Gemeente
EDAM
VOLENDAM

vastgesteld bestemmingsplan

Oorgat 6/6a

Bijlagen bij de toelichting

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting 5

Bijlage 1 Haalbaarheidsonderzoek (Gemeente Edam-Volendam, 19 mei 2021) 6

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oorgat e.o., Bijlage 2 21

Bijlage 3 Stedenbouwkundig advies (Gemeente Edam-Volendam, 7 juni 2022) 31

Bijlage 4 Definitief Ontwerp (18 november 2022) 34

Bijlage 5 Welstandsadvies (Welstand -en Monumentencommissie, 4 april 2022) 74

Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek Oorgat 6-6a te Edam (Argo, november 2021) 82

Bijlage 7 Beoordelingen en selectiebesluiten Archeologisch onderzoek (gemeente Edam-Volendam, diverse data, eindadvies 6 mei 2022) 109

Bijlage 8 Plan van Aanpak Verkennend booronderzoek (ARGO, 23 februari 2022) 112

Bijlage 9 Verkennend booronderzoek Oorgat 6-6a, Edam (Argo, maart 2022) 122

Bijlage 10 Onderzoek omgevingsgeluid (Cauberg Huygen, 2 december 2021) 179

Bijlage 11 Verkennend bodemonderzoek (BK adviseurs, 18 januari 2022) 235

Bijlage 12 Ecologisch onderzoek (By Nature, 8 oktober 2021) 599

Bijlage 13 Memo stikstofdepositie Oorgat Edam (Els&Linde, 22 november 2022) 622

Bijlage 14 Managementsamenvatting communicatie- en participatieplan 641

Bijlage 15 Communicatie- en participatieplan 645

Bijlage 16 Verslag eerste participatie WoZoCo Edam-Volendam 21 mei 2021 656

Bijlage 17 Verslag tweede participatie WoZoCo Edam-Volendam 5 oktober 2021 680

Bijlage 18 Verslag derde participatie WoZoCo Edam-Volendam 8 juni 2022 728

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Haalbaarheidsonderzoek (Gemeente Edam-Volendam, 19 mei 2021)

Ruimtelijke Toets t.b.v. haalbaarheid planontwikkeling Oorgat 6 - WoZoCo

19-05-2021

Esther Veerman/Michelle Veerman

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

INHOUD

.....0
Omschrijving initiatief.....2
Samenvatting.....3
Ruimtelijke toets.....4
Bestemmingsplan.....4
Planologische toets.....4
Stedenbouw.....6
Bodem & Milieu.....7
Duurzaamheid.....7
Monumenten.....8
Openbare Ruimte.....10
Verkeer & parkeren.....10
Afval.....10
Riolering.....10
Openbare Verlichting.....10
Groen & wijkbeheer.....10
K&L, CAI.....11
Zorg & Sociaal domein.....12
Wet Maatschappelijke Ondersteuning.....12
Participatie.....12

Omschrijving initiatief

Oorgat 6 WoZoCo

Uw initiatief behelst de ontwikkeling van een kleinschalige particuliere woon-zorgvoorziening in de vorm van een zorgvilla en een naastliggende woning. Uw wens is om in de zorgvilla kwalitatieve 24-uurs zorg aan te bieden gericht op ouderen met dementie. Het concept richt zich op patiënten met een zorgindicatie ZZP5 (kwetsbare gezondheid) tot ZZP10 (terminale zorg). De inclusieve zorgvilla zal bestaan uit zorgappartementen, een zorghotel, een hospice en eventueel een kleine buurtkamer (+-30m2) met dagbesteding voor cliënten en omwonenden.
Hierdoor wordt ruimte geboden aan initiatieven die zich richten op saamhorigheid, sociale binding en het tegengaan van eenzaamheid.

Duurzaamheid staat bij deze ontwikkeling hoog in het vaandel, er wordt extra geïnvesteerd om de gebouwen gasloos en energieneutraal te ontwikkelen.







Samenvatting

Het plan is ruimtelijk haalbaar mits wordt voldaan aan onderstaande eisen:

- Omdat het plan in strijd is met het huidige bestemmingsplan is een bestemmingsplan wijziging benodigd. Indien de initiatiefnemer het initiatief wil vervolgen, verzoekt de gemeente de initiatienemer hiertoe een bestemmingsplan op te (laten) stellen.
- Alle benodigde onderzoeken voor dit bestemmingsplan alsmede het (laten) opstellen ervan, bijvoorbeeld Flora & Fauna, bodem, archeologie zijn voor risico en rekening van de ontwikkelaar.
- De vrijstaande woning heeft een nok- en goothoogte van 5 meter en 9,5 meter. Deze maten zijn hierbij uiterste maten, de 10% afwijkingsmogelijkheid voor het technisch haalbaar maken komt hierbij te vervallen. In het bestemmingsplan dient een hoogte van 4,5 meter en 8,55 meter opgenomen te worden, om te voorkomen dat er in de toekomst hoger gebouwd kan worden.
- De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten groen worden ingericht. Er moet worden voorkomen dat er langs het Oorgat een zeer vergrijst beeld ontstaat. Dit moet worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, en de gemeente neemt dit als voorwaarde op in de te verstrekken omgevingsvergunning.
- Parkeervakken moeten worden uitgevoerd in half verharding (grastegels). Het moet waterdoorlatend zijn.
- Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden, hierbij moet de CROW norm gehanteerd worden (parkeernorm 0.6, minimaal 17 parkeerplaatsen).
- Het liftsysteem mag geen dakopbouw hebben.
- De grond op de locatie is verontreinigd. Een verkennend asbest onderzoek(NEN 5707) en een aanvullend/nader bodemonderzoek moeten uitsluitsel geven over de ernst van de verontreiniging. Wanneer de omvang van de verontreinigde grond groter is dan 25m³ zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Dit onderzoek en eventueel te treffen maatregelen zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- Gebouw moet voldoen aan de BENG eisen, voorkeur gaat uit naar ENG.
- Er mag geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals bijvoorbeeld zink en koper.
- Vanaf 1 april 2021 zijn er nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Hier moet aan worden voldaan.
- Zonnepanelen op schuine daken moeten geïntegreerd WZW.
- Aandacht voor de regels provincie en overleg met provincie is benodigd. De regels van de provincie vragen om een uitgewerkte onderbouwing van het plan. Deze afstemming en uitwerking zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer
- Een degelijk onderzoek naar de verwachte verkeersbewegingen die de ontwikkeling veroorzaakt is een vereiste. Dit onderzoek moet deel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing dient u gelijktijdig met het bestemmingsplan in te dienen. Het opstellen ervan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- Mocht afvoer via vrij verval naar het gemeentelijk rioolstelsel niet mogelijk zijn (ter beoordeling gemeente), dan moet er op eigen terrein een pomp put geplaatst worden met een persleiding die aangesloten wordt op een persleidingenstelsel of op het vrij verval riool van de gemeente.
- De locatie en inrichting/type bestrating van de kadastrale grens met de openbare weg moet in overleg met de afdeling Werken en Projecten van de gemeente bepaald worden. Er moet een duidelijke scheiding zijn op de kadastrale grens, bijvoorbeeld doormiddel van kleur of andere verband van steen.
- Er dient een beschoeiing geplaatst te worden langs de sloot op de kadastrale grens op het gezamenlijk eigendom van de bewoners.

- Op het terrein bevindt zich een rioolput die behoort tot het huidige vacuümsysteem. Deze rioolvacuümput wordt op kosten van de gemeente aangepast/verplaatst.
- De woningeigenaar/ontwikkelaar betaalt wel het aansluittarief op basis van de aansluitverordening. Enkele aansluiting binnen de bebouwde kom van 0 t/m 10 meter € 1.250,-.
- K&L en CAI huisaansluitingen dienen worden aangevraagd en betaald door de ontwikkelaar.

Ruimtelijke toets

Bestemmingsplan

Planologische toets

In het vigerende bestemmingsplan is de huidige bestemming van het perceel 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van:

1. bedrijven tot en met categorie B uit de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
2. een sloop- en transportbedrijf van puin en ander sloopmateriaal en een handelsbedrijf in sloopmateriaal, zand, grind en grond, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - sloop-, transport- en handelsbedrijf';
3. een aannemings- en molenmakersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemings- en molenmakersbedrijf';
4. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
5. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

b. bijbehorende bouwwerken;
c. ter plaatse van de aanduiding 'provinciaal monument', mede voor een provinciaal met daaraan ondergeschikt,
d. wegen en paden;
e. nutsvoorzieningen; met de daarbij behorende,
f. groenvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. laad- en losvoorzieningen;
i. erven en terreinen;

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, zodat een planologische belemmering aanwezig is.

Beoordeling
Het plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan en vergt een bestemmingsplanwijziging. Niet alleen omdat er een gerichte bestemming nodig is (maatschappelijk), maar ook omdat het plan is de voormalige bedrijfswoning te slopen en op een andere locatie te bouwen en te verkopen. De woning moet een woonbestemming krijgen.
Indien een horecafunctie voor derden opgenomen wordt in de plannen (kopje koffie/gebak/mee eten) vereist dit een toegevoegde bestemming in de vorm van 'ondergeschikte horeca'.

Een postzegelbestemmingsplan geeft de meeste rechtszekerheid, zowel aan omwonenden en andere belanghebbenden als aan de ontwikkelaar/gebruiker. Er komt namelijk direct een nieuwe planologisch regime/kader tot stand. In verband met de invoering van de omgevingswet dient wel rekening te worden gehouden met de uiterlijke datum van indiening van het plan. Een compleet,

getoetst, goedgekeurd en door het college vrijgegeven ontwerpbestemmingsplan (incl. participatie) dient voor 31.12.2021 gepubliceerd te zijn door de gemeente Edam-Volendam. Richtlijn is dat er op uiterlijk 1 december 2021 een besluit van het College van burgemeester en wethouders dient te liggen over het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan voor publicatie.

Door de buren is aan de ontwikkelaar verzocht een stuk grond van 3 meter breed te verkopen in verband met 'parkeren op eigen terrein'. Indien er gronden met de bestemming 'bedrijf' worden verkocht aan particulieren om aan hun perceel toe te voegen, moet de bestemming formeel worden gewijzigd. Dit kan (en moet) in de aanvraag voor het WoZoCo worden meegenomen wanneer er gekozen wordt voor de uitgebreide procedure. Indien gekozen wordt voor een postzegelbestemmingsplan kan de bestemming direct worden aangepast.

Er zijn tal van onderzoeken nodig, zoals Flora & Fauna, bodem, archeologie, stikstof, etc. Deze zijn zowel voor een bestemmingsplan als voor de uitgebreide procedure nodig. Ook een goede ruimtelijke onderbouwing is in beide gevallen noodzakelijk. Deze komen allemaal voor rekening van de initiatiefnemer.

Keuze voor procedure bestemmingsplan dan wel uitgebreide vergunningprocedure

Bestemmingsplan
Het doorlopen van een postzegel bestemmingsplan procedure duurt minimaal 26 weken, meestal langer. Tijdens de ontwerpfase doorloopt de ontwikkelaar een participatietraject, er dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden en alle noodzakelijke onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Dit wordt allemaal opgenomen in een concept-bestemmingsplan. Na toetsing en accordering kan het (voor) ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd worden. Tegen het bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State. Na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan, volgt de reguliere omgevingsvergunningprocedure van 8 weken. Tegen de verleende vergunning staat bezwaar en beroep open. Het gereed maken van de aanvraag, toetsing welstand e.d. kan parallel aan de bestemmingsplanprocedure gebeuren.

Uitgebreide vergunningprocedure
Een uitgebreide vergunningprocedure duurt 26 weken. De ontwikkelaar dient eveneens vooraf participatietraject te doorlopen. Er moet een volledige aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Hierbij moet eveneens een ruimtelijke onderbouwing te zitten, evenals alle noodzakelijke onderzoeken.
Tegen de verleende vergunning is beroep en hoger beroep mogelijk.
Er vindt geen bestemmingsplan wijziging plaats, en het besluit is alleen gelinkt aan de huidige ontwikkeling.

Conclusie
Medewerking aan het plan is planologische mogelijk, een bestemmingsplan procedure wordt geadviseerd. De bestemming van Oorgat 6 en 6a wordt dan gewijzigd, dit is dan voor de toekomst een geldend en bindend planologisch kader en geeft de meeste rechtszekerheid voor alle belanghebbenden.

Stedenbouw

Vrijstaande woning
De vrijstaande woning heeft een nok- en goothoogte van 5 meter en 9,5 meter. Deze maten zijn hierbij uiterste maten, de 10% afwijkingsmogelijkheid voor het technisch haalbaar maken komt hierbij te vervallen. In het bestemmingsplan dient een hoogte van 4,5 meter en 8,55 meter opgenomen te worden, om te voorkomen dat er in de toekomst hoger gebouwd kan worden.

Zorgcomplex
Door gebruik te maken van het schuin aflopende erf en het ingraven van de voorzijde van het zorgcomplex, krijgt het gebouw een lagere nokhoogte dan de naastgelegen vrijstaande woning. Dit zorgt mooi voor een optische verkleining van het gebouw wanneer bekeken vanaf het Oorgat.

De plaatsing van het gebouw achter op het erf, maakt het realiseren van parkeerplaatsen op de voorzijde van het erf mogelijk. Deze parkeerplaatsen zijn direct aan het Oorgat gelegen, deze ruimte moet groen worden ingericht. Er moet voorkomen worden dat er een zeer vergrijst beeld ontstaat langs het Oorgat. Denk hierbij aan groenblijvende erfafscheiding en groen naast de parkeerplaatsen. Dit moet worden opgenomen in het bestemmingsplan en de gemeente neemt dit als voorwaarde op in de omgevingsvergunning.

Op de huidige tekening zijn geen dak installaties zichtbaar. In de plattegrond is een lift ingetekend aan de voorzijde van het gebouw. In sommige gevallen komt er bij het plaatsen van een lift een grote technische ruimte op het dak. Gezien de plaatsing van de lift zal deze mogelijke dakopbouw duidelijk te zien zijn vanaf het Oorgat. Dit verstoort het dakvlak en creëert een ongeorganiseerd beeld. Er moet daarom een liftsysteem zonder dakopbouw geplaatst worden.

Bodem & Milieu

Bodem onderzoek
Een actueel verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd conform NEN5740 is niet beschikbaar. Aangezien er sprake zal zijn van nieuwbouw waar mensen langer dan 2 uur per dag verblijven is deze noodzakelijk.

Archief Provincie Noord-Holland – Verkennend bodemonderzoek 2002 BSB
Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek dat in 2002 door Oranjewoud was uitgevoerd kan worden geconcludeerd dat de puin houdende ophooglaag ter plaatse van de gebroken asfaltverharding en de puin houdende ondergrond ter plaatse van de gedempte watergang licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK-totaal, EOX en minerale olie bevat. Vermoedelijk houden de verhoogde gehalten verband met de bijmenging van puin.

Conclusie
Het perceel is zeer waarschijnlijk plaatselijk sterk verontreinigd. Een verkennend asbest onderzoek(NEN 5707) en een aanvullend/nader bodemonderzoek moeten uitsluitsel geven over de ernst van de verontreiniging. Wanneer de omvang van de verontreinigde grond groter is dan 25m³ zijn sanerende maatregelen noodzakelijk.

