Bestemmingsplan
Waterrijk fase 3B en 3C

Vastgesteld

Gemeente Edam – Volendam

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 15 december 2022

SWECO

Verantwoording

Titel	:	Bestemmingsplan Waterrijk fase 3B en 3C
Subtitel	:	Vastgesteld
Projectnummer	:	367481
Referentienummer	:	SW-01
Revisie	:	01
Datum	:	15 december 2022

Auteur(s)	:	R. Dekker
Gecontroleerd door	:	J. Muijsers
Contact	:	Sweco Nederland B.V. Robijnstraat 11 1812 RB Alkmaar Postbus 214 1800 AE Alkmaar T +31 88 811 66 00 F +31 72 850 26 57 www.sweco.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING 5

1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding en doel 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

2 Planbeschrijving 9
2.1 Algemeen 9
2.2 Ruimtelijke opzet 9
2.3 Invulling plangebied 10
2.4 Beeldkwaliteit 10

3 Beleid 12
3.1 Inleiding 12
3.2 Rijksbeleid 12
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 12
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 12
3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte 14
3.2.4 Nationaal waterbeleid 14
3.3 Provinciaal beleid 15
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 15
3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid 16
3.4.1 Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland 16
3.4.2 Omgevingsbeleidsplan 2016 – 2020 17
3.5 Conclusie beleidskader 18

4 Milieu- en omgevingsaspecten 19
4.1 Algemeen 19
4.2 Water 19
4.3 Natuur 21
4.4 Archeologie 22
4.5 Bodem 22
4.6 Bedrijven en milieuzonering 23
4.7 Verkeer en parkeren 23
4.7.1 Verkeer 23
4.7.2 Parkeren 24
4.8 Geluid 24
4.9 Luchtkwaliteit 25
4.10 Externe veiligheid 25
4.11 Duurzaamheid 26
4.12 M.e.r.-beoordeling 26
4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten 26

5 Juridische planbeschrijving 27
5.1 Algemeen 27

5.2 Planopzet en systematiek 27
5.3 Verbeelding 27
5.4 Planregels 27
5.5 Handhaafbaarheid 29

6 Financiële uitvoerbaarheid 30

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 31
7.1 Inspraak en overleg 31
7.2 Zienswijzen en beroep 31

REGELS 32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 33
Artikel 1 Begrippen 33
Artikel 2 Wijze van meten 36

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 37
Artikel 3 Groen 37
Artikel 4 Verkeer 38
Artikel 5 Water 39
Artikel 6 Wonen 40

Hoofdstuk 3 Algemene regels 42
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 42
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 43
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 44
Artikel 10 Overige regels 45

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 46
Artikel 11 Overgangsrecht 46
Artikel 12 Slotregel 47

BIJLAGEN

- Beeldkwaliteitsplan Waterrijk – Oosthuizen fase 3C, RROG, 9 februari 2021
- Watertoets Waterrijk Oosthuizen fase 3, Sweco, 21 oktober 2020
- Verkennend bodem- en waterbodemonderzoek Locatie Waterrijk te Oosthuizen, Sweco, 3 september 2020
- Verkennend natuuronderzoek Waterrijk fase 3BC, Sweco, 25 februari 2020
- Onderzoek stikstofdepositie fase 3BC Waterrijk Oosthuizen, Sweco, 22 december 2020
- Verkeerskundige effecten gebiedsontwikkeling Waterrijk Oosthuizen, Sweco, 14 januari 2022
- Akoestisch onderzoek Waterrijk in Oosthuizen fase 3BC, Sweco, 9 oktober 2020
- Aanmeldnotitie m.e.r. Waterrijk fase 3B en 3C, 16 februari 2021
- Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg, 16 februari 2021
- Nota van beantwoording zienswijzen, 18 juli 2022

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ten zuidwesten van Oosthuizen ligt het nieuwbouwgebied Waterrijk. Binnen dit gebied vindt woningbouw plaats en is in de afgelopen jaren aan de zuidwestzijde van de Seevancksweg een Multifunctionele Accommodatie (MFA) en een woon- en dagbestedingslocatie (De Arendshoeve) 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. De resterende woningen in fase 2 zijn in aanbouw. Het volgende deelplan van de woningbouw (fase 3A) is aan de zuidzijde van de Seevancksweg gelegen. Hier zijn maximaal 58 woningen voorzien. Het uitwerkingsplan voor deze fase is in werking en onherroepelijk.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de laatste fase van het woningbouwplan; fase 3B en 3C. Het plangebied komt overeen met de het resterende deel van de uit te werken woonbestemming (zie paragraaf 1.3) uit het bestemmingsplan Waterrijk 2009. Omdat het maximum aantal woningen (200) binnen de uit te werken woonbestemming op vijf woningen na, benut is met de opgestelde uitwerkingsplannen, is voor deze laatste fase het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt de voorgenomen woningbouw in dit deelgebied planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

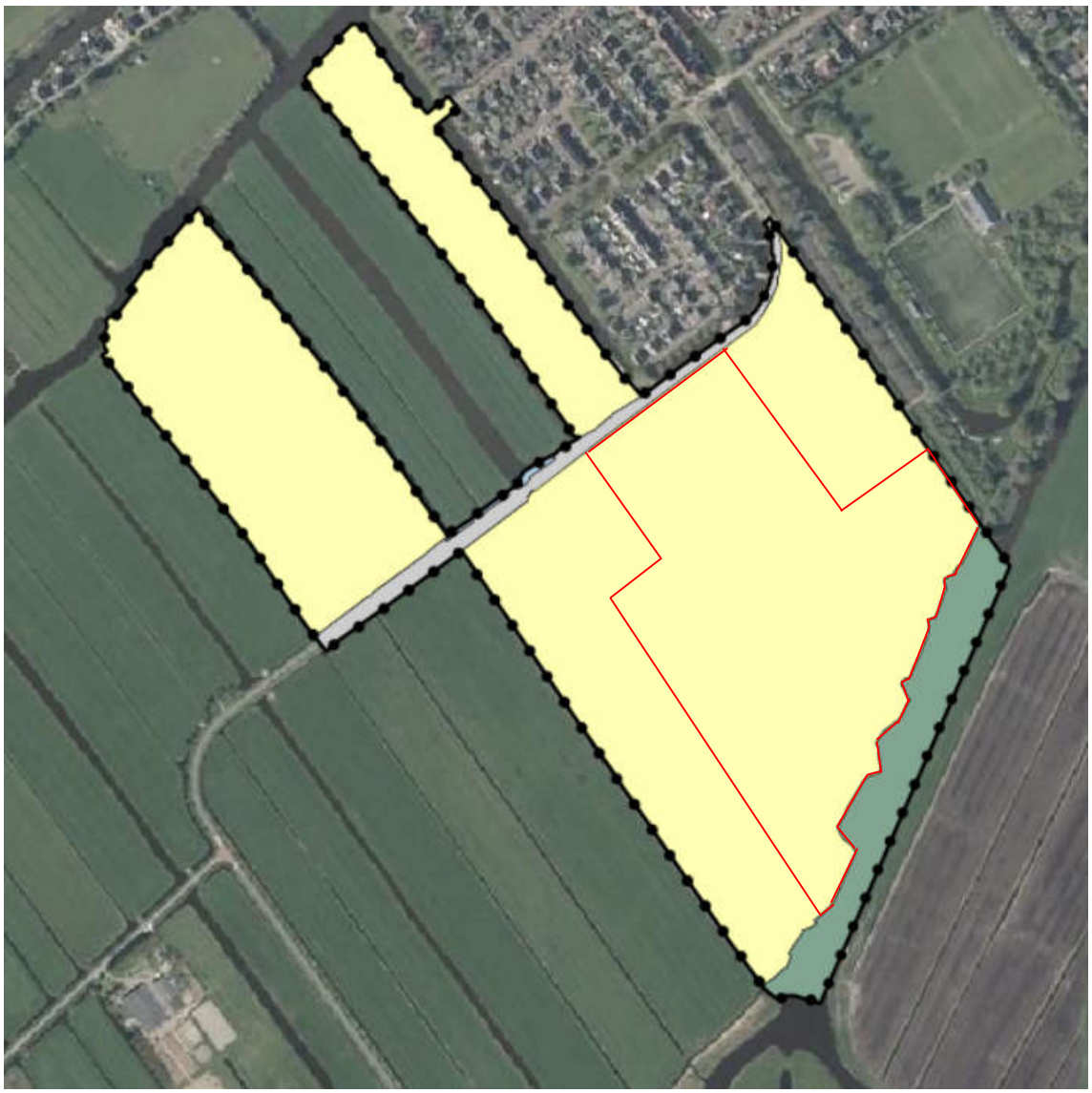
Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Oosthuizen. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Seevancksweg en het perceel van woon- en dagbestedingslocatie De Arendshoeve. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan het deelgebied Waterrijk fase 3A waar de woningbouw recent is gestart. Tot slot is aan de zuidoostzijde waterloop De Wijzend aanwezig.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Waterrijk 2009’, (gewijzigd) vastgesteld op 16 februari 2010. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Woongebied – Uit te werken 2’. Binnen de uit te werken bestemmingen ‘Woongebied – Uit te werken 1’ en ‘Woongebied – Uit te werken 2’ zijn in totaal 200 woningen toegestaan.



