeelding verwijderd. Voor het overige verandert het wijzigingsplan niets aan de geldende regeling.

Het vervallen van de monumentale status van het pand Noordeinde 82 biedt mogelijkheden om het pand zonder de beperkingen van die status te slopen en vervolgens nieuwbouw te realiseren. Omdat de bouwhoogte gemaximeerd blijft op 2 meter ten opzichte van het peil, in dit geval de kruin van de dijk, zijn de nieuwmogelijkheden beperkt. Indien de initiatiefnemer een bouw-

plan met een grotere bouwhoogte zou willen realiseren en het gemeentebestuur bereid is daaraan mee te werken, is hiervoor te zijner tijd een separate planologische procedure noodzakelijk.

2. Planbeschrijving

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het Noordeinde is de weg aan de noordoostkant van het centrum van Volendam over dijk langs het Markermeer. Het perceel Noordeinde 82 ligt aan de landzijde van die dijk en wordt aan weerszijden begrensd door woonpercelen. Achter het perceel loopt een dijksloot.

2.2. Bestaande situatie

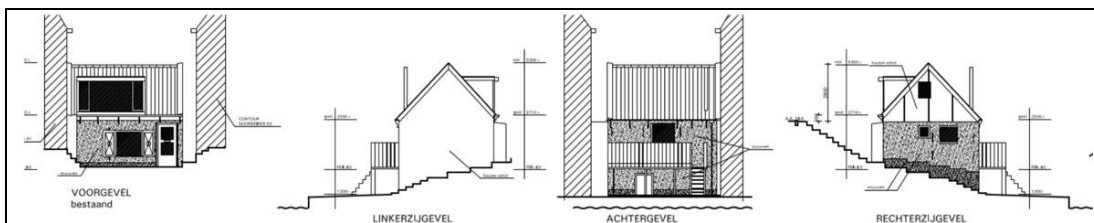
De woningen aan het Noordeinde zijn verbonden door smalle oplopende steegjes met trappen naar de dijk. De bebouwing op de dijk kenmerkt zich veelal door een opbouw met één bouwlaag aan de dijk zelf en een dubbele bouwlaag aan de landzijde van de dijk. Aan de dijkzijde zijn die woningen met een trap met daarachter een steg bereikbaar.

Afbeelding 2: Foto bestaande situatie.



Het oude benedendijkse vissershuisje aan het Noordeinde 82 wijkt hiervan af en bestaat uit één bouwlaag met een kap. De goot van de woning ligt hierdoor op ongeveer dezelfde hoogte als de kruin van de dijk. Het vissershuisje is gebouwd in het vierde kwart van de 19e eeuw en maakte tot 1998 onderdeel uit van een ensemble van drie vrijwel identieke woningen op nummer 80, 81 en 82. De woningen op nummer 80 en 81 zijn inmiddels vervangen. Op dit moment staat alleen de woning op nummer 82 nog overeind en deze is ingeklemd tussen nieuwe, hogere woningen. Dit was overigens voor de aanwijzing van de woning als gemeentelijk monument al het geval.

Afbeelding 3: Gevelaanzichten (bron: Bureau M&DM, 10 mei 2023).



De bouwkundige staat van de woning op nummer 82 is zeer matig. Sinds januari 2021 wordt de woning niet meer bewoond. De eigenaar heeft gelet op de slechte bouwkundige staat, het feit dat een ingrijpende renovatie uit financieel-economisch oogpunt niet haalbaar is en omdat door de lage hoogte van de bouwlagen niet aan de hedendaagse bouwregelgeving kan worden voldaan, het voornemen om de woning te slopen.

3. Relevant beleid

3.1. Beleid hogere overheden

Het verwijderen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend bouwwerk' is vanuit het oogpunt van het Rijks- en provinciaal beleid niet relevant. Daarom is in deze toelichting geen samenvatting van het beleid van de hogere overheden opgenomen.