Duurzaamheid

Eisen
Gebouw moet voldoen aan de meest recente bouwbesluit
Moet voldoen aan de BENG eisen

- Extra aandacht aan de TO-juli. TO-juli is een nieuwe indicator die samen met het nieuwe stelsel voor de energieprestatie van gebouwen wordt ingevoerd. Deze grootheid geeft een indicatie van het risico op temperatuuroverschrijding en wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand juli in de BENG-berekening volgens NTA 8800.

Voorkeur gaat naar ENG

- Hier wordt ook de energie gebruik en CO2 productie meegenomen van de constructiematerialen dus niet alleen de energie die nodig is voor de gebruiker en het verwarmen/koelen/ventileren van het gebouw als geheel.
- Gebouw moet dus ook energie opleveren zodat de productie van de constructie ook gecompenseerd is.
- Geen gebruik maken van uitlogende materialen zoals zink, koper etc.
- Let op geluid warmtepomp voor omgeving. - Vanaf 1 april 2021 zijn er nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om **warmtepompen** en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB **geluid** veroorzaken bij de buren.
- Zonnepanelen op schuine daken moeten geïntegreerd WZW. Hierbij is een dakhoek van 20° optimaal. Hoek mag max 30° en min. 10° zijn ten behoeve van de opbrengst van de panelen.
- Parkeervakken uitgevoerd in half verharding (grastegels). Het moet waterdoorlatend zijn.

Monumenten

Bouwplan
Het bouwplan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning en een woon-zorgcomplex aan het Oorgat in Edam. De bestaande opstallen worden gesloopt. Het bouwvlak van de woning wordt verplaatst. Het woon-zorgcomplex past nagenoeg in het bouwvlak van de bestaande loods. De uitrit en de parkeerplaatsen bevinden zich aan de voorzijde van het perceel.
De monumentale beuk op het voorerf blijft gehandhaafd.

Bestemmingsplan, waarde archeologie
Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden. Aandacht voor archeologische waarden dan wel verwachtingen door middel van een archeologisch vooronderzoek is een vereiste.

Provinciaal beleid (art. 3.2)
Het behoud van het landschap rondom de Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie is geregeld via het ruimtelijk beleid van de provincie. Gemeenten houden bij de toepassing of wijziging van bestemmingsplannen rekening met de door de provincie gestelde regels. (Uitwerking kernkwaliteiten Stelling van Amsterdam)

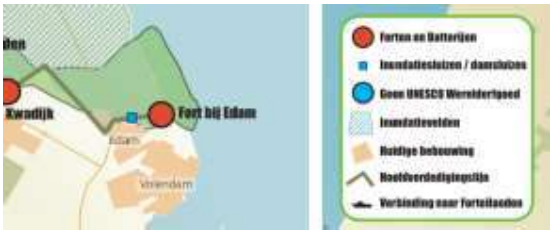
Met name de hoofdverdedigingslijn maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan. Voor beide nationale landschappen zijn er geen extra wettelijke voorwaarden. Wel geldt binnen de grenzen van beide nationale landschappen een extra kwaliteitsbeleid. Dit beleid houdt in dat er extra aandacht moet zijn voor de kwaliteit “openheid”.





In de stelling van Amsterdam zijn verschillende zoneringen te onderscheiden.

De stellingzone, de kernzone en de monumentenzone. Voor deze zones zijn in de provinciale verordening regels gesteld. De bouwlocatie valt binnen de kernzone. De kernzone is als volgt begrensd:
1. Hoofdverdedigingslijn: 100 meter aan de aanvalszijde en 100 meter aan de verdedigingszijde;
2. Schootcirkels rond de forten: cirkels van 100 meter rond een fort.



Uit BKP Provincie
Typerend voor dit deelgebied van de stelling is het contrast tussen de binnenzijde waar de kernen Purmerend en Edam-Volendam liggen en het weidse landschap van de veenweidepolders en het Markermeer aan de buitenzijde. Behalve bij het fort bij Edam zijn er weinig herkenbare elementen van de Stelling aanwezig. Toetsing zou zich vooral moeten richten op het behoud van de openheid aan de buitenzijde van de Stelling.

Beoordeling
Aan de openheid aan de buitenzijden van de stelling verandert er niets.
Het gaat om een kleinschalige incidentele ontwikkeling binnen de kernzone. Volgens de regels van de provincie is dat mogelijk als deze als doel heeft de ruimtelijke kwaliteit van de Stelling van Amsterdam te versterken. Het bouwplan dient dit doel niet in eerste plaats.

De vrijstaande woning past binnen de bebouwingsintensiteit van het lint.
Met het verplaatsen van het bouwvlak voor de vrijstaande woning verandert de openheid aan de binnenzijde van de stelling. Door het verwijderen van de bestaande opstallen en opslag op het achtererf wordt aan de andere kant weer wat meer openheid gecreëerd. Omdat het woon-zorgcomplex op de plaats van de bestaande schuur wordt gebouwd blijven de bestaande zichtlijnen min of meer gerespecteerd.

Aandacht voor de onderstaande regels en overleg met de provincie is benodigd. De regels van de provincie vragen om een uitgewerkte onderbouwing van het plan. De initiatiefnemer dient zelf af te stemmen met de provincie.

Voor de Kernzone geldt:
- Geen bebouwing in gebieden die nu nog open zijn;
- Kleinschalige incidentele ontwikkelingen binnen de kernzone zijn alleen mogelijk als deze als doel hebben de ruimtelijke kwaliteit van de Stelling van Amsterdam te versterken. De ontwikkeling dient ingepast te zijn in het landschap en met respect voor zichtlijnen en mag niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte en tot een significante aantasting van het groene en open landschap;
- Op agrarische bouwblokken is aanpassing en vernieuwing van agrarische opstallen mogelijk, mits ingepast in het landschap en passend binnen het omgevingsbeleid.
- Verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint;
- Voor bestaande bebouwing die afbreuk doet aan de open ruimte in de schootscirkel en de zone langs de hoofdverdedigingslijn geldt: kansen tot aanpassing benutten in het kader van een integrale herinrichting van het gebied, waarbij per saldo een verbetering van de ruimtelijke situatie ontstaat;
- Handhaving van de eenheid en herkenbaarheid van de Stellingdijken die specifiek voor de Stelling van Amsterdam zijn aangelegd. Dit zijn de Liniewal Liebrug-Liede (gemeente Haarlemmerliede), de Geniedijk in de Haarlemmermeerpolder (gemeente Haarlemmermeer), de Liniewal in de Starnmeerpolder (gemeente Graft-De Rijp), de Vuurlijn (gemeenten Uithoorn en Aalsmeer), de Liniewal ten oosten van Fort bij Veldhuis (gemeenten Heemskerk en Uitgeest) en de Liniewal Aagtendijk-Zuidwijkermeer (gemeenten Zaanstad en Beverwijk). De zichtlijnen langs deze dijken moeten gehandhaafd blijven;
- Een groene of blauwe zone rond de forten waarborgen op die plaatsen waar die nu nog aanwezig is;
- Stimuleren en ontwikkelen van blauwe functies die het contrast met de hoofdverdedigingslijn versterken of di[illegible]oormalige) inundatiegebieden in het landschap zichtbaar maken.

Openbare Ruimte

Verkeer & parkeren

Verkeer

Het verkeer op het Oorgat blijft een punt van zorg. Het advies om hier tijdens de participatie veel aandacht aan te besteden blijft gehandhaafd. Een degelijk onderzoek naar de verwachte verkeersbewegingen die de ontwikkeling veroorzaakt is een vereiste. Dit onderzoek moet deel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing.

Parkeerplaatsen

Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden, hierbij moet de CROW norm gehanteerd worden. Hierbij zal niet alleen de hoofdactiviteit beoordeeld moeten worden, maar ook de andere activiteiten als horeca, bezoek en toeleveranciers betrekken.

De parkeernorm voor een verpleeg- en verzorgingstehuis voor ouderen, dit wil zeggen mensen die geen eigen auto hebben, is 0.6 De ontwikkeling voorziet in 27 wooneenheden, en daarmee dienen er minimaal 17 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Verruiming van de CROW norm is niet aan de orde, ook niet in het kader van bijzondere concepten zoals elektrische deelauto's. Parkeren door bewoners of gebruikers van complex op het Oorgat zelf is geen optie. Er is sprake van een te hoge parkeerdruk op het Oorgat.

Afval

De initiatiefnemer zorgt zelf voor de afvoer van al het afval.

Riolering

Voor de afvoer van vuilwater is de voorkeur om, indien mogelijk, via vrij verval naar het gemeentelijk rioolstelsel. Mocht dit, door het vloerpeil niet mogelijk zijn, dan moet er op eigen terrein een pompput geplaats worden met een persleiding die aangesloten wordt op een persleidingenstelsel of op het vrij verval riool van de gemeente.

Voor het hemelwater van de daken en verharding is de voorkeur, in verband met klimaatadaptatie, dat deze geheel of grotendeels geïnfiltreerd wordt in de bodem.

Op het terrein bevindt zich een rioolput die behoort tot het huidige vacuümsysteem. Deze rioolvacuümput wordt op kosten van de gemeente aangepast/verplaatst.
De woningeigenaar/ontwikkelaar betaalt wel het aansluittarief op basis van de aansluitverordening. Enkele aansluiting binnen de bebouwde kom van 0 t/m 10 meter € 1.250,-.

Openbare Verlichting

Op eigen terrein mag, mits het led verlichting betreft, elk type mast en armatuur toegepast worden.

Groen & wijkbeheer

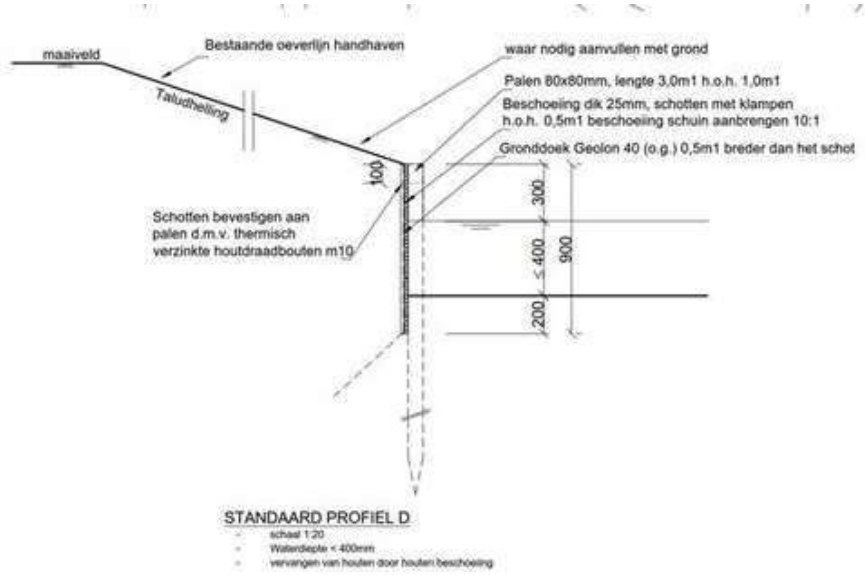
Flora & Fauna

Op het terrein van Oorgat 6/6a is één boom op de bomenlijst als 'potentieel monumentaal' aangemerkt. De boom, een Fagus Sylvatica 'Atropunicea' (een beuk), is geen eigendom van de gemeente, maar volgens het beheersysteem wel (uit coulance) bij de gemeente in beheer. De gemeente stopt met het beheer van deze boom. De boom dient behouden te blijven.

In het fort en in de omgeving van het fort is veel activiteit van vleermuizen, bij eerdere ontwikkelingen zijn deze ervaring opgedaan. Het advies is in de nieuwe bebouwing rekening te houden met deze dieren doormiddel van inbouw nest- en verblijfkasten.

Verharding
Eigen terrein kan naar inzicht door de ontwikkelaar worden ingericht, de gemeente wordt hier wel graag bij betrokken. In het kader van groen compensatie is dat ook nodig.
De locatie en inrichting/type bestrating van de kadastrale grens met de openbare weg moet in overleg met de gemeente bepaald worden. Er moet een duidelijke scheiding zijn op de kadastrale grens, bijvoorbeeld doormiddel van kleur of andere verband van steen.

Beschoeiingen
De sloot is eigendom van de gemeente. Er dient een beschoeiing geplaatst te worden langs de sloot op de kadastrale grens op het gezamenlijk eigendom van de bewoners. De beschoeiing moet volgens onderstaande constructie worden aangelegd. Deze beschoeiing wordt eigendom van de bewoners die ook verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de beschoeiing. Dit dient in overeenkomsten met de nieuwe eigenaren vastgelegd te worden.



K&L, CAI
In dit geval zijn het huisaansluitingen vanaf de erfgrens en dienen zo te worden aangevraagd, behandeld en betaald door de ontwikkelaar.



Zorg & Sociaal domein

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Gebouwen met een bestemming die specifiek omschreven is als ‘zorginstelling’ komen niet in aanmerking voor aanvullende aanvragen vanuit de WMO.

Participatie

Aan alle bewoners en ondernemers wonende aan het Oorgat en de Zeevangsdijk is een uitnodigingsbrief verstuurd voor een gesprek. In totaal zijn er 13 gesprekken gevoerd. De eerste indruk van het initiatief is over het algemeen positief. De bewoners vinden het een goede bestemming en zijn blij dat er op de locatie mogelijk een mooi nieuw plan komt. Wel zijn er zorgen over het zware bouwverkeer in de straat. Bij de uitvraag aan de aannemer worden de (technische) omstandigheden duidelijk weergegeven en erop aangedrongen dat in ieder geval het zware bouwverkeer niet via het Oorgat van en naar het bouwterrein zal gaan. Ook de tijden waarop verkeer plaatsvindt worden onder de aandacht gebracht. Tevens wordt al in de ontwerpfase gezocht naar een bouwwijze die het aantal transportmomenten en de bouwtijd op locatie minimaliseert.

Ook zijn er vragen gesteld over de verkeerssituatie in de uiteindelijke situatie. Het participatieplan is voorzien van een (vervroegd) verkeersonderzoek om tijdig te kunnen communiceren met de buurt en zo tot een aanvaardbaar resultaat te komen. Het participatieplan is door de gemeente goedgekeurd en juichen dit aspect toe.

Voor de direct aan- en omwonenden speelde nog enkele aanvullende belangen. De eigenaren van de naastgelegen woning hebben verzocht een deel van de grond te willen kopen om naast hun huis parkeergelegenheid te creëren.

De eigenaren van het perceel direct aan de overkant van de weg hebben hun bezwaren geuit over de verplaatsing van de woning. Zij voorzien een zeer nadelige invloed hiervan op de privacy in hun tuin, die pal tegenover gelegen is. De vraag werd gesteld waarom de woning niet op de plek van de bestaande woning herbouwd kon worden. Een andere oplossing zou zijn het weglaten van doorkijkbare gevelopeningen op de verdiepingen.