Afbeelding 1.2: Bestemmingsplan Waterrijk 2009 (plangebied rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis en huidige en toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het vigerende beleid toegelicht, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

Ten zuiden van de kern Oosthuizen wordt de nieuwbouwwijk Waterrijk afgerond. Eén van de doelstellingen in het plan is dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied behouden blijft. De gronden van het plangebied bestaan uit grasland maar hebben in het vigerende bestemmingsplan Waterrijk 2009 een uit te werken woonbestemming. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 164 woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de grote woningbehoefte in de regio. Oorspronkelijk wat het voornemen om de sportvelden uit de kern te verplaatsen naar het plangebied Waterrijk. Omdat deze verplaatsing geen doorgang heeft gevonden, is ruimte voor extra woningbouw. Tevens wordt in afwijking van de eerdere plannen in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente, ook sociale woningbouw in het gebied gerealiseerd.

2.2 Ruimtelijke opzet

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Waterrijk is gebaseerd op de landschappelijke karakteristieken van het veenpolderlandschap van Oosthuizen. De typerende zonering met een historische lintbebouwing, een gebied tussen het lint, de Watering en het achterland zijn leidend geweest. De vergezichten, de kavelrichtingen en de huidige waterstructuur hebben het ontwerp verder bepaald. De hoofdwatergangen blijven gehandhaafd en worden waar nodig verbreed. Het zicht op de kerk en de zichten vanuit Waterrijk naar het open landschap bepalen de grenzen van de bebouwing.

Een ander uitgangspunt voor de ontwikkeling van Waterrijk is het “Waterlands wonen”. Dit betekent in eerste instantie bouwen in lage dichtheden, maar ook streekeigen bouwen. De typische bebouwing van een boerenerf en een Noord-Hollandse lintbebouwing zijn daarom de referenties. Deze compacte bebouwingsvormen in combinatie met een groen achterland en talrijke vergezichten zijn terug te vinden in de opzet van het stedenbouwkundig ontwerp binnen dit deelplan. Overige kenmerken zijn onder andere variatie in bebouwingsvormen en wisselende kaprichtingen, speelse dorpsstraten met voortuinen, bouwen in combinatie van steen en hout, losse en mooie bijgebouwen en smalle wegen en passeerstroken.

Waterrijk bestaat uit een reeks van nieuwe wooncclusters die min of meer vrij in het landschap liggen. Om het dorpse karakter te behouden staan de verschillende woningtypen door elkaar heen. Het informele karakter wordt benadrukt door het wisselen van de kaprichtingen, verspringende rooilijnen en het bouwen met korte strookjes rijwoningen. De woningen worden ontsloten via een smalle ontsluitingsweg die de sfeer uitstraalt van een landweg. De nieuwe buurtwegen sluiten aan op de Seevancksweg. Om binding van de nieuwe bewoners met hun woonomgeving te vergroten liggen in de wooncclusters kleine pleintjes.

Waar de oevers toegankelijk zijn hebben deze een natuurlijke, kindvriendelijke inrichting. Langs het water liggen smalle wandelpaden die het nieuwe gebied een hoge recreatieve kwaliteit bieden. Het openbaar groen tussen de wooncclusters wordt op een natuurlijk wijze ingericht zodat wordt aangesloten bij het karakter van het landelijk gebied.

2.3 Invulling plangebied

De voorgenomen invulling van het plangebied fase 3B en 3C bestaat uit maximaal 164 woningen. In alle clusters is een variatie van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en beneden-bovenwoningen voorzien. In fase 3C, het gebied nabij de school, grenzend aan de bestaande woonbuurt ten zuidwesten van de Seevancksweg, zijn ook appartementen toegestaan. Het plangebied wordt ontsloten via de twee bestaande aansluitingen op de Seevancksweg (waarvan er thans één als bouwweg aanwezig is).

Aan de zuidoostzijde wordt bij het natuurgebied langs de Wijzend extra water gegraven. Dit gebied wordt met een wandelpad toegankelijk gemaakt. In het gebied komen meerdere grote openbare groenvoorzieningen. Ook binnen de wooncclusters zijn groenvoorzieningen voorzien. Parkeren vindt deels op eigen erf plaats en deels in parkeerclusters.

2.4 Beeldkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan Waterrijk 2009 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Net als bij het stedenbouwkundig ontwerp is ook voor de beeldkwaliteit het thema “Waterlands wonen”. Dit houdt in dat de welbekende Noord-Hollandse bouwstijl de referentie is voor de nieuwe woningen. De architecten geven voor wat betreft de architectuur een eigen invulling aan dit uitgangspunt, echter zij moeten dit ook afstemmen. De keuze van de materialen en de kleuren wordt gezamenlijk gekozen. Waterrijk krijgt op deze manier een duidelijke eigen identiteit met uiteenlopende vormen van architectuur. Voor een goed functionerende leefomgeving is het nodig een duurzame inrichting van de openbare ruimte te ontwerpen en straatgericht te wonen. De overgang van de woning naar de straat en het gebruik van de ruimte voor het huis zijn hierbij doorslaggevend.