3.2. Gemeentelijk beleid

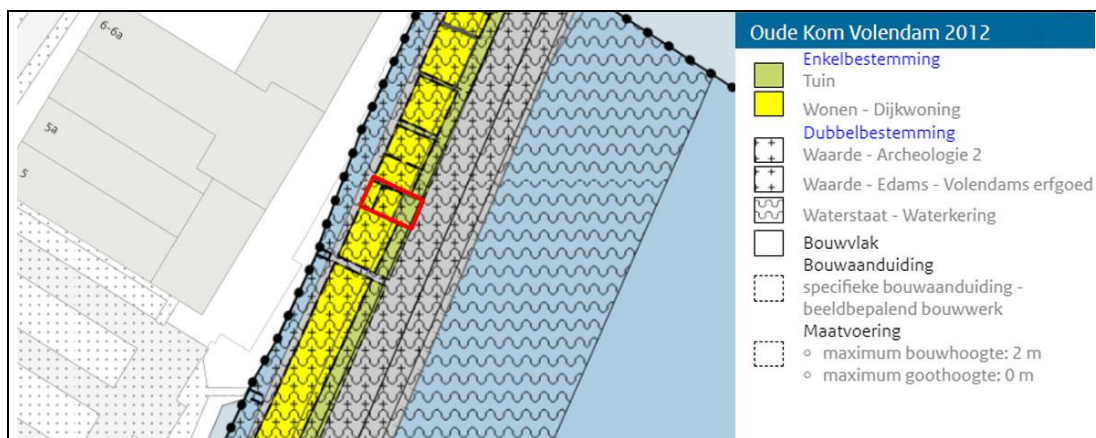
3.2.1. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden het bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 en het bestemmingsplan Parapluherziening parkeren c.a.

Bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012

Het bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 is op 17 oktober 2013 door de gemeenteraad van Edam-Volendam vastgesteld. De voortuin heeft de bestemming "Tuin"(artikel 9) en is bestemd tuinen, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen. De woning en het achtererf hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen - Dijkwoning" (artikel 15). De gronden zijn onder meer bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep. Woningen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. In dat bouwvlak staat aangegeven dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 0 en 2 meter. Deze hoogtes worden gerelateerd aan de hoogte van de kruin van de dijk.

Afbeelding 4: Fragment verbeelding bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012.



De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" (artikel 18), "Waarde - Edams - Volendams erfgoed" (artikel 19) en "Waterstaat - Waterkering" (artikel 20). Op grond van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen vanaf 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter.

Door de dubbelbestemming "Waarde - Edams - Volendams erfgoed" zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. De gronden hebben binnen die dubbelbestemming de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend bouwwerk'. Het exterieur van het gebouw/bouwwerk is beschermd zoals omschreven in het cultuurhistorische rapport, dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 is gevoegd. Het pand heeft daarin een score van 8 punten, het minimum dat nodig is om die status van 'beeldbepalend pand' te verwerven. In de bouwregels van deze dubbelbestemming is onder meer bepaald dat de bestaande cultuurhistorische waarde stelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundige en architectonische beeld, bepaald door situering, massa, kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling en gevelafwerking met kleur en materiaalgebruik, zulks met inbegrip van waardevolle details en de bouwwerkzaamheden niet strijdig zijn met de toegekende cultuurhistorische waarde stelling zoals neergelegd in het bovengenoemde cultuurhistorische rapport. Het geheel of gedeeltelijk vernieuwen met inachtneming van de toegekende cultuurhistorische waarde stelling is uitsluitend toegestaan voor zover de Welstand- en monumentencommissie Edam-Volendam positief adviseert.

In deze dubbelbestemming is in artikel 19, lid 19.6 echter ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt deze bestemming en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend bouwwerk' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een contra-expertise is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waardestelling (meer) aanwezig zijn, dan wel deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven. Er is een contra-expertise (zie paragraaf 4.2) uitgevoerd waarin is aangetoond dat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend bouwwerk' kan vervallen.

Ten slotte geldt de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Hierdoor zijn de gronden primair bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap en secundair voor de andere daar voorkomende bestemming(en).

Bestemmingsplan Parapluherziening parkeren c.a.

