Ontwikkelingskader

Basisschool De Botter Edam

Faciliteren en Regisseren

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

Ontwikkelingskader De Botter



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

Doelstelling

De richtlijnen zijn erop gericht om initiatieven tot herbestemming en herontwikkeling aan te laten sluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve gemeentelijke doelstelling op het gebied van de woningmarkt in Edam, en anderzijds zorg te dragen voor een goede stedenbouwkundige samenhang met het woongebied in de omgeving.

Goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke eisen inzake de ruimtelijke onderbouwing c.q. ruimtelijke motivatie zoals die in het bestemmingsplan zal moeten worden opgenomen. Hiervoor zijn allerlei onderzoeken verplicht, zoals ecologie, archeologie, lichthinder, windval, ladder, milieu (aanmeldnotitie m.e.r. bv.), externe veiligheid, duurzame verstedelijking etc.

Stedenbouw

Het plangebied leent zich met het oog op de beperkte ontsluiting en de ligging en oriëntatie van omliggende woningen niet voor een zwaar en/of afwijkend programma ten opzichte van de omgeving. Een herontwikkeling dient in bebouwingsmorfologie, -dichtheid en -massa dicht bij de bebouwingskarakteristiek van de omgeving te blijven. Met het oog op de woningdichtheid in de omgeving en de kwantitatieve doelstelling voor de woningmarkt in Edam is een bandbreedte van minimaal 30 tot maximaal 35 woningen per hectare wenselijk. Voor het plangebied betekent dit een woningbouwprogramma van 22 tot 26 grondgebonden woningen. Hierbij is behoefte aan zowel sociale woningbouw als aan woningen voor starters en jonge gezinnen. Teneinde een goede samenhang te vinden met de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en de kwalitatieve doelstellingen voor de woningmarkt te ondersteunen wordt voor herontwikkelingen van het gebied een FSI van maximaal 0,50 en een GSI van maximaal 0,25 voorgeschreven.

Beeldkwaliteit bebouwing

De beeldkwaliteit van de bebouwing ligt in hoofdzaak dicht bij de architectuur en het materiaalgebruik van de omgeving.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte wordt meegenomen in de ontwikkeling en sluit in vorm en materiaal aan op de omgeving. Vanuit het oogpunt van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving dienen achterkanten van percelen die gericht zijn naar openbaar gebied - binnen het plan en van de aangrenzende bestaande woningbouw - te worden voorkomen en zijn blinde zijgevels niet toegestaan. De recreatieve route door het plangebied moet worden gerespecteerd of worden verbeterd.

Parkeren en ontsluiting

Voor de parkeernorm worden de CROW richtlijnen gehanteerd conform het voor de gehele gemeente geldende bestemmingsplan Parapluherziening parkeren c.a. Per woning wordt minimaal één parkeerplaats op eigen erf gerealiseerd.
De ontsluiting van aangrenzende percelen moet worden behouden.

Nooddiensten

De ontwikkeling dient te voorzien in voldoende voorzieningen (bluswater) en bereikbaarheid ten behoeve van nooddiensten.

Civiel technische voorzieningen

Bij de herontwikkeling van het gebied moet onder andere rekening gehouden worden met de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur. Nutsvoorzieningen worden meegenomen in het ontwerp en sluiten in vormgeving aan op de beeldkwaliteit van de bebouwing.

Participatie

De ontwikkelende partij dient te participeren met de omgeving en andere stakeholders.

Samenvattend

Functie(s)	Wonen
Aantal woningen per hectare	30 tot 35 won/ha
Aantal woningen plangebied	22 tot 26 won
FSI	≤ 0,50
GSI	≤ 0,25
Parkeren	CROW, min. 1 pp/won op eigen erf

Afwijken kaders

Afwijken van de genoemde kaders niet mogelijk, tenzij dit resulteert in een plan dat de doelstellingen van de gemeente die met de voorgeschreven kaders worden nagestreefd op een gelijk of beter niveau ondersteunt.

Beleid en wet- en regelgeving

De geschetste aanvullende kaders laten de reeds vastgestelde beleidsdocumenten en van toepassing zijnde wet- en regelgeving onverlet. Plannen die door of in opdracht van de uiteindelijke koper worden ontwikkeld, worden aan deze documenten en wetten getoetst en dienen hieraan te voldoen.

Het gaat daarbij onder andere om de volgende onderwerpen:

- Welstandsnota
  Plannen zijn onderhevig aan beoordeling c.q. goedkeuring door de Welstandscommissie, waarbij de Welstandsnota het toetsingskader vormt;
- HIOR
  De inrichting van de openbare ruimte wordt getoetst aan de uitgangspunten zoals in dit beleidsdocument zijn opgenomen.
- Gemeentelijke Woonvisie
  Plannen moeten aantoonbaar voldoen aan de uitgangspunten uit dit beleidsdocument (behoefte, doelgroepen etc.).
- Beleid van andere (overheids)organisaties Rijk, provincie, HHNK etc.
- Bouwbesluit
- Duurzaamheid
  Er zal minimaal gasloos gebouwd moeten worden en er zal aandacht moeten zijn voor verdere duurzaamheidsmaatregelen, bijvoorbeeld energieneutraal, nul-op-de-meter.
- Voor elk plan zal een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst moeten worden gesloten.

N.B. Het overzicht is niet uitputtend. Er kunnen zich altijd onverwachte of aanvullende zaken voordoen, zoals gewijzigd rijksbeleid. In voorkomende gevallen zal altijd naar bewind van zaken worden gehandeld.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam
Telefoon: 0299-398398
Email: info@edam-volendam.nl

www.edam-volendam.nl