Landelijk bouwen
Onderdeel van de opgave is het landelijk bouwen. Bij deze opgave is voor landelijk bouwen de boerderij met het erf en de lintbebouwing als referentie gekozen. De boerderij wordt getypeerd als een ensemble van gebouwen die dicht bij elkaar staan in een wijde omgeving. Het lint is een lineaire compacte bouwvorm die ook vrij ligt in het open landschap. Bij beide typen is het meest in het oogspringende kenmerk; de compacte bouwvorm in een groene omgeving met veel zichten op het open land. Op basis van deze landelijke typologieën is gekozen voor een landelijk wooncluster. Het landelijke wooncluster heeft de schaal en de maat van een stukje traditionele verkaveling. De wooncclusters liggen los van elkaar en zijn omrand met groen.

Landelijk wooncluster/woningbouwprogramma
Om tot een landelijke bouwvorm te komen is het noodzakelijk te werken met een gemengd woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma is een diversiteit aan woningtypen aanwezig. De verschillende woningtypen zijn vervolgens gemengd in het plangebied gesitueerd. De woningtypen staan door elkaar heen. Lange aaneengesloten rijen met rijwoningen zijn ongewenst. Het beeld bestaat uit duurdere woningen naast goedkopere huizen en er staan vrijstaande woningen naast korte rijtjes met woningen. Op deze manier kan een gevarieerd beeld worden ontworpen.

De openbare ruimte
De inrichting van de openbare ruimte levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van een beeld dat refereert aan het typische Noord-Hollandse landelijk beeld. Om die reden is het gewenst de wegen in het nieuwe woongebied zo smal mogelijk uit te voeren en daarnaast geen verhoogde stoepen aan te leggen. De openbare ruimte waar wordt gewandeld wordt uitgevoerd in gebakken klinkers alsof men zich begeeft in een smalle dorpsstraat. De rijweg wordt gemaakt met afgestrooid asfalt overeenkomstig de wegen in het buitengebied. De rijweg wordt dermate smal aangelegd dat de automobilist gedwongen wordt langzaam te rijden. Dit is mogelijk doordat in het nieuwe woongebied alleen bestemmingsverkeer komt.

De watergangen worden afgewerkt met natuurlijke oevers. Er komen geen zware beschoeiingen langs het water. In de wooncclusters worden bomen gepland. In het groen en eventueel

langs het water wordt beplanting gemaakt die past bij het landelijke beeld. Het groen is inheems en heeft een natuurlijk karakter. Sterke parkachtige beelden zijn niet gewenst.

In de wooncluster liggen aan één zijde langs het water wandelpaden. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van weidevogels is het gewenst de verlichting van de erven te minimaliseren. Daarom is het niet gewenst de paden langs het water te verlichten. De sociaal veiligere voetpaden liggen langs de weg.

In het stedenbouwkundig ontwerp is voor fase 3C gekozen voor een meer verdichte bebouwing rond de school. Deze keuze vraagt om een andere stedenbouwkundige typologie, afwijkend van de stedenbouwkundige typologie die reeds is in Waterrijk is gerealiseerd en nog wordt gerealiseerd (fase 3B). Ook voor fase 3C blijft het beeldkwaliteitsplan Waterrijk van kracht. Dit betekent in hoofdlijn het realiseren van woningen met een landelijke beeldtaal. Gebouwen hebben altijd kappen en behouden een kleinschalige uitstraling. De architectuur sluit aan op het reeds gerealiseerde beeld in Waterrijk. De enigszins andere stedenbouwkundige opzet in dit deelgebied vraagt op onderdelen om een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

Allonge beeldkwaliteit fase 3C
In aanvulling op het bestaande beeldkwaliteitsplan is een allonge[1] opgesteld waarin is vastgelegd dat de woningen in fase 3C ook aansluiting kunnen vinden met de aangrenzende woonwijk aan de overzijde van de Seevancksweg. Dit betekent dat, anders dan in de gerealiseerde fasen van Waterrijk, repetitie van woningen naast elkaar is toegestaan. Daarbij is het tevens toegestaan om te kiezen voor een dominante en repeterende nokrichting van de woningen. Deze repetitie geldt niet voor de zogenaamde notariswoning. Het plaatsen van een notariswoning in een buurtje met meer repetitie is niet toegestaan. Woningtypen hoeven niet te worden gemengd zoals deze zijn gemengd in de eerdere bouwfasen.

In afwijking van de eerdere fasen en fase 3B is het in fase 3C mogelijk appartementen te realiseren, waarmee wordt aangesloten bij de behoefte aan nultredenwoningen. Dit bestemmingsplan staat maximaal 3 kleinschalige appartementengebouwen toe met een maximaal oppervlak van 750 m2 per gebouw. De maximale goothoogte bedraagt 12 meter, de maximale bouwhoogte 16 meter. Voor de appartementen geldt dat ook deze gebouwen moeten passen binnen de gestelde beeldkwaliteitsregels voor Waterrijk. De nieuwe school en de gebouwen van de Prinsenstichting zijn hier voorbeelden van.

Voor het ontwerpen van de appartementen gelden de oude kaaspakhuizen die eens in Oosthuizen stonden als referentie. Het idee is met de nieuwe appartementen gebouwen deze sfeer uit het verleden op te roepen. De architectuur is niet historiserend, maar bedoeld als een knipoog naar het verleden. Beelden van de pakhuizen zijn bijgevoegd. De gebouwen voldoen aan de volgende uitgangspunten:
- de gebouwen hebben een simpele hoofdvorm met zadeldak of een samenstelling van simpele hoofdvormen met zadeldak;
- de gebouwen hebben topgevels of een zadeldak met overstek en licht getint boeideel de gebouwen zijn alzijdig georiënteer;
- de gebouwen hebben een herkenbare, gemetselde plint tot de eerste of tweede bouwlaag;
- de gebouwen hebben gevels waarvan delen zijn uitgevoerd in hout of houtachtige materialen;
- de gebouwen hebben gevels met een ritmische indeling van de ramen;
- de gebouwen hebben buitenruimte die zodanig zijn gesitueerd dat ze geen afbreuk doen aan het hoofdvolume van het gebouw.

[1] Beeldkwaliteitsplan Waterrijk – Oosthuizen fase 3C, RROG, 9 februari 2021

3 Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de NOVI. Edam – Volendam maakt onderdeel uit van de 'Metropoolregio Amsterdam' (MRA). Dit gebied van en rond de MRA kent een grote ruimtedruk. De regio staat voor een forse woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. In het gebied van de Noordvleugel (exclusief het Utrechtse deel) is er tot 2040 vraag naar bijna 290.000 extra woningen om in de groei van het aantal huishoudens te voorzien.

Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:
“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project
De voorgenomen ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Woningbehoefte
De gemeente Edam – Volendam is in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) voor de regio ‘Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland’ (voorheen: stadsregio Amsterdam) opgenomen. Het RAP geeft aan dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen.

Na vaststelling van het RAP is deze aangevuld met een oplegger waarin het actuele overzicht met woningbouwplannen in de periode 2017 – 2024 is opgenomen. Waterrijk is in deze oplegger als ‘hard plan’ met 200 woningen opgenomen. In de gemeentelijke plancapaciteit is Waterrijk met 320 woningen opgenomen. Ondanks dat slechts 200 woningen als ‘harde plancapaciteit’ kunnen worden aangemerkt is dit totale aantal als ‘hard plan’ aangeduid.