Het bestemmingsplan Parapluherziening parkeren c.a. is op 14 juni 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Edam-Volendam. In die parapluherziening is voor het gehele grondgebied van de gemeente Edam-Volendam de parkeernormering vastgelegd en zijn regels opgenomen voor laden en lossen.

3.2.2. Erfgoedverordening 2018

De Erfgoedverordening 2018 is door de gemeenteraad van Edam-Volendam op 14 juli 2018 vastgesteld. Beeldbepalende bouwwerken zijn op grond van artikel 2 van die erfgoedverordening 2018 als monument aangemerkt. De kwalificatie 'beeldbepalend' (artikel 1, onder a) is toegekend als het bouwwerk 8 tot 13 punten scoort volgens het puntensysteem (artikel 1, onder o).

Bestemmingsplannen worden als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Door een dubbelbestemming zijn in die bestemmingsplannen de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie beschermd.

De onderbouwing is vormgegeven in cultuurhistorische rapporten die als bijlage bij het bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 zijn gevoegd, zijn de waarden beschreven. Deze rapporten dienen te worden geraadpleegd bij beslissingen op stedenbouwkundig niveau, bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag.

4. Milieu- en overig onderzoek

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Door het verwijderen van de dubbelbestemming "Waarde - Edams - Volendams erfgoed" en van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend bouwwerk' blijven de bebouwingsmogelijkheden gehandhaafd, met uitzondering van de bescherming van het beeldbepalende karakter. Er is daarom geen grond is om in het kader van dit wijzigingsplan onderzoek uit te voeren. Als er in de toekomst sloop- of bouwactiviteiten worden uitgevoerd, kan het echter wel zijn dat onderzoek noodzakelijk is.

In dit hoofdstuk is daarom alleen de contra-expertise samengevat, waarin wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden van Noordeinde 82 onvoldoende zijn om de status van beeldbepalend pand te handhaven.

4.2. Contra-expertise

In het rapport "Cultureel Erfgoed Oude Kom Volendam - Inventarisatie", dat als bijlage 7 bij de planregels van het bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 is gevoegd, heeft het pand Noordeinde 82 een waardering van 8 punten. Er is een contra-expertise¹ vervaardigd waarin die puntenwaardering is geëvalueerd. In die contra-expertise is Noordeinde 82 gewaardeerd op 7 punten omdat geen punt is toegekend bij het criterium 'Van belang vanwege bijzondere esthetische kwaliteiten (zoals gevelindeling, bijzondere detaillering, materiaal- en/of kleurgebruik etc.)'.

In de contra-expertise wordt gemotiveerd dat hiervoor twee redenen zijn, de bebouwing is:

- niet bijzonder of onderscheidend genoeg, en
- en te veel aangetast.

Niet onderscheidend

Tot de bijzondere esthetische kwaliteiten worden de gevelindeling, bijzondere detaillering, materiaal en/of kleurgebruik gerekend. In het onderhavige geval is de gevel niet ontworpen (geen architectonische compositie), maar onderbroken door gevelopeningen, vensters en deur als gevolg van de kamerindeling. Van esthetische kwaliteiten is in het ontwerp geen sprake.

Ook in materiaal, detaillering en kleurgebruik is niet gebleken van enige bijzonderheid. Wel kan worden opgemerkt dat de bouwmaterialen en de detaillering deels uit de bouwtijd stammen en

¹ Bureau M&DM, Noordeinde 82 Volendam Contra expertise, Amsterdam, 10 mei 2023

ook kenmerkend zijn voor de bouwtijd, maar omdat het een eenvoudige woning betreft, zijn deze details onvoldoende onderscheidend om de kwalificatie 'bijzonder' te verdienen.

Aantasting

Het plateau, balkon/veranda aan de achterzijde is niet op de bouwtijd te dateren en is op zichzelf ook aangetast. Ook de bakgoot op klossen lijkt een keer vervangen te zijn, maar echt storend is dat niet. Echter, de dakkapel aan de havenzijde is te bestempelen als een zeer grove aantasting, buiten proporties en asymmetrisch geplaatst, waar een kleiner exemplaar boven het venster nog wel denkbaar geweest zou zijn.