Naar aanleiding van de wens van deze bewoners zijn er twee nieuwe schetsontwerpen gemaakt. Bij variant 1 is het woon-zorgcomplex verschoven. Tijdens een gesprek met initiatiefnemer en de Stedenbouwkundige is overeengekomen dat dit alternatief geen mogelijkheid is. De ruimte rond de zorgvilla wordt beperkt, de beuk komt niet meer tot zijn recht, de vrijstaande woning valt uit het lint en zo zijn er nog een aantal nadelen te benoemen.

Bij variant 2 is het woon-zorgcomplex niet verplaatst en de vrijstaande woning iets verschoven zodat de buren parkeren op eigen terrein kunnen realiseren. Om de overbuur tegemoet te komen qua privacy kan er architectonisch iets worden gewijzigd. Bijvoorbeeld d.m.v. een houten topgevel met blinde openingen (melkglas). De bewoner heeft aangegeven hiermee te kunnen leven.

In overeenstemming met de initiatiefnemer en de Stedenbouwkundige is besloten dat variant 2 een mooie oplossing is om de buren tegemoet te komen.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oorgat e.o., Bijlage 2

Bijlage 2

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN OORGAT 6



document Randvoorwaarden
project s017e_Oorgat 6
afdeling VROM
datum 250110

Inleiding

Oorgat 6 is op dit moment in gebruik als bedrijfsterrein voor een sloop- en grondwerken bedrijf. De eigenaar woont naast het bedrijf en overweegt stopzetting van de bedrijfsactiviteiten en een herontwikkeling van het terrein naar een woonfunctie.

Oorgat 6 bevindt zich aan de noordzijde van de Nieuwe Haven; het water dat de historische binnenstad van Edam verbindt met het Markermeer. Het Oorgat loopt parallel aan de Nieuwe Haven en gaat over in de Zeevangsezeedijk. Aan het Oorgat bevindt zich een bebouwingslint van historische rurale typologieën, afgewisseld met moderne inbreidingen. In de directe nabijheid is het Fort bij Edam te vinden. Dit fort maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam en staat daarmee op de wereld erfgoed lijst van UNESCO. In de gemeentelijke structuurvisie heeft het als cultuurhistorisch element met natuurwaarde een beschermde status. Het lijdt geen twijfel dat, met een context als deze, goed gekeken moet worden naar de ruimtelijke opzet en de uitstraling van nieuwe inbreidingen.

De herontwikkeling van dit bedrijfsterrein naar woongebied is in lijn met andere soortgelijke ontwikkelingen die in recente jaren hebben plaatsgevonden aan het Oorgat en op andere plekken in Edam. Op het gebied van de stedenbouw biedt deze ontwikkeling voor de gemeente ook hier kansen om de lokale bebouwingmorfologie te repareren en de plaatselijke beeldtaal te versterken. In dit kader worden vanuit de gemeentelijke organisatie stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld ten behoeve van een aanpassing van het reeds ingediende verzoek.

Vanuit de zijde van de gemeente kunnen de gestelde randvoorwaarden in een later stadium worden gewijzigd en/of worden aangevuld met nader te bepalen randvoorwaarden. Ontwikkelingskaders beschreven in de ter plaatse geldende gemeentelijke beleidsdocumenten blijven van kracht, totdat anderszins door bevoegd gezag is bepaald. Bij afwijzing van het gemeentelijke voorstel tot aanpassing van het verzoek, komen de gestelde randvoorwaarden automatisch te vervallen. Aan de gestelde randvoorwaarden kunnen in geen geval rechten worden ontleend. Bij indiening dient een vormvrij beeldkwaliteitsplan onderdeel te zijn van het aangepaste verzoek. Hierin wordt naast de bebouwing onder andere ook de inrichting van de buitenruimte zoals beplanting, parkeergelegenheden, verhardingen en erfafscheidingen beschreven en betrokken in de ontwikkeling.

Bouwvoorschriften

Algemeen

Met de herontwikkeling dient de thans aanwezige bedrijfsfunctie te worden beëindigd. Het perceel krijgt de bestemmingen wonen (W) en tuin (T). De bebouwing dient zich te voegen naar het rurale, afwisselende en informele karakter van het bebouwingslint langs het Oorgat. Morfologisch moet het ritme van het bebouwingslint worden voortgezet. Typologisch dient er afwisseling te zijn in de bebouwing en moet de bebouwing een rurale gebiedseigen uitstraling krijgen.

Het perceel kent twee bebouwbare oppervlakten (A en B) [zie bijlage 1]. De grootte van bebouwbaar oppervlak A is ca. 473 m2, bebouwbaar oppervlak B is ca. 441 m2. Bebouwbaar oppervlak B is denkbeeldig opgeknipt (B_1 en B_2) [zie bijlage 1] en gedeeltelijk naar achteren geschoven (B_2) om zodoende een aanwezige monumentale boom te sparen. Om deze reden wordt met een eventuele realisatie van een woning ter plaatse van het naar achteren geschoven gedeelte (B_2) - met nadruk - niet in een zgn. tweede lijn gebouwd of gewoond.

Per bebouwbaar oppervlak wordt een duidelijke hiërarchie in de bebouwing bewerkstelligd. Dit komt qua ordening en vormgeving op verschillende manieren tot uiting. Er wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdbebouwing en bijbehorende bouwwerken. Per bebouwbaar oppervlak is één hoofdgebouw toegestaan. Per hoofdgebouw zijn maximaal 2 woningen toegestaan. In totaal zijn dus maximaal 4 woningen toegestaan. Bebouwing op het perceel is alleen toegestaan op de daartoe aangewezen bebouwbare oppervlakten A en B. Buiten de bebouwbare oppervlakten is per kavel maximaal één bijgebouw toegestaan.

Hoofdbebouwing

Per bebouwbaar oppervlak is één hoofdgebouw toegestaan, binnen een zone van minimaal 3 tot maximaal 30 meter van de kant van de weg. Maximaal bouwvlak van het hoofdgebouw binnen bebouwbaar oppervlak A is 196 m2. Voor bebouwbaar oppervlak B is dit 156 m2. Hoofdbebouwing is altijd een combinatie van twee aan elkaar gebouwde bouwvolumes (verder: volumes x en y) [zie bijlage 2], tenzij dit door de additionele typologische bouwvoorschriften anders is aangegeven. De gecombineerde volumes verschillen in hiërarchie en hebben een rurale gebiedseigen uitstraling. Hieruit voortvloeiend, verschillen de gecombineerde volumes x en y van elkaar in materialisatie (bv. steen versus hout) en/of kennen een andere oriëntatie (bv. dwarskap versus langskap) en/of zijn van een andere bebouwingstypologie. Bouwvolume x is met de (representatieve) voorgevel gericht op de straatzijde en staat met deze voorgevel minimaal 3,00 meter tot maximaal 8,00 meter van de kant van de weg. Volume y bevindt zich - met de gevel aan de zijde van het Oorgat - op minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn van volume x tot maximaal òp de achtergevelrooilijn van volume x. Tenzij door de additionele typologische bouwvoorschriften anders is aangegeven, hebben de volumes x en y ieder een bouwdiepte van maximaal 13,00 meter, een breedte van maximaal 6,00 meter, een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 7,50 meter.

Bijbehorende bouwwerken

Binnen het bebouwbare oppervlak mogen bijbehorende bouwwerken (zoals aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen) worden opgericht. De gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op een kavel mag niet meer bedragen dan 50 m2 van het zij- en achtererf, met een maximum van 50%. Bijbehorende bouwwerken worden afgedekt met een kap, komen op minimaal 1,00 meter afstand van de voorgevel van de bijbehorende hoofdbebouwing te staan en houden een afstand van minimaal 2,00 meter aan tot de bestemming water. De maximale goot- en bouwhoogte betreft respectievelijk 3,00 en 5,00 meter. Bijbehorende bouwwerken krijgen ten opzichte van bouwvolume x een andere materialisatie (steen versus hout) en/of kennen een andere oriëntatie (dwarskap versus langskap) en zijn van een andere bebouwingstypologie. Per kavel is buiten het te bebouwen oppervlak maximaal 1 bijbehorend bouwwerk toegestaan tot een oppervlakte van 6,00 m2 en een bouwhoogte van 3,00 meter.

Overige

Men dient de monumentale boom te sparen. Door middel van het waarborgen van doorzichten in de ontwikkeling moet het achterliggende fort door voorbijgangers te ervaren zijn vanaf het Oorgat [zie bijlage 4]. Parkeren geschiet op eigen terrein; per woning minimaal 1 parkeerplaats. Semi-private buitenruimten, aansluitingen op openbaar gebied en erf- of terreinafscheidingen dienen mee ontworpen te worden. De bouwhoogte van een afscheiding mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met uitzondering van afscheidingen voor de voorgevellijn tot ten hoogste 3,00 meter achter de voorgevellijn of afscheidingen binnen 2 meter van de waterkant, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,00 meter.

Aanvullende typologische bouwvoorschriften

De bebouwing dient zich te voegen naar het rurale, afwisselende en informele karakter van het bebouwingslint langs het Oorgat. Typologisch dient er daarom afwisseling te zijn in de bebouwing en moet de bebouwing een rurale gebiedseigen uitstraling krijgen. De volgende bouwvoorschriften geven de kaders weer van enkele gebiedseigen rurale bebouwingstypologieën [zie ook bijlage 3].

Stolp

Een stolp heeft een vierkant grondvlak van minimaal 13,00 bij 13,00 meter tot maximaal 14,00 bij 14,00 meter. Het heeft een piramidevormig dak met een helling van 45 graden. Het dak wordt zoveel mogelijk dicht ontworpen. Een dakkapel is enkel toegestaan als onderdeel van de representatieve voorgevel. De maximale goot- en bouwhoogte van de stolp is respectievelijk 3,00 en 10,00 meter. Materialisatie, kleurgebruik en gevelindeling zijn i.o. en in relatie tot de rest van het plan nader te bepalen. De typologie 'stolp' is op het perceel één maal toegestaan als onderdeel van de hoofdbebouwing op het bebouwbare oppervlak A. In tegenstelling tot de algemene bouwvoorschriften voor hoofdbebouwing, is de typologie stolp vrijstaand en heeft bovendien geen bijbehorend gecombineerd bouwvolume (y).

Kapberg

Een kapberg heeft een vierkant basisgrondvlak van maximaal 6,00 bij 6,00 meter. Het heeft een piramidevormig dak met een helling van 45 graden. De maximale goot- en bouwhoogte is respectievelijk 7,00 en 10,00 meter. Het gevelaanzicht blijf zoveel mogelijk gesloten. De gevelopeningen moeten zo klein mogelijk worden ontworpen en/of worden voorzien van luiken van dezelfde materialisatie als de gevel. De kapberg mag aan één zijde in dezelfde gevelmaterialisatie en uitstraling tot een diepte van 4 meter worden uitgebreid, waarbij het piramidevormige dakvlak wordt doorgezet naar een maximale goothoogte van 3,00 meter. Behoudens de hier aangegeven mogelijkheid tot uitbreiding zijn aan-, uit- of opbouwen zoals dakkapellen, serres, etc. bij deze typologie niet toegestaan tenzij deze qua vormgeving en beeldtaal nauw aansluiten op de kapbergtypologie. Materialisatie, kleurgebruik en gevelindeling zijn i.o. en in relatie tot de rest van het plan nader te bepalen. De typologie kapberg is op het perceel één maal toegestaan als onderdeel van de hoofdbebouwing op de bebouwbare oppervlakken A of B als bouwvolume y.

Samenvattend

Algemeen

- Amoveren / beëindiging bedrijfsfunctie
- Bebouwbare oppervlakten (A en B) krijgen bestemming wonen, overig oppervlak percelen plangebied t.b.v. bestemming tuin
- Aansluiten op karakter van het bebouwingslint (morfologisch, typologisch)
- Per bebouwbaar oppervlak maximaal één hoofdgebouw, bestaande uit twee gecombineerde bouwvolumes (x en y)
- Hoofdbebouwing binnen zone van minimaal 3 meter tot maximaal 30 meter van kant van de weg
- Maximaal bouwvlak hoofdbebouwing bebouwbaar oppervlak A is 196 m2
- Maximaal bouwvlak hoofdbebouwing bebouwbaar oppervlak B is 156 m2
- Per bebouwbaar oppervlak maximaal twee woningen toegestaan; in totaal maximaal vier
- Waarborgen doorzicht Fort bij Edam
- Behoud monumentale boom
- Buitenruimten, Semi-private buitenruimten, parkeerplaatsen, aansluitingen openbaar gebied, beplantingen, verhardingen en erf- of terreinafscheidingen mee ontwerpen
- Parkeren op eigen of gezamenlijk semi-privaat terrein; minimaal 1 parkeerplaats per woning
- Onderdeel van ontwerp: vormvrij beeldkwaliteitsplan

Bouwvolumes x

- Voorgevelrooilijn bouwvolume x: 3,00 tot 8,00 meter van kant weg
- Breedte max. 6,00m*, Goothoogte max. 3,50m*, Bouwhoogte max. 7,50m*, Bouwdiepte max. 13,00m* (t.o.v. maaiveld)
- Dwarskap*; Zadeldak* 50-60 graden

Bouwvolumes y

- Voorgevelrooilijn bouwvolume y: 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn van volume x tot maximaal òp de achtergevelrooilijn van volume x
- Breedte max. 6,00m* / Goothoogte max. 3,50m* / Bouwhoogte max. 7,50m* / Bouwdiepte max. 13,00m* (t.o.v. maaiveld)
- Dwarskap of langskap*; Zadeldak* 50-60 graden of mansardekap*
- Verschilt qua materialisatie (steen versus hout) en/of oriëntatie (dwarskap versus langskap) en/of bebouwingstypologie van bouwvolume x