Voor de regio Waterland geldt dat er een tekort is aan harde plannen. De Monitor Woningbouw 2019 geeft aan dat er op korte termijn een gedeelte van de zachte plancapaciteit moet worden omgezet in harde plannen. Op die manier kan worden voorzien in de behoefte tot 2025/2030.

Op basis van de Handreiking woonmilieus van de provincie Noord-Holland is de projectlocatie aan te duiden als een (centrum)dorps woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in een woonkern met maximaal 10.000 huishoudens gemengd met voorzieningen en beperkte werkgelegenheid. Het dorpse woonmilieu onderscheidt zich van groenstedelijke (gesitueerd in kernen met meer dan 10.000 huishoudens) en landelijk woonmilieus (verspreide bebouwing en gelegen buiten de kern).

Uit het Regionaal Actieprogramma volgt dat in de deelregio Zaanstreek – Waterland er tekorten zijn in vrijwel alle marktsegmenten. Er is met name een tekort aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het betaalbare en middeldure segment. De behoefte aan suburbane woonmilieus is vele malen groter dan de plancapaciteit. Tevens is het voorzien in voldoende geschikte woningen voor senioren een belangrijk aandachtspunt. Met de extra woningbouw binnen het plan Waterrijk kan invulling worden gegeven aan de aanwezige behoefte aan woningen binnen een suburbaan woonmilieu en deels ook aan woningen in de categorie sociale huur en nultredenwoningen.

Bestaand stedelijk gebied
De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. De gronden van

het plangebied zijn reeds bestemd voor wonen maar zijn nog geen onderdeel van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. De locatie kan daarom niet worden aangemerkt als BSG.

Zoals hiervoor reeds is benoemd is in het RAP aangegeven dat de harde plancapaciteit voor binnenstedelijke plannen onvoldoende is om aan de vraag te voldoen. De zachte potentiële plannen kunnen theoretisch in een groot deel van de vraag voorzien, maar lang niet al deze potentiële binnenstedelijke plannen kunnen en zullen ook binnen de geplande termijn tot productie komen. Onder meer vanwege de complexiteit van binnenstedelijke projecten, beperkingen van financiële aard en beperkingen door milieucontouren en de ligging nabij Schiphol. Een andere belangrijke reden is dat de binnenstedelijke plancapaciteit niet in alle opzichten aan de kwalitatieve woningvraag voldoet. Zo is in de regio's een tekort aan eengezinswoningen in suburbane woonmilieus, een type woonmilieu dat eerder op buitenstedelijke dan op binnenstedelijke locaties is te bieden. Plan Waterrijk geeft invulling aan deze behoefte. Er worden gronden benut die reeds bestemd zijn voor wonen. Met het onderhavige plan kan de logische afronding van Oosthuizen worden bewerkstelligd.

Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belved1ère', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

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

Betekenis voor het project

In het beeldkwaliteitsplan is een beschrijving gegeven van de cultuurhistorische waarde van het plangebied en op welke wijze hier bij de ontwikkeling van de locatie rekening mee wordt gehouden.

3.2.4 Nationaal waterbeleid

<u>Europese Kaderrichtlijn Water</u>

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebieddistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral

ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota “Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw”
Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan
Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:
- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project
Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. In het kader van de watertoets vindt afstemming plaats met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een

voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project
Hieronder zijn de artikelen toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling
In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is met het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is op 17 november 2020 regionaal afgestemd.

Artikel 6.54 Ruimtelijke kwaliteit
Op grond van artikel 6.54 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is de landschappelijke en cultuurhistorische waarde in het gebied een belangrijk vetrekpunt voor de invulling van Waterrijk. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie maakt het plangebied deel uit van het ensemble Zeevang. Het ensemble bestaat uit veenpolderlandschap met weinig tot geen opgaand groen en heeft een veervormig patroon van ontginningssloten.
In het beeldkwaliteitsplan is uitgewerkt op welke wijze rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het toepasselijke ensemble. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Regionaal woonakkoord 2021-2025
In april 2020 heeft de provincie Noord-Holland het woonbeleid uitgewerkt in de Woonagenda PNH 2020-2025. Hiermee wil de provincie uitvoering geven aan een aantal doelstellingen, zoals het bouwen van voldoende betaalbare en duurzame woningen. Middels het sluiten van regionale Woonakkoorden voor de periode 2021-2025 wil de provincie de regionale samenwerking bevorderen. De acht gemeenten in Zaanstreek-Waterland hebben besloten hier samen met de provincie invulling aan te geven aan de hand van vier thema's:

1. Nieuwbouw / woningbouwprogrammering
    a. werken aan de eigen én regionale woningbehoefte
    b. zoveel mogelijk binnenstedelijk bouwen, met ruimte voor uitzonderingen
    c. zoveel mogelijk bouwen in de nabijheid van OV-knooppunten en stadsharten
    d. versnellen van de woningbouwproductie
    e. werken aan stedelijke vernieuwing en leefbaarheid
2. Betaalbare voorraad
    a. werken aan de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad
    b. werken aan regionale woonruimteverdeling
3. wonen en zorg
    a. werken aan de huisvesting van senioren
    b. werken aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen
4. duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulair bouwen
    a. werken aan klimaatneutrale, klimaatadaptieve, circulaire en natuur- en landschapsvriendelijke nieuwbouw
    b. werken aan de opwekking van duurzame energie in de regio

c. werken aan de verduurzaming van bestaande woningvoorraad
d. werken aan een gezonde leefomgeving

In het Woonakkoord wordt rekening gehouden met bestaande kaders en afspraken, die soms op een ander c.q. hoger schaalniveau zijn vastgesteld, zoals in de Metropoolregio Amsterdam, waar Zaanstreek-Waterland onderdeel vanuit maakt.

Betekenis voor het project
Het Woonakkoord Zaanstreek-Waterland 2021-2025 geeft aan dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen. Een groot deel van de plannen waarvoor de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van plannen. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen. Waterrijk is als 'hard plan' met 200 woningen in het Woonakkoord opgenomen. In paragraaf 3.2.2 is ingegaan op de behoefte aan het extra woningbouwprogramma binnen Waterrijk dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

3.4.2 Woonvisie 2022-2025
De gemeenteraad van Edam-Volendam heeft bij besluit van 16 december 2021 de Woonvisie 2022-2025 vastgesteld. In de woonvisie wordt ingezet op de bouw van voldoende woningen om te voorzien in de woningbehoefte. Daarbij gaat het met name om de lokale vraag naar woningen, maar moet ook rekening worden gehouden met een extra opgave gezien het aantal vestigers in de gemeente. Juist de grote vraag naar woningen en de huidige krapte op de woningmarkt maken het noodzakelijk dat er meer woningen worden gebouwd, waarbij aandacht is voor bepaalde doelgroepen uit het gemeentelijk woonbeleid. Over Waterrijk is onderstaande tekst opgenomen in de woonvisie:

"Met Waterrijk is gebleken dat er een aanzienlijke vraag is naar ruime (en duurdere) koopwoningen in Oosthuizen. De combinatie van een ruime woning in een landelijk woonmilieu met toch de nodige voorzieningen om de hoek spreekt veel koopkrachtige woningzoekenden aan. Wel is een aanzienlijk deel van deze vraag afkomstig van vestigers van buiten Oosthuizen. Ook de komende jaren zal er markt blijven voor dit duurdere segment. Vanuit de eigen kern is echter met name behoefte aan betaalbare koopwoningen voor starters, een segment wat duidelijk ondervertegenwoordigd is in Oosthuizen, al zijn in Waterrijk de laatste jaren ook veel goedkope rij- en hoekwoningen toegevoegd. Er is ook behoefte aan eengezinswoningen in de huur, met name in de sociale huur en in beperkte mate in de vrije sector. Daarnaast is de verwachting dat het aantal ouderen de komende jaren verder zal toenemen. Hierdoor is behoefte aan uitbreiding van de voorraad levensloopgeschikte woningen. Dat kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen zijn. De nadruk ligt daarbij op koopwoningen, maar er is ook vraag naar levensloopgeschikte huurwoningen voor ouderen die dichter bij voorzieningen willen wonen (ook vanuit de kleinere kernen)."