Conclusie contra-expertise

Het is de combinatie van de aantastingen en de sterk sobere vormgeving van de behouden onderdelen die hebben geleid tot een waardering op deze regel van 0 punten.

Beoordeling contra-expertise door Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam

In een brief² van 22 augustus 2023 is de contra-expertise door de Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam beoordeeld. Deze commissie is -na een locatiebezoek- van mening dat de contra-expertise correct is uitgevoerd. De commissie kan zich vinden in deze weerlegging van de waardering omdat zij tijdens haar locatiebezoek zelf heeft geconstateerd dat er geen sprake is van een bijzondere gevelindeling, bijzondere detaillering noch bijzonder kleur en/of materiaalgebruik. Tevens vormt de grote, asymmetrisch geplaatste dakkapel in het voordakvlak een grove aantasting van de kleinschaligheid en de beleefbaarheid van het zadeldak met de rode hollandsse pannen. Gelet op bovenstaande en in vergelijking met de waardering van vergelijkbare beeldbepalende panden is de commissie van mening dat er in het verleden in het rapport "Cultureel Erfgoed Oude Kom Volendam - Inventarisatie", dat als bijlage 7 bij de planregels van het bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 is gevoegd, onterecht punten zijn toegekend aan de bijzondere esthetische kwaliteit en kan zij ermee instemmen dat er 0 punten worden toegekend aan de 'bijzondere esthetische kwaliteit'. De contra-expertise is correct uitgevoerd. De commissie acht het laten vervallen van de status 'beeldbepalend pand' voorstelbaar.

Conclusie

In de contra-expertise is aangetoond dat de status 'beeldbepalend pand' kan vervallen. Hiermee wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde uit artikel 19, lid 19.6 van het bestemmingsplan dat op basis van een contra-expertise is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waardestelling (meer) aanwezig zijn, dan wel deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

² Welstands- en monumentencommissie Edam-Volendam, Contra-expertise Noordeinde 82, Volendam, EV 23060263 BG/SvA, Alkmaar, 22 augustus 2023

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Dit wijzigingsplan past binnen die standaard.

5.2. Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan Noordeinde 82 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vevat in een GML-bestand (NL.IMRO.0385.wpNoordeinde82-vg01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge verbeelding formeel niet meer. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat één kaartblad, genummerd 0385-06-P01. De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan.

Net als in het vigerende bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 hebben de gronden in het plangebied de enkelbestemmingen "Tuin" en "Woning - Dijkwoning". Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2" en "Waterstaat - Waterkering". Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vervalt de dubbelbestemming "Waarde - Edams - Volendams erfgoed" en is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend bouwwerk' van de verbeelding verwijderd.

Uitwerkingen of wijzigingen van bestemmingsplannen maken op grond van artikel 3.6, lid 3 van rechtswege deel uit van het bestemmingsplan waarop deze zijn gebaseerd. Het onderhavige wijzigingsplan Noordeinde 82 is na vaststelling onderdeel van het bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012. Omdat het bestemmingsplan Parapluherziening parkeren c.a. dit bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 voor wat betreft de parkeernormen en voor het aspect laden en lossen, gedeeltelijk heeft herzien, geldt die parapluherziening ook voor het onderhavige wijzigingsplan Noordeinde 82.

5.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 en het wijzigingsplan Noordeinde 82 wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen het bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 en het wijzigingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 zijn onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan.

In de regels van het wijzigingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 5.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan voorziet niet in concrete nieuwe ontwikkelingen die op dit moment al financieel onderbouwd kunnen en moeten worden. Daar waar in de toekomst bouwplannen zullen worden gerealiseerd waarvoor een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan nodig is, zal door middel een aanvullende economische paragraaf moeten worden onderbouwd of het plan uitvoerbaar is en hoe dit wordt gewaarborgd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan Noordeinde 82 wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de gemeentelijke website en in het digitaal Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan en kennisgeving met de stukken zijn vanaf 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan is tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan.

Gedurende de terinzagetermijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpwijzigingsplan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