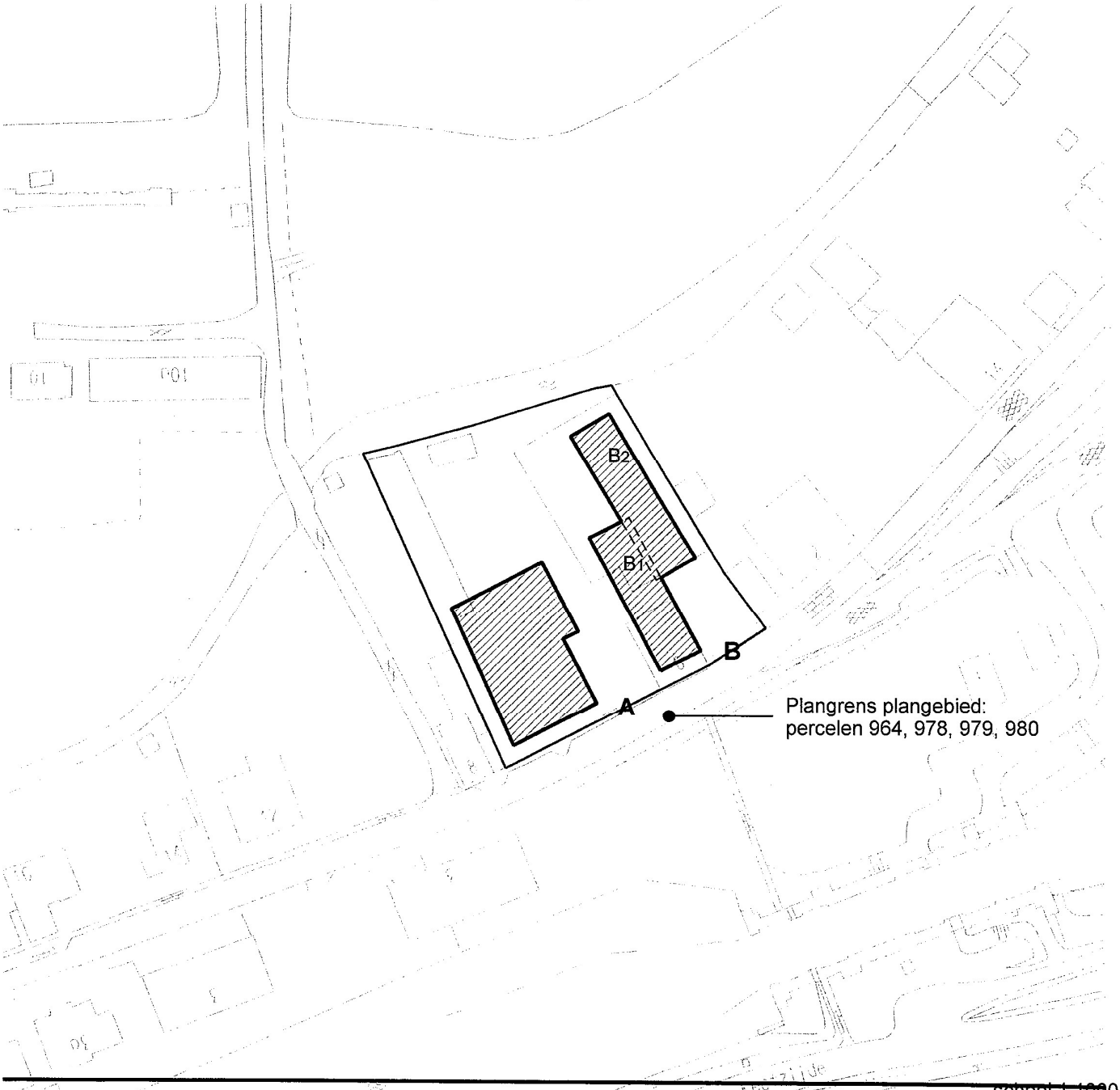
Bijbehorende bouwwerken

- Gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 50 m2 van het zij- en achtererf, met een maximum van 50%
- Goothoogte maximaal 3,00 meter, bouwhoogte maximaal 5,00 meter, kap, minimaal 1 meter achter voorgevel bijbehorende hoofdbebouwing, min. 2,00 meter tot bestemming water
- Eventueel bijbehorend bouwwerk buiten bebouwbaar oppervlak (bestemming tuin) maximaal één per kavel tot een oppervlakte van 6,00 m2 en een bouwhoogte van 3,00 meter

* noot: Tenzij door de additionele typologische bouwvoorschriften anders is aangegeven.

Bijlage 1: Situatie plangebied met bebouwbare oppervlakten A en B

Gezamenlijk oppervlak percelen:	2772 m2
Bebouwbaar oppervlak A:	473 m2
Bebouwbaar oppervlak B:	441 m2
Maximaal bouwvlak hoofdbebouwing bebouwbaar oppervlak A:	196 m2
Maximaal bouwvlak hoofdbebouwing bebouwbaar oppervlak B:	156 m2



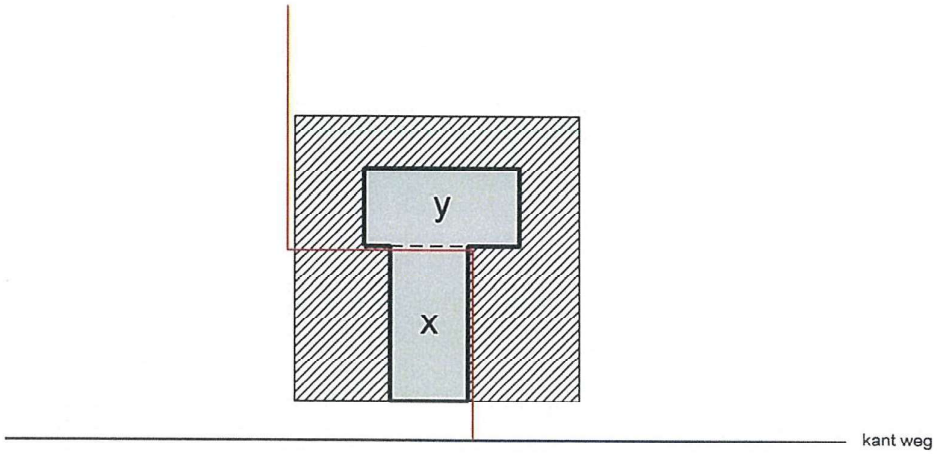
schaal 1:1000

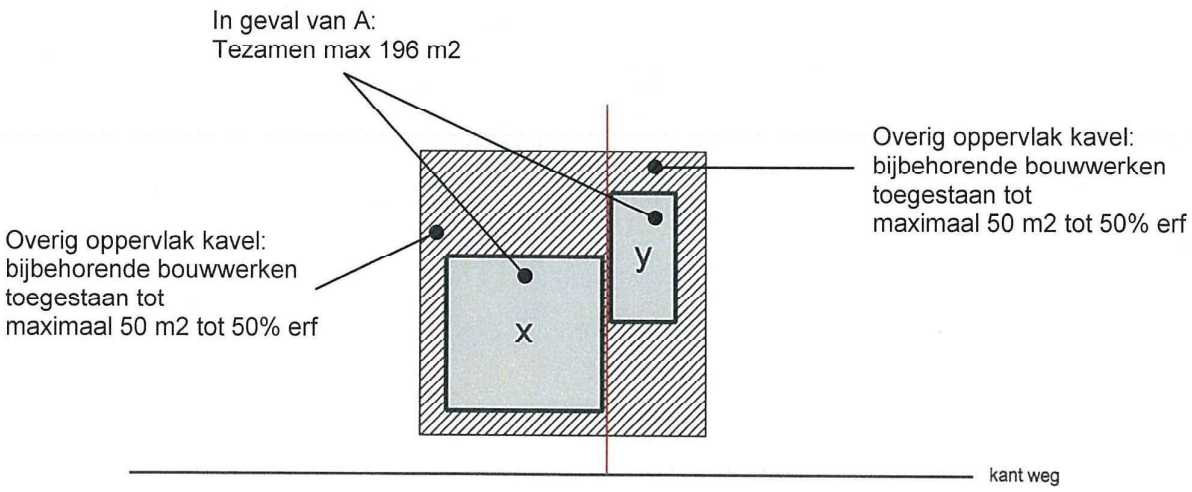
Gemeente Edam – Volendam, sector grondgebied, afdeling VROM

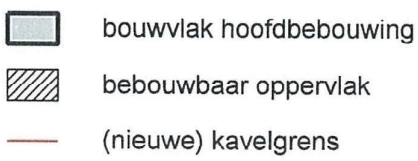
Bezoekadres: Mgr. C. Veermanlaan 1f 1131 KB Volendam Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: 0299-398419 Fax: 0299-368024

Bijlage 2: Illustratieve toelichting op bebouwbare oppervlakten / morfologie / bouwvlak

schematische voorbeelden:

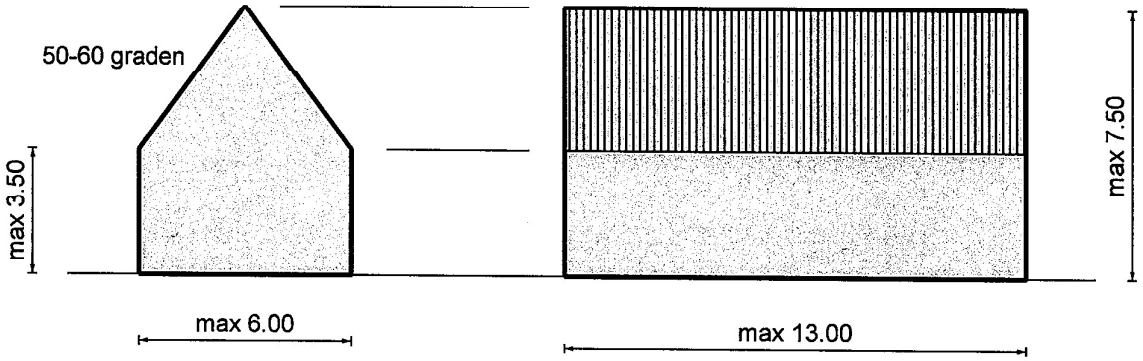




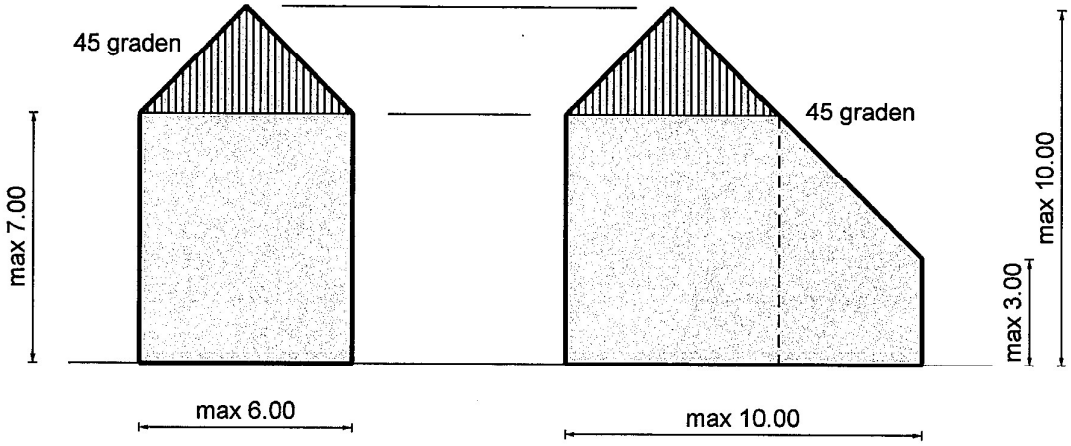


Bijlage 3: Illustratieve toelichting op aanvullende typologische bouwvoorschriften

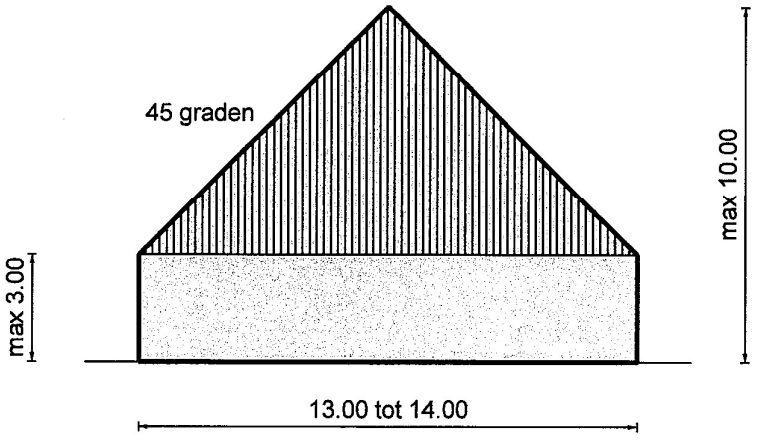
- Algemeen:



- Kapberg:

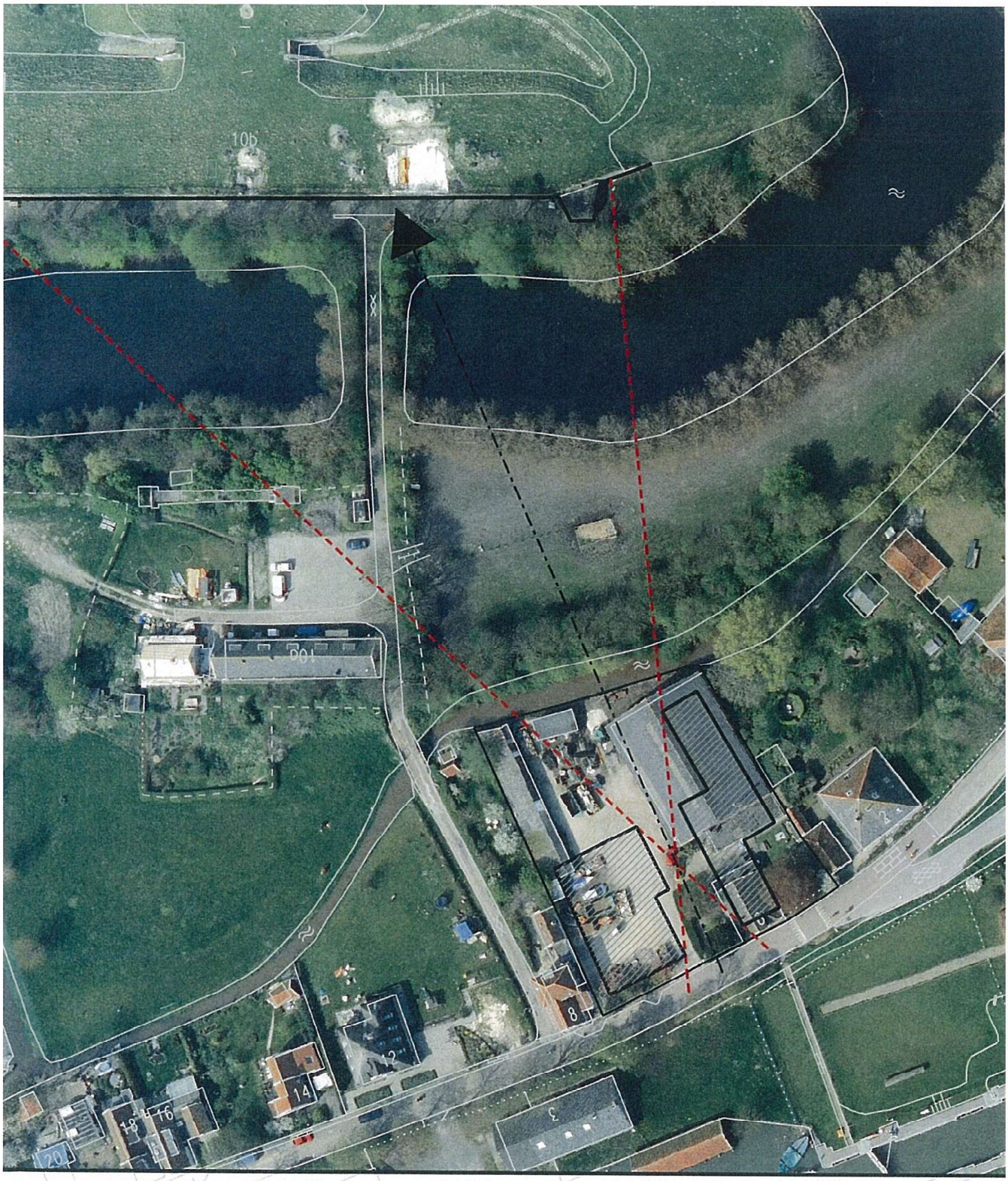


- Stolp:



schaal 1:200

Bijlage 4: Doorzicht Fort bij Edam



Gemeente Edam – Volendam, sector grondgebied, afdeling VROM schaal 1:1000

Bezoekadres: Mgr. C. Veermanlaan 1f 1131 KB Volendam Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: 0299-398419 Fax: 0299-368024

Bijlage 3 Stedenbouwkundig advies (Gemeente Edam-Volendam, 7 juni 2022)

Stedenbouwkundig advies Oorgat 6 variant participatie
7-06-2022

Inleiding
Tijdens gesprekken met twee direct omwonenden van de ontwikkeling is de vraag gesteld of het een mogelijkheid is het woon-zorgcomplex een kwartslag te draaien. Het gebouw wordt in deze variant meer naar achter geplaatst op het erf ten opzichte van de weg.