Betekenis voor het project
Binnen plan Waterrijk fase 3B en 3C is een mix van allerlei woontypen mogelijk. Naast eensgezinskoopwoningen, wordt tevens voorzien in een aandeel sociale huurwoningen. Tevens zijn appartementen mogelijk, welke zowel in de (betaalbare) koop- als (sociale en midden)huursector gerealiseerd kunnen worden. Er wordt met het plan aangesloten bij de huidige vraag op de woningmarkt en ontstaat een mix van woningtypen waarmee dezelfde ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd als in de eerdere plandelen.

3.4.3 Omgevingsbeleidsplan 2016 – 2020
Op 16 februari 2017 heeft de gemeenteraad het Omgevingsbeleidsplan 2016-2020 vastgesteld. Het Omgevingsbeleidsplan omvat de visie op het voor de gemeente te voeren omgevingsbeleid (bouw, milieu en ruimtelijke ordening). Het eerste deel gaat over de kwaliteit van de leefomgeving; het tweede deel over het proces omtrent vergunningverlening, handhaving en toezicht. Omgevingskwaliteit gaat hand in hand met klimaat en duurzaamheid. De gemeente wil deze verbinding leggen, niet alleen om een bijdrage te leveren aan de eigen leefomgeving, maar eveneens om een bijdrage te leveren aan een duurzame wereld. De gemeente zet zich in om

schadelijke activiteiten tegen te gaan en positieve activiteiten te stimuleren. Duurzaamheid is een belangrijk item. De zes speerpunten hierbij zijn:

- Duurzame ruimtelijke ontwikkelingen;
- Duurzame bouw (nieuwbouw en bestaande bouw);
- Energiebesparing;
- Eigen organisatie;
- Duurzame mobiliteit, en
- Duurzaam ondernemen.

Op bovenstaande thema's wil de gemeente een actief beleid voeren. Bij het onderwerp duurzame bouw wil de gemeente (deels) voorlopend zijn.

Betekenis voor het project
In paragraaf 4.11 is nader ingegaan op welke wijze invulling wordt gegeven aan duurzaamheid in het plan.

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Voor alle werkzaamheden in, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen, alsmede voor het doen van lozingen op het oppervlaktewater en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m2, dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Een watervergunning is een toestemming om, in afwijking van een verbod en met in achtneming van bepaalde voorwaarden en voorschriften, bepaalde activiteiten of ingrepen uit te mogen voeren.

Betekenis voor het project
Voor Waterrijk fase 3 is een watertoets[2] opgesteld. Hieronder zijn de relevante bevindingen voor fase 3B en 3C beschreven.

<u>Watersysteem</u>
Het watersysteem van polder De Zeevang is een verzameling van poldersloten met een dynamisch peil van NAP -2,33 m. Het plangebied wordt in de bestaande situatie door verschillende gemaaltjes bemalen. In de uiteindelijke situatie zal het plangebied Waterrijk aangesloten worden op het stedelijk waterpeil NAP-2,80 meter waar een groot deel van het bestaande stedelijk gebied van Oosthuizen reeds in ligt. Uitzondering vormt de hoogwatersloot tussen fase 3A en 3B waar de sloot op het peil van NAP -2,33 meter zal blijven. Hier zal in de maaiveldhoogte rekening mee gehouden moeten worden.

Als gevolg van de vergroting van het -2,80m NAP peil dient een nieuw gemaal te worden gerealiseerd. Het gemaal zal op de locatie komen van het huidige gemaal Sportpark Oosthuizen. De verschillende fases zullen worden verbonden door twee zinkers. Het gemaal en de zinkers dienen ten allen tijden toegankelijk te zijn voor (zwaar) onderhoudsmaterieel. De zinkers en het gemaal dienen conform de uitgangspunten van het HHNK te worden gerealiseerd, bij goedkeuring zullen deze in onderhoud en beheer worden genomen door HHNK. De duikers en het dijkje aan de oostzijde zullen moeten voldoen aan de eisen van HHNK en de gemeente. Deze zullen in beheer en onderhoud komen van de gemeente Edam-Volendam. De duikers dienen zettingsarm te worden aangelegd. Het dijkje dient voldoende breedte te hebben om als peilscheiding te kunnen functioneren.

[2] Watertoets Plan Waterrijk Oosthuizen fase 3, Sweco Nederland BV, 21 oktober 2020

Waterkwantiteit

De voorgenomen inrichting van het gebied leidt tot een toename aan verhard en bebouwd oppervlak. Voor de totale ontwikkeling van Waterrijk is op basis van een maatwerkberekening een compensatie-eis van 12% van de toename aan verhard oppervlak vastgesteld. In het totale plan Waterrijk wordt meer water gegraven dan noodzakelijk. In het peilgebied – 2,33 NAP betreft dit 1.525 m² en in het peilgebied – 2,80 NAP betreft dit 11 m². Met de ontwikkeling van fase 3 blijft sprake van een groot wateroverschot ten opzichte van de compensatie-eis. Zie onderstaande tabel.

Tabel 1: watercompensatie Waterrijk fase 3 en Waterrijk totaal

Fase 3	**Huidig [m²]**		**Toekomstig [m²]**	
	-2,33 m	**-2,80 m**	**-2,33 m**	**-2,80 m**
Verhard oppervlak				50.995
Compensatie (12%)				**6.119**
Water				
Dempen (D)				2.402
Graven (G)				8.367
Compensatie (D-G)				**-5.965**
Tekort/Overschot				**154**

Totaal	**Huidig [m²]**		**Toekomstig [m²]**	
	-2,33 m	**-2,80 m**	**-2,33 m**	**-2,80 m**
Verhard oppervlak		114	2.282	80.593
Compensatie (12%)				**9.671**
Water				
Dempen (D)			185	2.597
Graven (G)			1.710	12.279
Compensatie (D-G)			-1.525	**-9.682**
Tekort/Overschot			**-1.525**	**-11**

Riolering

Het afvalwater van Oosthuizen wordt via meerdere gemalen afgevoerd naar de RWZI gelegen aan het Beetsdijkje, circa 500 m ten noorden van Oosthuizen aan de westkant van de N247. Door de ontwikkeling van Waterrijk, neemt de afvalwaterhoeveelheid toe. In het gehele plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, afstromend regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Huishoudelijk afvalwater wordt via aparte riolering afgevoerd naar een rioolgemaal. In fase 3 komt één rioolgemaal dat het vuilwater voor fase 2 en fase 3 met een persleiding afvoert naar de afgaande persleiding van gemaal Doelewoud. Laatstgenoemde gemaal voert het water uiteindelijk af naar de rioolwaterzuivering.

Mits de regels en eisen van de te verkrijgen vergunningen in acht worden genomen, ontstaat er geen nadelig effect van het plan op het watersysteem. Voor de volgende activiteiten geldt een watervergunningsplicht:

- dempen van wateren;
- wijzigen en aanleg van wateren;

- aanleggen van verhard oppervlak;
- verwijderen en aanbrengen van kunstwerken (bruggen, dam met duiker, gemaal, beschoeiing).

Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan vindt nader overleg met HHNK plaats.

4.3 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project
Op basis van verkennend soortenonderzoek[3] zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt.

Het projectgebied ligt op korte afstand van het Natura 2000 gebied 'Polder Zeevang'. Andere Natura 20000-gebieden binnen 10 km van het projectgebied met stikstofgevoelige habitattypen zijn o.a. Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder en Eilandspolder. Omdat significante effecten van stikstofdepositie als gevolg van de woningbouwontwikkeling niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, zijn voor de gebruiksfase en de aanlegfase berekeningen met het programma Aerius uitgevoerd[4]. In de gebruiksfase van de planontwikkeling is geen sprake van een toename van de stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden. Bij de aanlegfase van de planontwikkeling vindt eveneens geen toename van de stikstofdepositie plaats > 0,00 mol/ha/jaar. Aan de voorwaarden voor inzet van materieel en in te zetten emissiestandaarden kan worden voldaan. Het aspect stikstofdepositie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.
Ook is geen sprake van andere verstorende effecten op instandhoudingsdoelen in de Natura 2000-gebieden. Nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en hebben geen negatief effect op het NNN. Het doorlopen van een Nee, tenzij procedure is niet nodig.

Het plangebied ligt deels binnen de begrenzing van weidevogelleefgebied. Door de voorgenomen plannen kan het gebied in de toekomst niet meer functioneren als weidevogelgebied. De wijze van compensatie is in overleg met de provincie Noord-Holland in een apart compensatieplan vastgelegd en heeft betrekking op het beschikbaar stellen van gelden voor het beheer van de heringerichte voormalige NAM-locatie aan de Seevancksweg gedurende 12 jaar. De NAM-locatie ligt in de nabijheid van het plangebied Waterrijk en heeft een oppervlakte van circa 10 hectare. Door de herinrichting, dat inmiddels vrijwel gereed is, wordt de locatie zelf bruikbaar voor weidevogels. De directe omgeving van de NAM-locatie is nu al geschikt voor weidevogels, door het verwijderen van de bosschages zijn er minder schuilmogelijkheden voor roofdieren. Hierdoor is de verwachting dat de aantallen weidevogels rondom de NAM-locatie ook toenemen. Door het beheer van de NAM-locatie gedurende 12 jaar te regelen wordt voorkomen dat er opnieuw opslag in het gebied plaats vindt, hierdoor is de verbetering van de directe omgeving van de NAM-locatie blijvend (gedurende de 12 jaar dat het beheer voor deze locatie geregeld is). De afspraken tussen de voormalige gemeente Zeevang en de provincie Noord-Holland zijn geborgd in een compensatieovereenkomst.

[3] Verkennend natuuronderzoek Waterrijk fase 3BC, Sweco Nederland BV, 25 februari 2020
[4] Onderzoek stikstofdepositie Waterrijk fase 3BC, Sweco Nederland BV, 22 december 2020

Soortenbescherming
Uit het verkennend natuuronderzoek volgt dat de voorgenomen werkzaamheden naar verwachting geen effect hebben op beschermde soorten. Er is geen nader veldonderzoek en/of effectonderzoek noodzakelijk. De rugstreeppad komt in de directe omgeving van het projectgebied voor. Door de voorgenomen werkzaamheden wordt het projectgebied geschikt voor de rugstreeppad. Om die reden zal een amfibieënscherm rondom het projectgebied worden geplaatst. Bij aanwezigheid van de rugstreeppad binnen het projectgebied moeten de werkzaamheden worden gestaakt en dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.
De werkzaamheden dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen (ca half maart tot half juli) plaats te vinden om verstoring te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dient er eerst een broedvogelcontrole uitgevoerd te worden alvorens de werkzaamheden plaatsvinden.

4.4 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project
Op de kaart bij de beleidsnota Archeologie van de voormalige gemeente Zeevang zijn de archeologische verwachtingswaarden weergegeven, waarbij per gebied is vastgelegd in welk geval onderzoek plaats dient te vinden. Het plangebied ligt binnen het gebied waarvoor geldt dat bij een planontwikkeling van meer dan 500 m² en dieper dan 40 cm onderzoek plaats dient te vinden. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Waterrijk 2009' is archeologisch onderzoek[5] uitgevoerd waaruit naar voren is gekomen dat op percelen aan de historische lintbebouwing laat middeleeuwse resten worden verwacht. Het plangebied ligt niet aan of nabij de historische lintbebouwing. Uit het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek blijkt dat er geen archeologische belemmeringen zijn om uitvoering te geven aan dit uitwerkingsplan.

De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Indien tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid.

4.5 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project
Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek[6] uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. In het onderzoek zijn in de bodem geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater is uitsluitend sprake van licht verhoogde gehalten, vermoedelijk van natuurlijke oorsprong. De onderzoeksresultaten

[5] Archeologisch onderzoek Waterrijk te Oosthuizen Inventariserend Veldonderzoek Grontmij Archeologische Rapporten 647, 25 juni 2008

[6] Verkennend bodemonderzoek en waterbodemonderzoek Locatie Waterrijk te Oosthuizen, Sweco Nederland BV, 3 september 2020

vormen geen belemmering voor de beoogde bestemming en de afgifte van een omgevingsvergunning.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinder veroorzakende functies. In het plangebied of de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken op de woningen die in het plangebied zijn voorzien. Daarnaast geldt dat bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt worden als gevolg van de ontwikkeling.

Betekenis voor het project
De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen de gevels van woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van een rustig woongebied.

Grenzend aan het plangebied is woon- en dagbestedingslocatie De Arendshoeve aanwezig. De dagbegeleiding vindt overwegend inpandig plaats en er worden geen dieren gehouden. Vanwege de kleinschaligheid zijn er geen grote installaties aanwezig die mogelijk geluidhinder kunnen veroorzaken. De verkeersaantrekkende werking is vergelijkbaar met een normale woonfunctie. Een woon- en dagbestedingslocatie is niet opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De meest passende categorie is de functie 'Artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven'. Hiervoor geldt een richtafstand tot woningen van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Er is woningbouw voorzien binnen de richtafstand van de multifunctionele accommodatie (incl. school) aan de noordzijde van het plangebied. Op basis van de VNG-brochure geldt een richtafstand van 30 m voor geluid vanaf de grens van de inrichting tot aan de nieuwe woningen. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting (zie paragraaf 4.8).

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

4.7.1 Verkeer
Het plangebied wordt ontsloten via de twee bestaande aansluitingen op de Seevancksweg (waarvan er thans één als bouwweg aanwezig is).