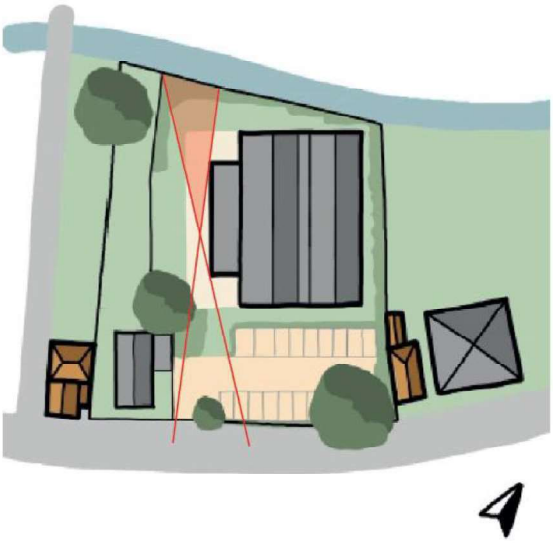
Gestelde voorwaarde
- Openheid op het erf behouden.
- Behouden van de gebiedseigen agrarische stedenbouwkundige opzet van Edam-Volendam.
- Zichtlijnen vanaf Oorgat naar het achterliggend gebied behouden, in dit geval de bomen rij rondom het fort.
- Het behouden van de monumentale beuk aan de voorzijde van het perceel.
- Het (optisch) verlagen van het zorgcomplex door gebruik te maken van het hoogte verschil van het perceel

Afweging en Conclusie
Monumentale beuk zal in beide varianten behouden blijven en is daardoor geen bepalende factor voor de stedenbouwkundige afweging. Het zelfde geldt voor het verlagen van het zorgcomplex door gebruik te maken van het hoogte verschil van het perceel. In beide gevallen wordt het zorgcomplex aan de achterzijde van het perceel geplaatst en aan de voorzijde iets verdiept waardoor het pand in het geheel laag komt te liggen.

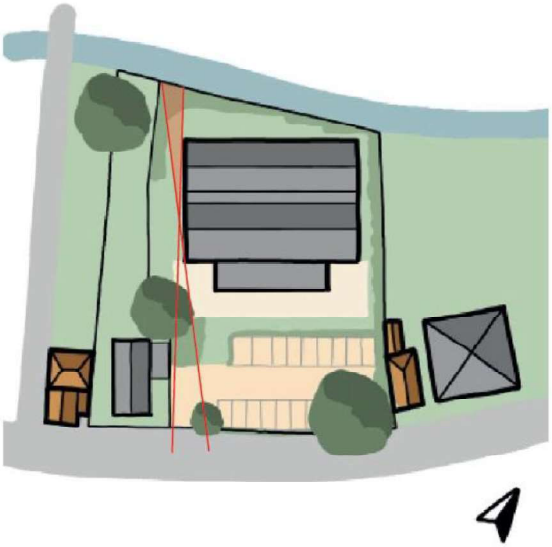
Het zorgcomplex wordt door de draaiing meer naar de achterzijde van het erf geplaatst. Dit leidt tot meer afstand van de openbare weg. In theorie zou dit kunnen leiden tot een verbetering van de openheid op het erf, maar dat is hier niet het geval. Het draaien van het complex zorgt ervoor dat er over bijna de hele breedte van het perceel bebouwing wordt gerealiseerd. Dit zorgt voor een zeer gesloten en verhard aanzicht van het volledige erf.

Wanneer we het bouwvlak draaien wordt er in de breedte gebouwd in plaats van in de lengte. Dit zien we niet in de omgeving van het Oorgat of in de linten van Edam-Volendam, deze manier van bouwen is niet gerelateerd aan een agrarisch erf. In de omliggende omgeving worden gebouwen met een soort gelijke oppervlakte en massa nooit in de breedte geplaatst, maar altijd in de lengte. Door het gebouw in de breedte te plaatsen ontstaat er een veel massiever aanzicht met een veel groter volume. De kapvormen zijn niet meer zichtbaar door het draaien van het complex, hierdoor is de hoogte van de nok over de gehele breedte van het complex leidend voor het volume.

Onderstaande studies geven de zichtlijnen op het erf weer, er is een duidelijk verschil te herkennen tussen de twee varianten. Het zicht op het achterliggende gebied wordt aanzienlijk aangetast, en daarbij verdwijnt de volledige openheid op het erf dit zorgt voor een ongewenste stedenbouwkundige structuur.



Variant 1



Variant Draaiing

Advies

Gezien de eerder genoemde voorwaardes voor de ontwikkeling van het perceel en de daarop volgende conclusie wordt er stedenbouwkundige geadviseerd om te blijven bij variant 1 en niet te ontwikkelen met de gedraaide variant.

Bijlage 4 Definitief Ontwerp (18 november 2022)

Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

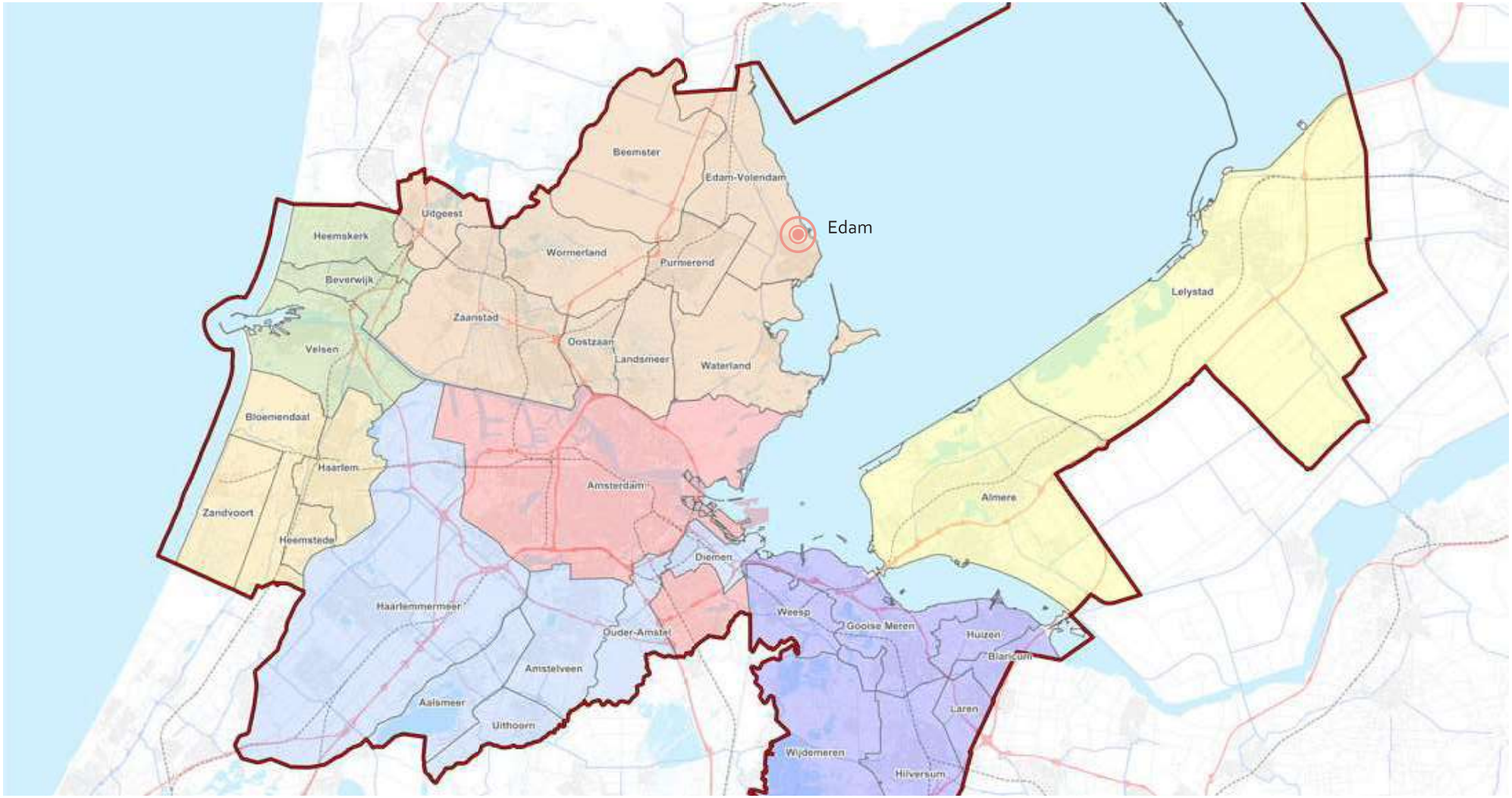
ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Woonzorgcomplex aan het Oorgat



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

regionale ligging



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Edam



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

huidige situatie





schaal 1:500

Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Nieuwe situatie



Oorgat 6 Edam

1:500

- herplaatsen bouwvlak t.b.v. nieuwe woning aan westzijde van het erf
- toevoegen woonzorgcomplex op de plaats van de huidige schuur
- terrassen zorgcomplex bij de uitbouw en aan de noordzijde van het perceel aan het water
- meer breedte toevoegen aan het kavel van huisnummer 8

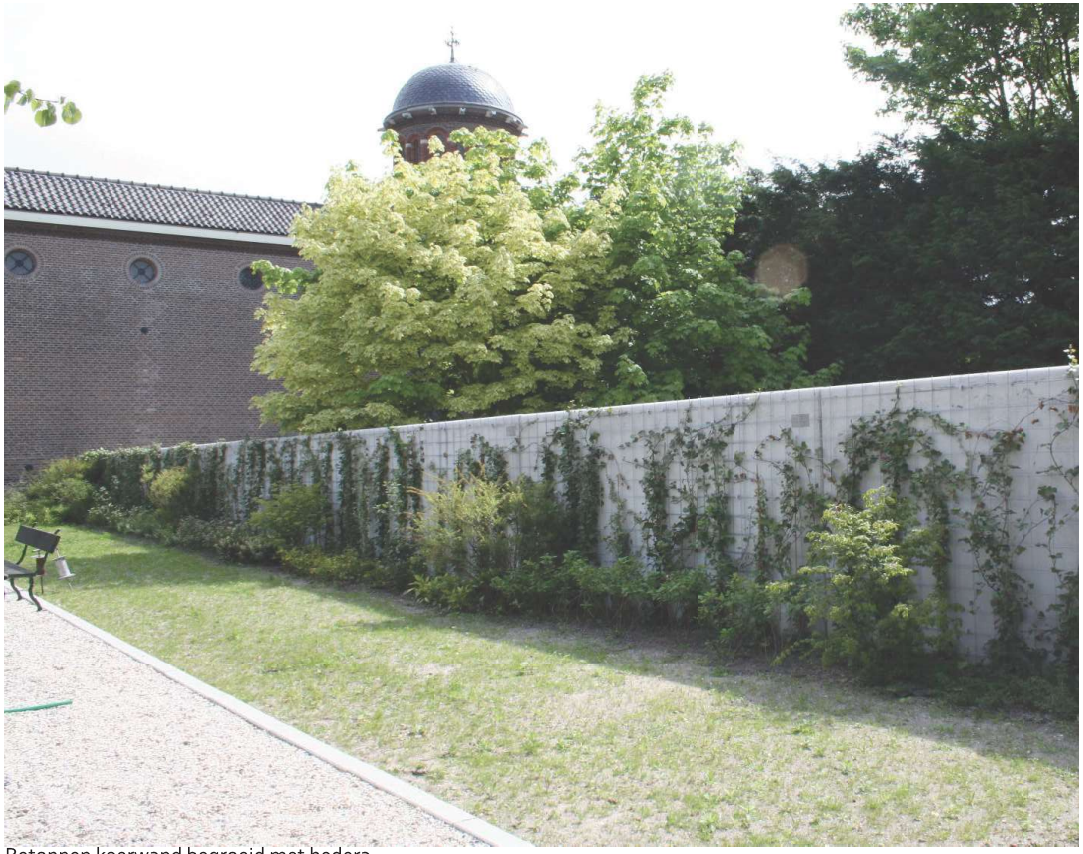
Hoofdgebouw
Bijgebouw
Bestaande bebouwing
Mix van diverse fraaie vaste planten met een mooi winterbeeld
Looppad met tegels
Beton straatsteen dikformaat
Groenbestrating met 20-40% groen t.b.v. hemelwater infiltratie
Hagen 40cm hoog
Begroeid hekwerk 1,8m hoog
lage keerwand ca. 60cm met hedera gaashekwerk, totale hoogte 3 m
Keerwand hoog begroeid met hedera
Keerwand hoog parkeerterrein aan weerszijde hagen
Grondspot
Lichtmast
Containers - uit het zicht
P 15 parkeerplaatsen > 2500x5000mm
Pinv. 2 parkeerplaatsen mindervalide > 3500x5000mm
Entree
Platformlift - uit het zicht
Opstelplaats fiets
Buitenunit warmtepomp 1050x460x1600mm
Pompput conform opgave installateur

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

keerwand

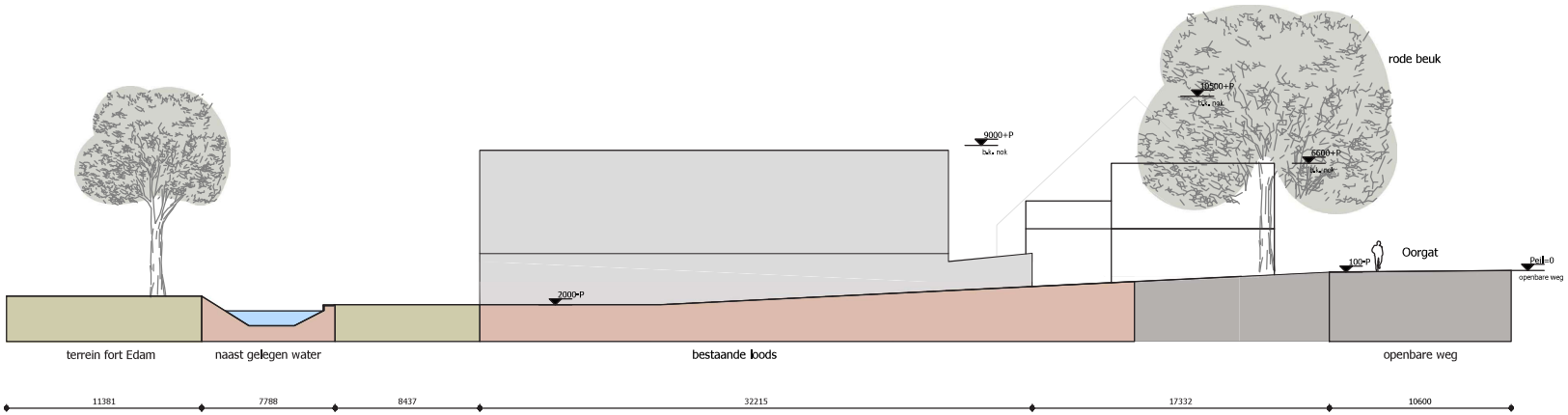

Betonnen keerwand met begroeiing


Eco keerwand

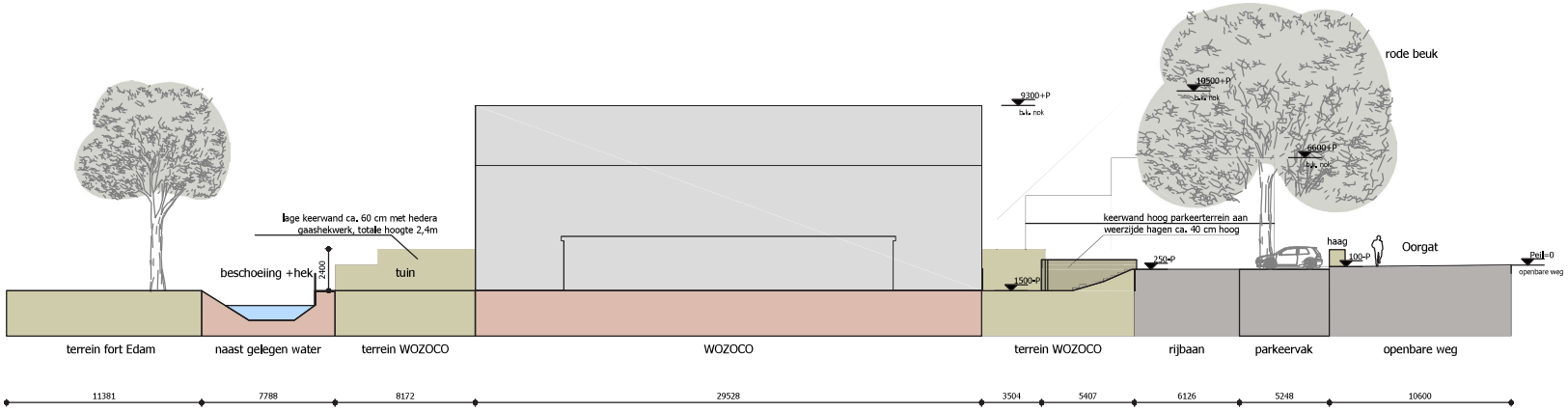

Betonnen keerwand begroeid met hedera

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Doorsnede profielen



Dwarsdoorsnede bestaande situatie 1:200



Dwarsdoorsnede nieuwe situatie 1:200

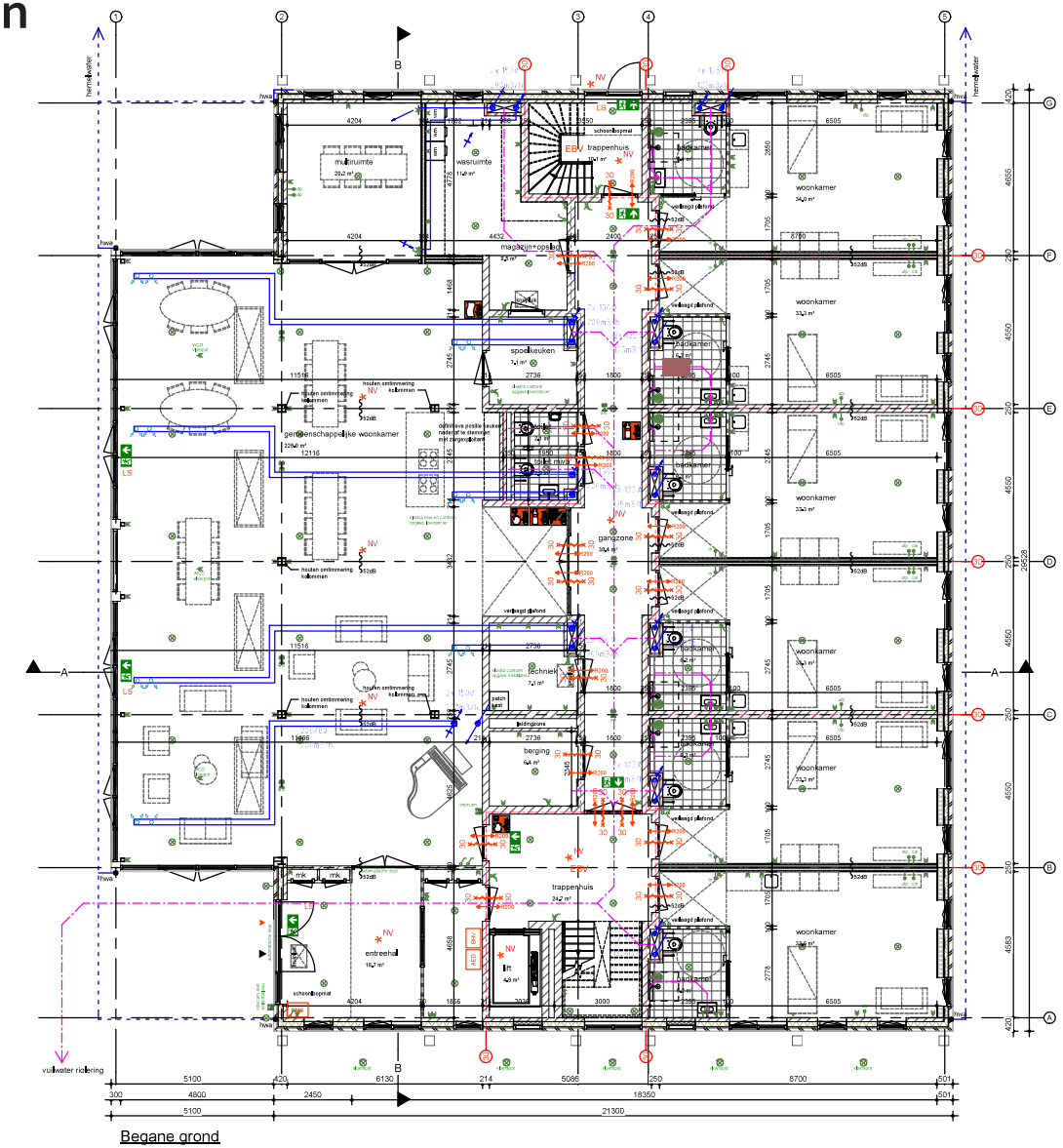
Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



begane grond
1:150

gemeenschappelijke ruimtes
6 appartementen

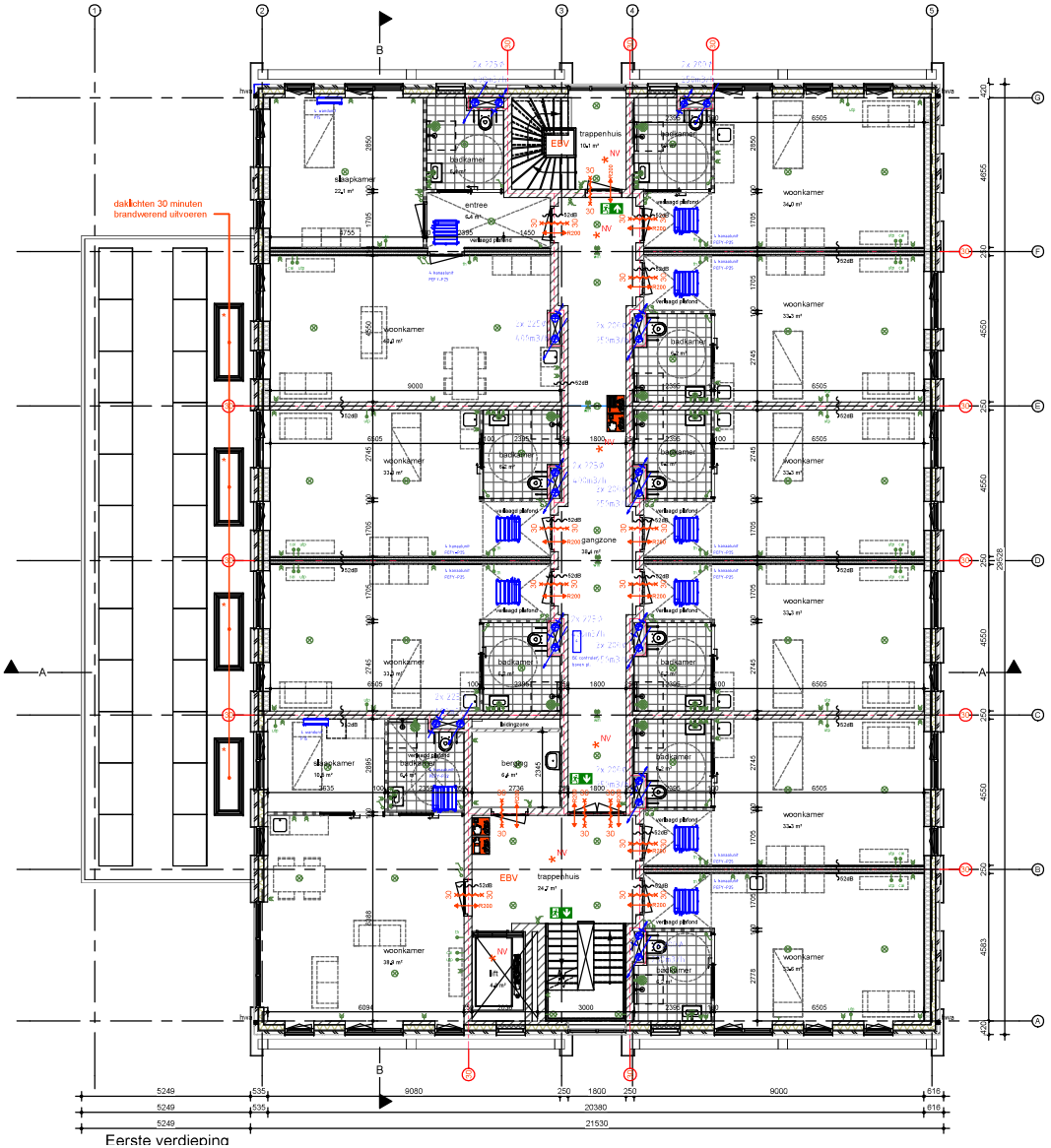
Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



eerste verdieping
1:150
10 appartementen

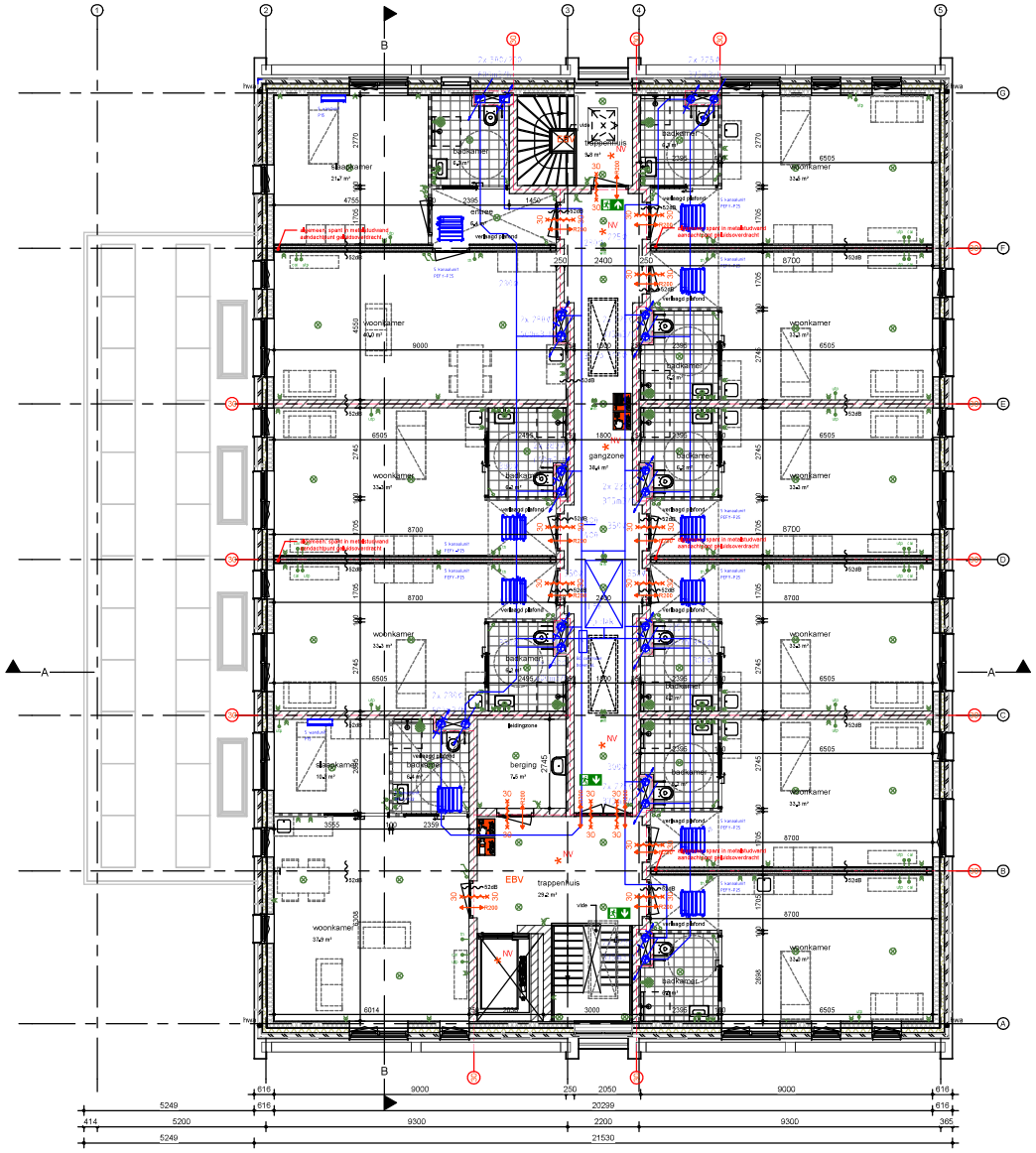
Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