Door middel van verkeersonderzoek[7] is inzichtelijk gemaakt wat de effecten zijn van de nog te realiseren woningbouw op de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte. Hierbij is gebruik gemaakt van verkeerstellingen uit 2019 en 2021. Voor een inschatting van de extra verkeersgeneratie als gevolg van het plan, is gebruik gemaakt van kencijfers van de CROW. Uit het onderzoek volgt dat het voorziene verkeer onder de grenswaarde blijft van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal dat het CROW (Handboek Wegontwerp Erftoegangswegen 2013) als richtlijn stelt. De nieuwe verkeerssituatie op de Seevancksweg en Westeinde na realisatie van Waterrijk fase 3a, 3b en 3c is derhalve acceptabel.

[7] Verkeerskundige effecten gebiedsontwikkeling Waterrijk Oosthuizen, Sweco Nederland BV, 14 januari 2022

4.7.2 Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Edam-Volendam is opgenomen in de Parkeernota Edam-Volendam uit 2011. De planologisch-juridische vertaling is opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren c.a.' zoals vastgesteld op 14 juni 2018. In de gemeentelijke parkeernota is aangegeven dat "de parkeercijfers van het CROW als uitgangspunten worden gehanteerd", waarbij de gemiddelde parkeerkencijfers voor 'matig stedelijke gebieden' als norm worden gehanteerd. Voor een berekening van de parkeerbehoefte is zodoende uitgegaan van de actuele CROW richtlijnen (handboek 381 'Toekomstbestendig Parkeren'). Met het plan wordt voldaan aan de gemiddelde parkeerkencijfers van de CROW. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in parkeerclusters in openbaar gebied.

In het schetsontwerp wordt met het aantal opgenomen parkeerplaatsen voldaan aan de gemeentelijke parkeernota. In de planregels van dit bestemmingsplan is geborgd dat, conform de gemeentelijke parkeernota, voldaan moet worden aan de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren – Parkeerkencijfers 2018' of dienst opvolger.

4.8 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Het plangebied en omgeving bestaat uitsluitend uit 30km/h wegen die niet gezoneerd zijn. Wel zijn woningen voorzien binnen de geluidzone van het spoortraject Purmerend – Hoorn en binnen de richtafstand van de multifunctionele accommodatie. Er is onderzoek[8] uitgevoerd naar de geluidbelasting van deze bronnen op de te realiseren woningen.

<u>Railverkeer</u>

Uit het onderzoek blijkt dat de 55 dB-contour ten gevolge van railverkeer buiten het plangebied ligt. De ten hoogste toelaatbare waarde van L_{den} 55 dB uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van het plangebied niet overschreden. De geluidbelasting als gevolg van railverkeer geeft geen belemmering tot het bouwen van woningen binnen het onderzochte plangebied.

<u>Multifunctionele accommodatie</u>

Uit het uitgevoerde onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

School inclusief peuterspeelzaal

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de woningen bedraagt ten hoogste 46 dB(A). De eis van ten hoogste 50 dB(A) wordt hiermee niet overschreden.
Het maximale geluidniveau blijft onder de ten hoogste toelaatbare waarde van 70 dB(A).

Foyer en grote zaal

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de woningen bedraagt ten hoogste 49 dB(A) inclusief toeslag vanwege de herkenbaarheid van muziek. De eis van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt hiermee niet overschreden. Voorwaarde hierbij is dat in de grote zaal tot maximaal 23:00 uur muziek wordt geproduceerd met een geluidniveau van ten hoogste 90 dB(A). Conform de afspraak met de gemeente Edam – Volendam mag ten hoogste 4 keer per jaar in de grote zaal activiteiten plaatsvinden waarbij een hoger geluidniveau wordt geproduceerd.

[8] Waterrijk in Oosthuizen fase 3BC – Akoestisch onderzoek railverkeer en MFC De Groote Molen, Sweco, 9 oktober 2020

Het maximale geluidniveau blijft in de dag-, avond- en nachtperiode onder de ten hoogste toelaatbare waarde van 70, 65 en 60 dB(A). De indirecte hinder blijft onder het gestelde equivalente geluidniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO_2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project
De onderhavige ontwikkeling bestaat uit de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt.

4.10 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

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

4.11 Duurzaamheid

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

Betekenis voor het project
Het is de ambitie om in de nieuwe wijk, mogelijkheden te scheppen voor een blijvend duurzame wijk. Duurzaamheid zal op verschillende aspecten ruimschoots aandacht krijgen. Dit zal onderdeel vormen van de nog in te dienen aanvragen voor omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen. Door in de openbare ruimte veel met halfverharding te werken kan er een goede infiltratie van regenwater plaatsvinden. Verder wordt het een woonomgeving met veel groen. Het groen in het plan zorgt voor een verkoelende werking in warme perioden. Verder wordt bewegen gestimuleerd door de aanleg van een wandelpad.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project
In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldnotitie m.e.r.[9] opgesteld. Hieruit volgt dat het project niet leidt tot milieu-effecten van een zodanige omvang dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

[9] M.e.r.-aanmeldnotitie Waterrijk fase 3B en 3C, Sweco Nederland BV, 26 februari 2021

5 Juridische planbeschrijving

5.1 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 bestemmingsplan 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 verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. 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.

5.2 Planopzet en systematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bevat gedetailleerde bestemmingen in combinatie met een globale eindbestemmingen ‘Wonen’. De globale eindbestemming is gewenst in verband met de behoefte aan flexibiliteit waarmee kan worden ingespeeld op de actuele woningbehoefte. Binnen de bestemming Wonen is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. De precieze locatie van de woningen en de voorgevelrooilijnen staan binnen deze bestemming nog niet vast. Dit is te verantwoorden omdat de hoofdstructuur met de bestemmingen Groen, Verkeer en Water is vastgelegd. Met een specifieke bouwaanduiding is bepaald waar appartementen zijn toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven. Het maximum aantal woningen en de minimale afstand tot de voorste en zijdelingse perceelsgrenzen is in de regels bepaald.

Door de keuze voor deze planvorm is er voldoende ruimte voor flexibiliteit in het ontwerp aan de ene kant, maar wordt aan de andere kant voldoende rechtszekerheid geboden voor een zorgvuldige inpassing en voor de omgeving.

5.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.4 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

- Artikel 3: Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de hoofdgroenstructuur. Het betreft delen van het plangebied die groen worden ingevuld en openbaar gebied worden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen een maximale hoogte van 3 meter hebben. Verder is er naast groen, ook water en verhardingen mogelijk.

- Artikel 4: Verkeer

De bestemming verkeer is opgenomen voor de ontsluitingsweg binnen het plangebied. In deze bestemming is ook groen en water mogelijk. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 5: Water

De bestaande waterlopen en de gronden waar het nieuw te graven water is voorzien zijn als Water bestemd. Binnen deze bestemming zijn bruggen en dammen toegestaan.

- Artikel 6: Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, beneden-bovenwoningen en rijwoningen. Ter plaatse van de bouwaanduiding ‘gestapeld’ zijn ook appartementen toegestaan met een maximum bebouwd oppervlak van 750 m2 per gebouw. Naast het wonen zijn binnen de bestemming ook aan huis verbonden beroep en bedrijf en tuinen en erven toegestaan. Het maximum aantal woningen bedraagt 164. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt voor de grondgebonden woningen respectievelijk 6,6 meter en 12 meter. Voor appartementengebouwen is een maximale goothoogte van 12 meter en maximale bouwhoogte van 16 meter toegestaan. Bijbehorende bouwwerken zijn, met uitzondering van erkers, uitsluitend toegestaan in het gebied op 1 meter achter de voorgevel.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 7: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de anti-dubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid ontheffing te verlenen ten aanzien van kleine afwijkingen van het bestemmingsplan. Zo mag maximaal 10% van de maatvoeringen worden afgeweken, voor zover dit past binnen de regels van het moederplan. Vooraf dient een apart besluit te worden genomen.

- Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

- Artikel 10: Overige regels

In de overige regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen of wijziging van het gebruik uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 11: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.5 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;
- tegen overtredingen van bestemmingsplanregels met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is.

6 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. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het plan; BPD. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan is, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), wordt voorgelegd aan verschillende instanties die zorg dragen voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is een overlegreactie ingediend. De door HHNK doorgegeven opmerkingen zijn verwerkt in de watertoets en de onderhavige toelichting van het bestemmingsplan.
Tevens is een overlegreactie ingediend door de gemeente Purmerend. De gemeente Purmerend geeft aan dat het concept ontwerpbestemmingsplan niet is getoetst aan de Omgevingsverordening NH2020 van de provincie Noord-Holland. Tevens is aangegeven dat de regionale afstemming voor de woningbouw nog niet heeft plaatsgevonden. Paragraaf 3.3.1 is aangevuld met de provinciale Omgevingsverordening. De regionale afstemming heeft inmiddels plaatsgevonden.
Tot slot is een overlegreactie ontvangen van de Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland (VRZW). Door de VRZW is aangegeven dat externe veiligheid voor dit bestemmingsplan geen significante rol speelt. Het advies is om bij de te verlenen omgevingsvergunning te zorgen voor een afschakelbare mechanische ventilatie en voor het bestemmingsplan rekening te houden met het advies over bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Bij zowel de nog te verlenen omgevingsvergunningen als de inrichtingsplannen zullen de opmerkingen van de VRZW worden meegenomen en zal verder overleg plaats vinden.

In het kader van het bestemmingsplan Waterrijk 2009 heeft participatie plaatsgevonden met bewoners van Oosthuizen. In dit bestemmingsplan waren de gronden van dit plangebied al opgenomen met een uit te werken woonbestemming ten behoeve van woningbouw.

7.2 Zienswijzen en beroep

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 26 maart 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegd (tot en met 6 mei 2021), waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. Gedurende de ter inzage periode heeft de gemeente Edam-Volendam in totaal 37 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in de ‘Nota van beantwoording zienswijzen’ van reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en zijn de ambtshalve wijzigingen toegelicht.

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit maakt onder andere een versnelde behandeling van eventueel beroep mogelijk.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Waterrijk fase 3B en 3C met identificatienummer NL.IMRO.0385.bpWaterrijk3BC-vg01;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf:

het verlenen van diensten of het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden. Hieronder mede begrepen consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

1.7 aan-huis-verbonden beroep:

de uitoefening van een (vrij) beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, waaronder niet begrepen de uitoefening van horeca en detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bestaand:

a. ten aanzien van bouwwerken, een bouwwerk dat:
    1. ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of in uitvoering is;

2. na het in lid 1 genoemde tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend.

b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor consumptie ter plaatse en anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.20 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, al dan niet door middel van een baliefunctie, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.21 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voorzover de bestemming deze die inrichting niet verbiedt;

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.24 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.25 prostitutiebedrijf:

een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;

1.26 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.27 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.28 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.29 woning:

een gebouw bestaande uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.8 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. kunstwerken;
c. bermen en beplanting;
d. wegen, straten en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. voet- en fietspaden;
g. speelvoorzieningen;
h. water;
i. verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterhuishouding;
b. waterberging;
c. waterlopen;
d. groenvoorzieningen;

en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals bruggen, steigers, keermuren voor waterbeheersing, dammen, oeverbeschoeiingen en duikers.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 3 meter, gemeten vanaf de onderkant van de brug;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
c. tuinen en erven;
d. straten en paden;
e. parkeren;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
i. ondergrondse vuilcontainers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. hoofdgebouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen, beneden-bovenwoningen en rijwoningen worden gebouwd;
b. in afwijking van lid a. zijn appartementen toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding ‘gestapeld’.
c. het maximum aantal woningen bedraagt niet meer dan 164;
d. de maximale goothoogte en bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6,6 meter respectievelijk 12 meter;
e. in afwijking van lid d. zijn maximaal 3 appartementengebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 12 meter en maximale bouwhoogte van 16 meter en een maximum bebouwd oppervlak van 750 m2 per gebouw;
f. de dakhelling van het hoofdgebouw van een grondgebonden woning bedraagt niet minder dan 40° en niet meer dan 70°;
g. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter;
h. de afstand van een niet-aaneengebouwde zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter;
i. de diepte van een grondgebonden woning mag niet meer dan 15 meter bedragen;
j. de inhoud van een woning bedraagt niet meer dan 715 m³.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken dienen op minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, of het denkbeeldige verlengde daarvan, te worden gebouwd;
b. In afwijking van het bepaalde onder a. mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en entreepartijen vóór de voorgevel worden gebouwd, mits:
    1. de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 0.90 meter en de breedte niet meer dan 2/3 deel van de voorgevel van de woning of de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1.20 meter en de breedte niet meer dan 50% van de voorgevel van de woning;
    2. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan die van de eerste bouwlaag;
c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in het bebouwingsgebied bedraagt maximaal:
    1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m2: 50% van dat bebouwingsgebied;

2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m2: 50 m2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m2;
3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m2: 90 m2, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m2, tot een maximum van in totaal 150 m2.de horizontale diepte van aan- en uitbouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;

d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen, waarbij de goothoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter;
f. aanbouwen en bijgebouwen dienen plat te worden afgedekt of van een kap te worden voorzien, waarbij de dakhelling niet minder dan 30º en niet meer dan 60º mag bedragen.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Aan huis verbonden beroep en bedrijf is in overeenstemming met de woonfunctie, met dien verstande dat:

a. niet meer dan 20% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
b. er alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet vergunningsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving;
c. geen horeca- en/of detailhandels activiteiten worden uitgeoefend;
d. de beroepsactiviteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
e. er geen personeel werkzaam is;
f. er op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is;
g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan;
h. het gebruik naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling -naar het oordeel van burgemeester en wethouders- past in de woonomgeving.

6.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, danwel ten behoeve van prostitutie;
c. het gebruik van gebouwen als recreatieve nachtverblijfsruimte.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.1, lid a voor een oppervlakte van ten hoogste 40% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen, mits de beroepsuitoefening naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling past in de woonomgeving;
b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.2 lid c mits:
   1. het aantal logieseenheden niet meer bedraagt dan 2;
   2. aan niet meer dan 5 personen tegelijkertijd verblijf wordt geboden;
   3. uitsluitend bestaande gebouwen voor logieseenheden gebruikt worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan door het college van burgemeester en wethouders worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub k, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 meter zal bedragen.

8.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere invulling van het gebied, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.3 Parkeren

a. Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of wijzigen van het gebruik voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren – Parkeerkencijfers 2018' of dienst opvolger.
b. Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder a indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid of op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘Waterrijk fase 3B en 3C’.