tweede verdieping
1:150
10 appartementen

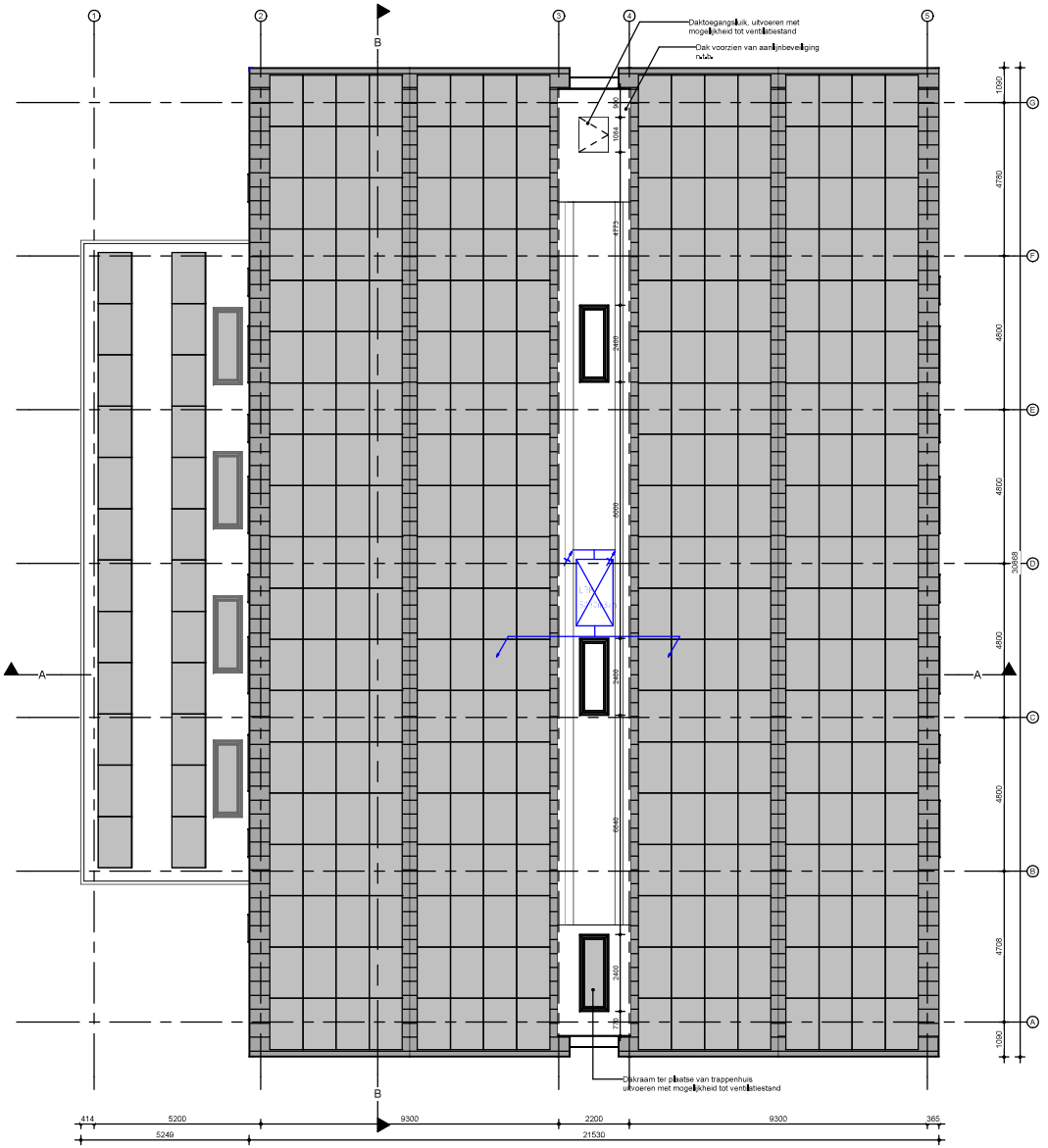
Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



dakaanzicht
1:150

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevels



Voorgevel

Oorgat 6 Edam

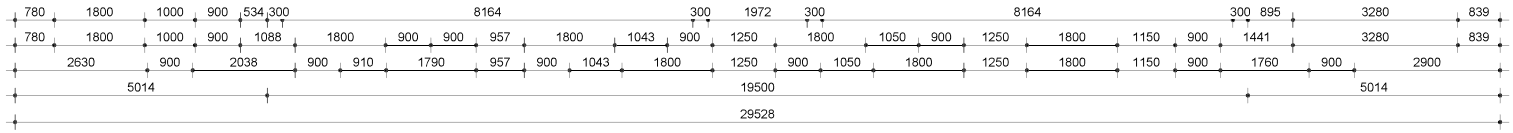
definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevels





Linker zijgevel

Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevels



Achtergevel

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

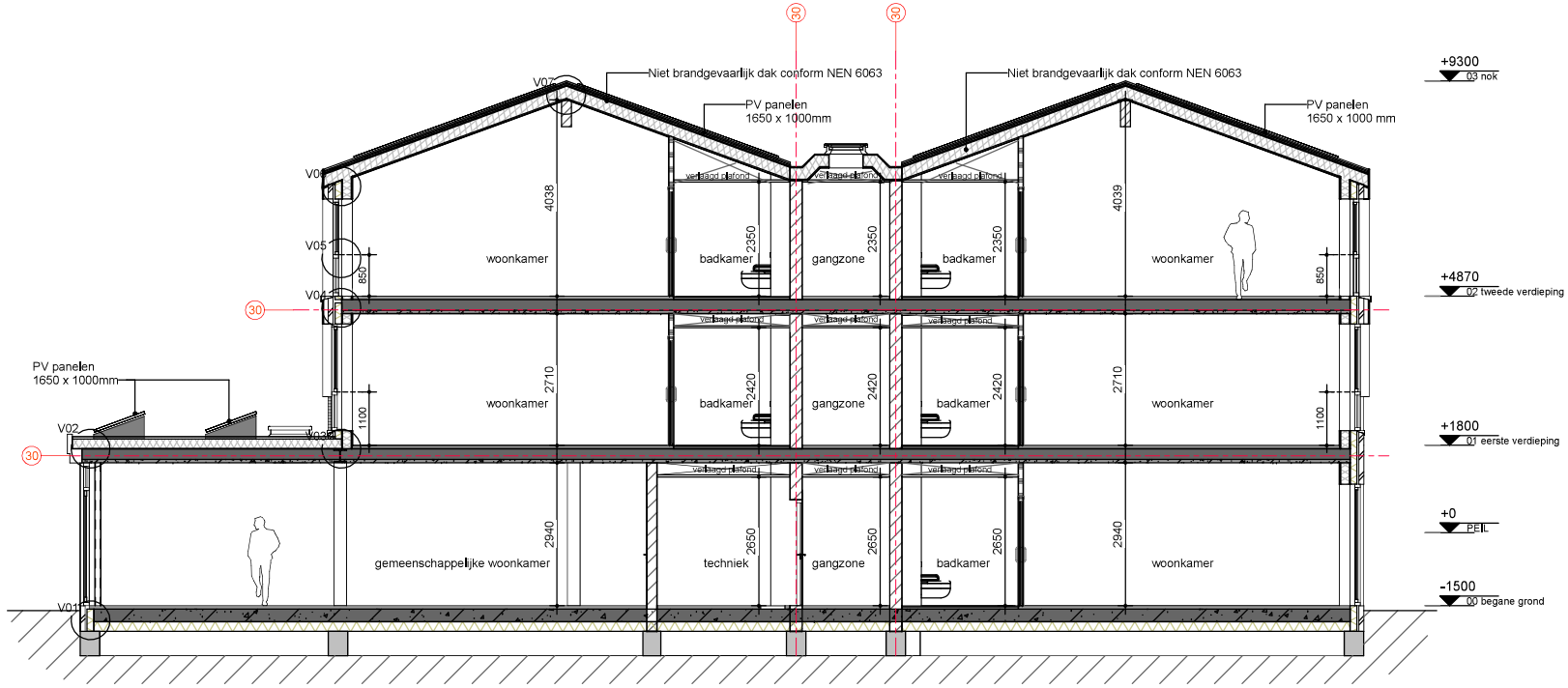
gevels



Rechter zijgevel

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

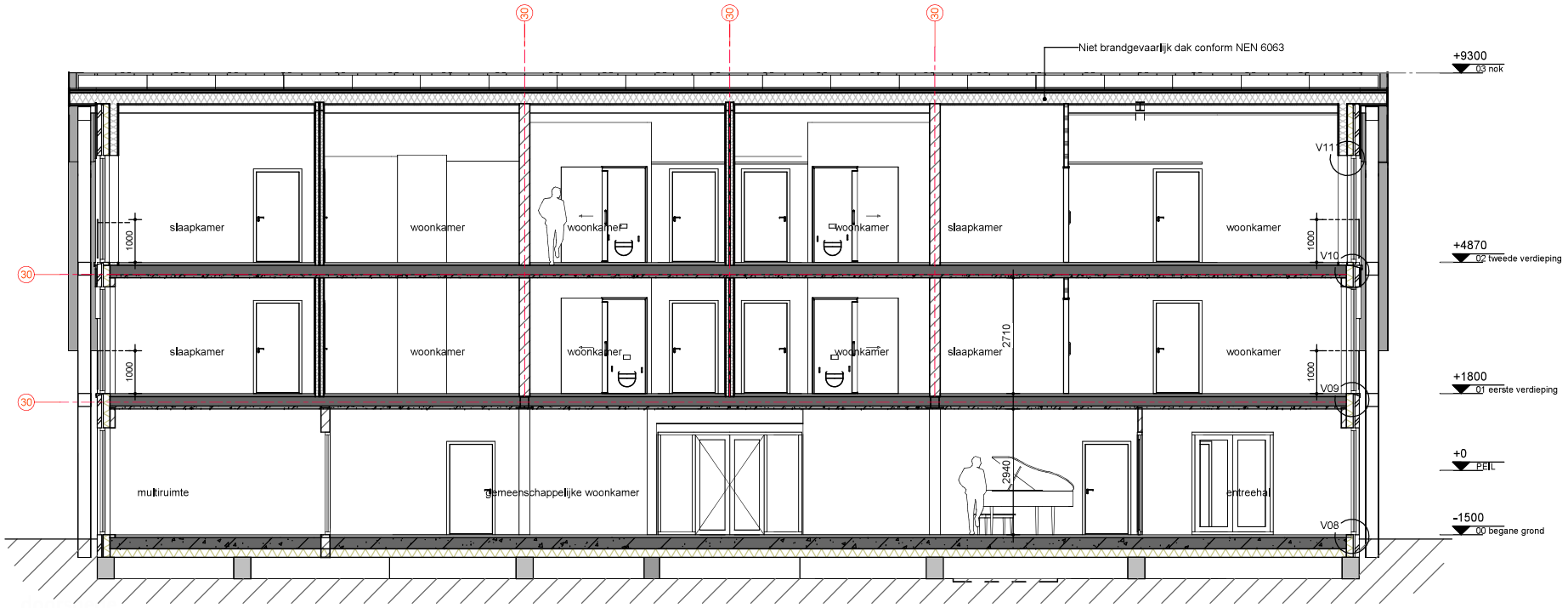
doorsnede



Doorsnede A-A

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

doorsnede



Doorsnede B-B

Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

referenties





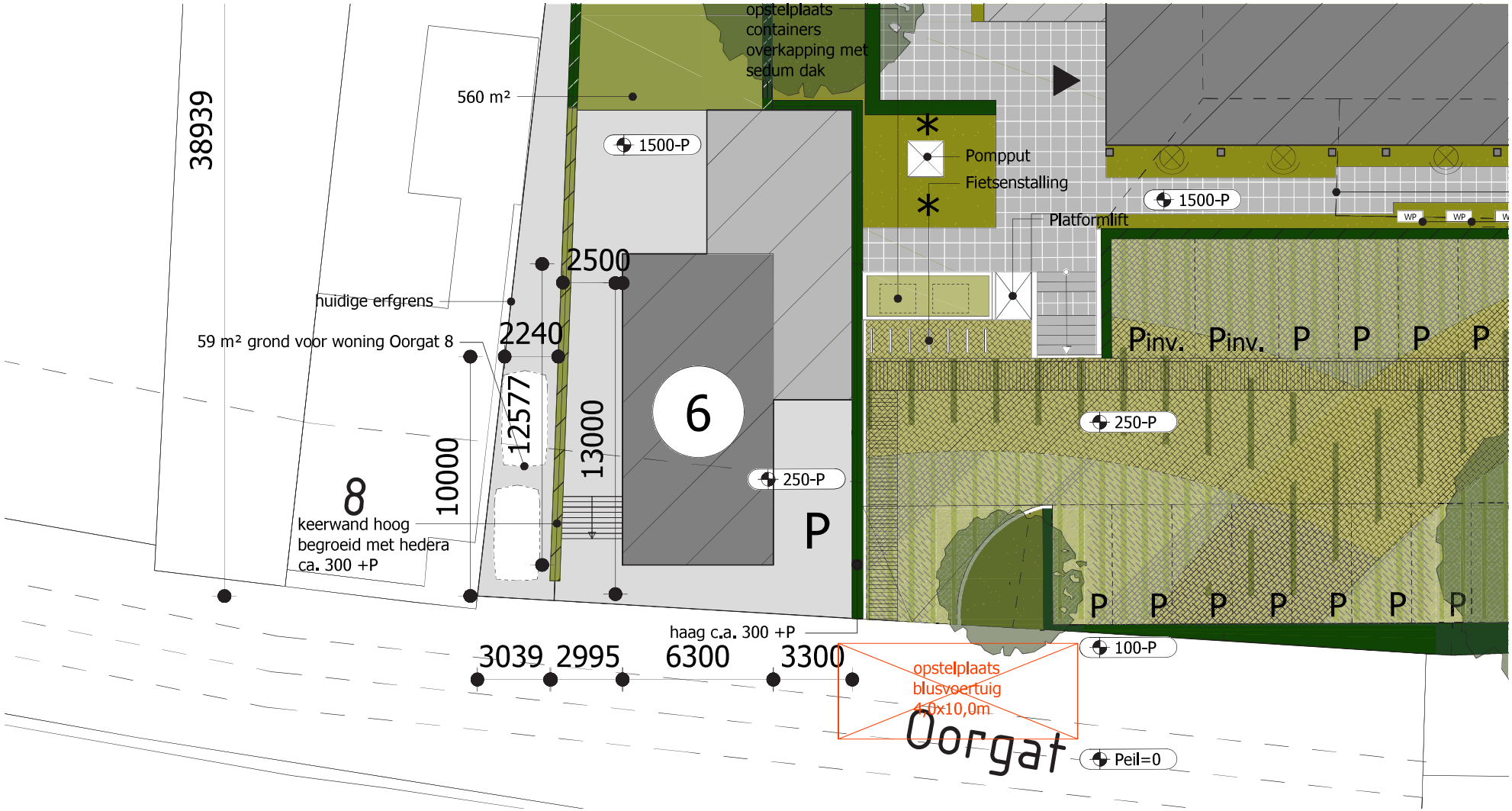






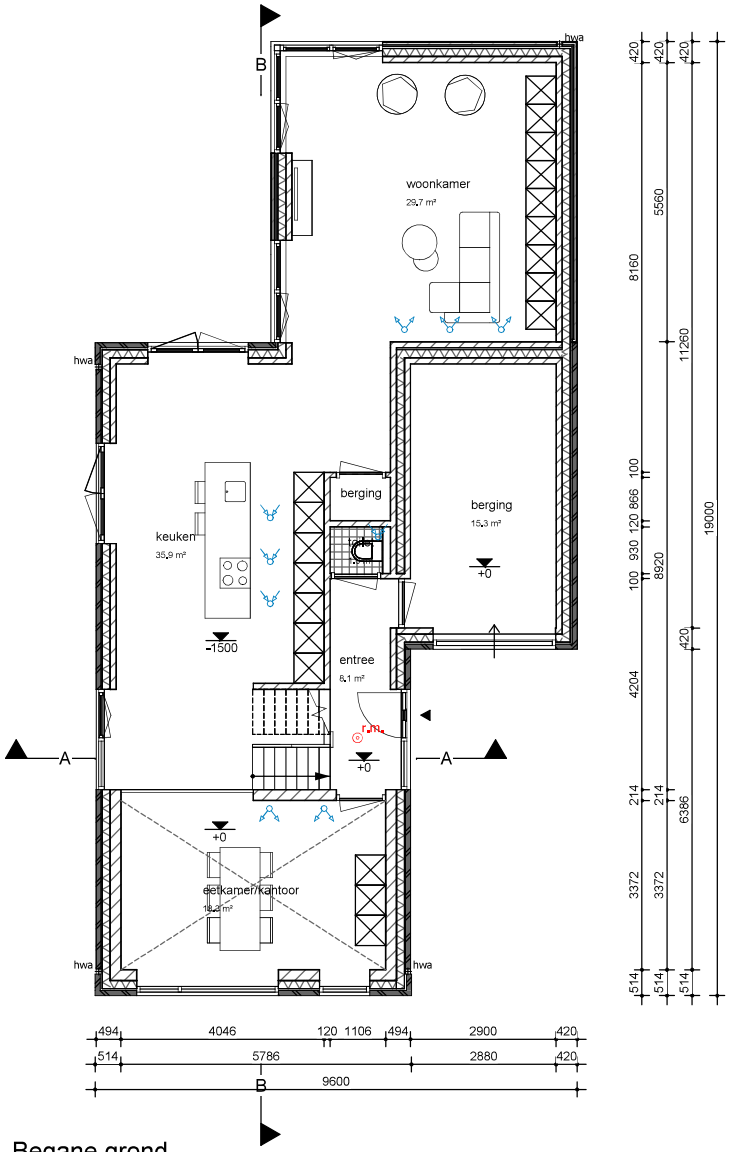
ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Nieuwe situatie woning



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



Begane grond

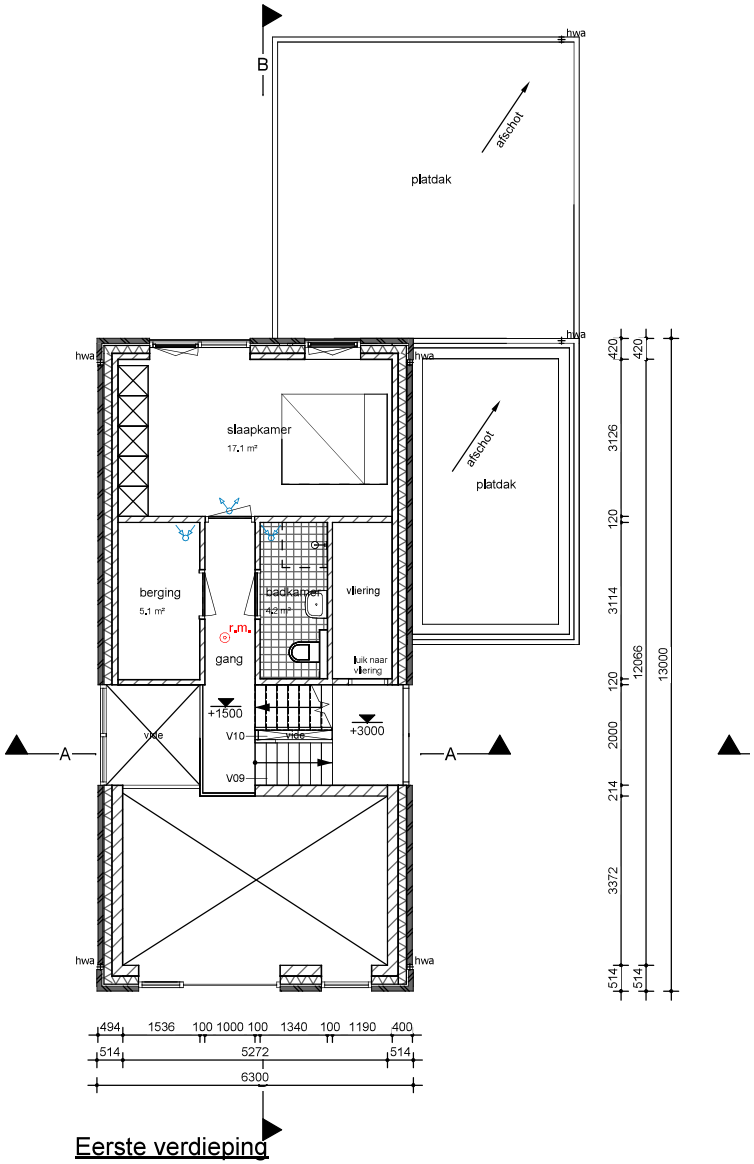
Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

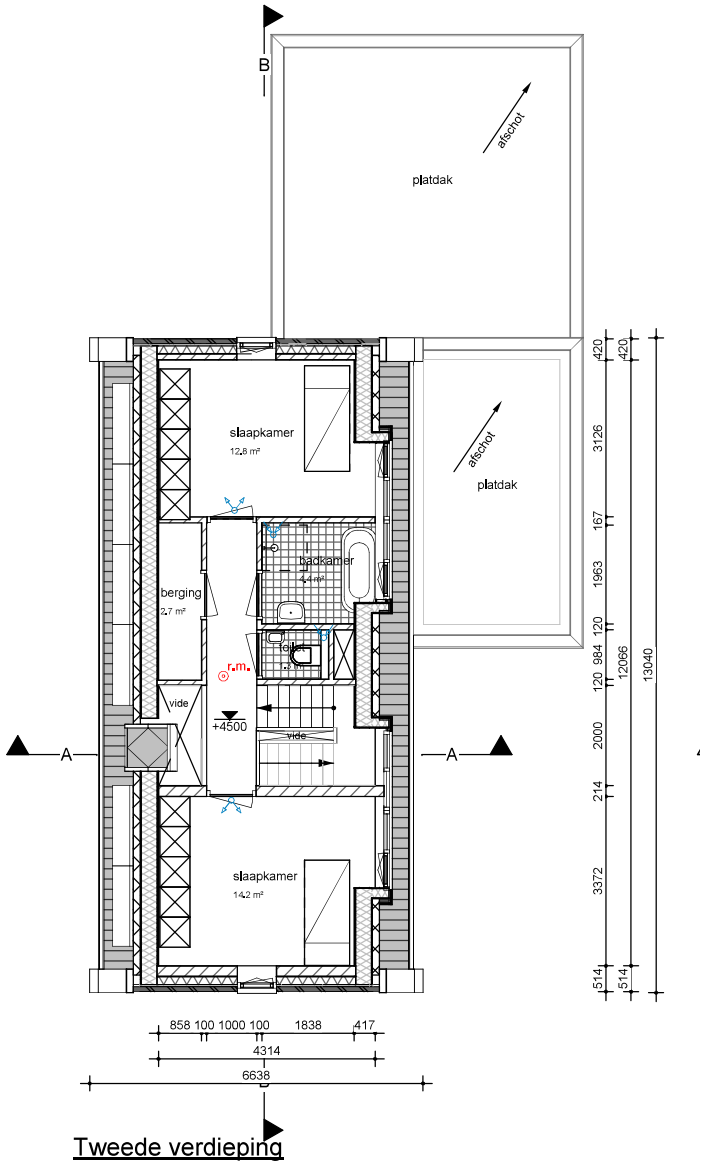
plattegronden



Eerste verdieping

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

plattegronden



Tweede verdieping

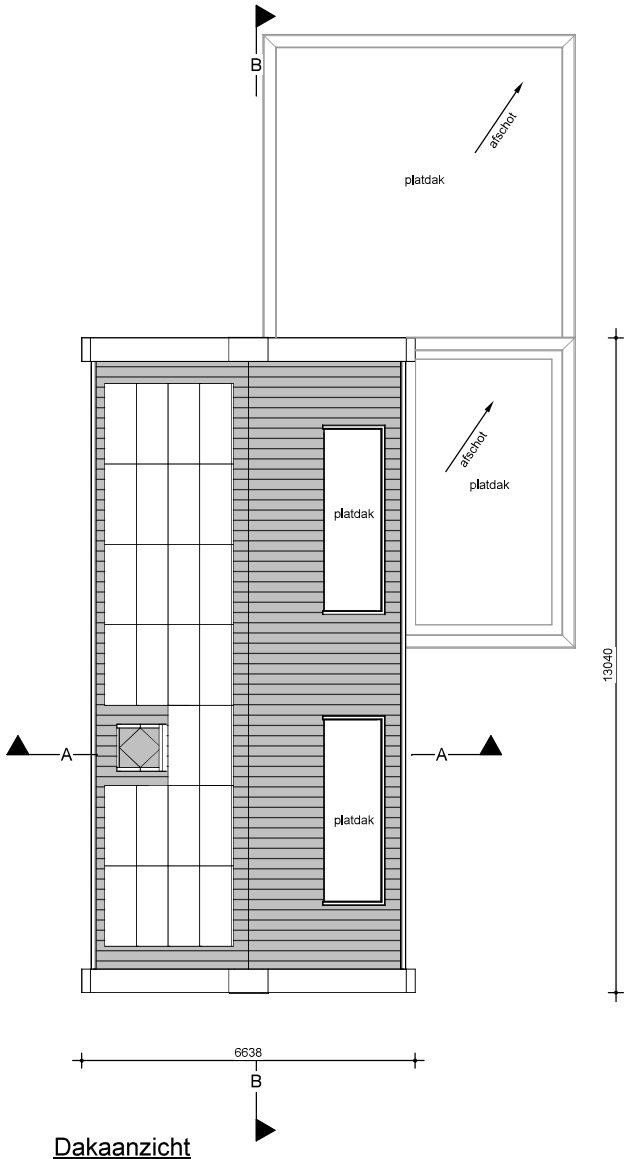
Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

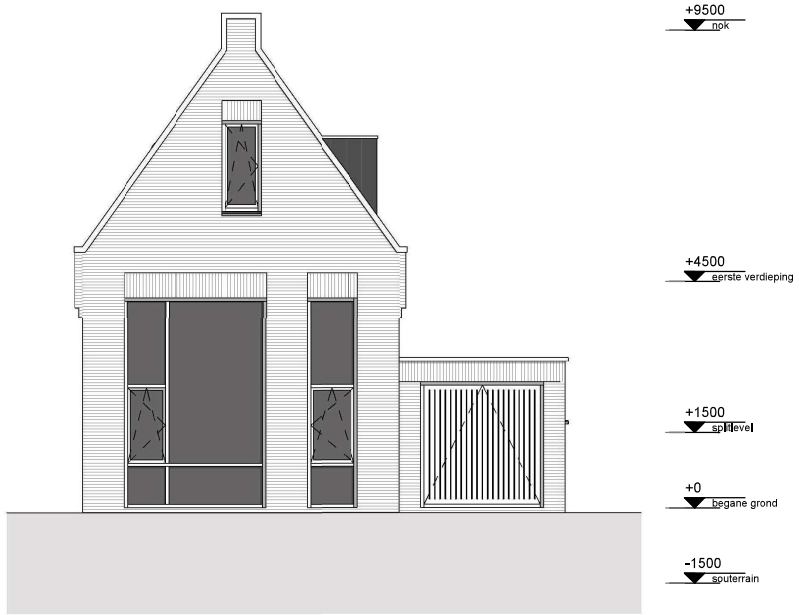
plattegronden



Dakaanzicht

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

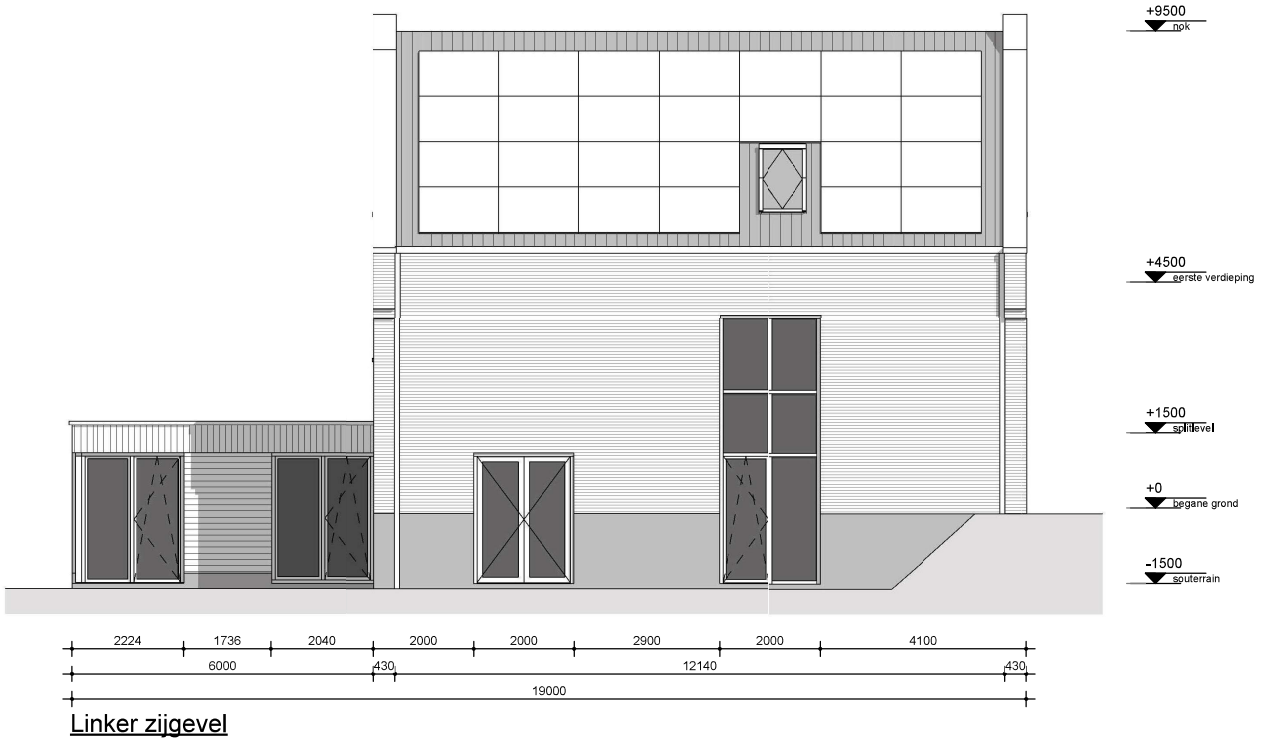
gevels



Voorgevel

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

gevels



Linker zijgevel

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

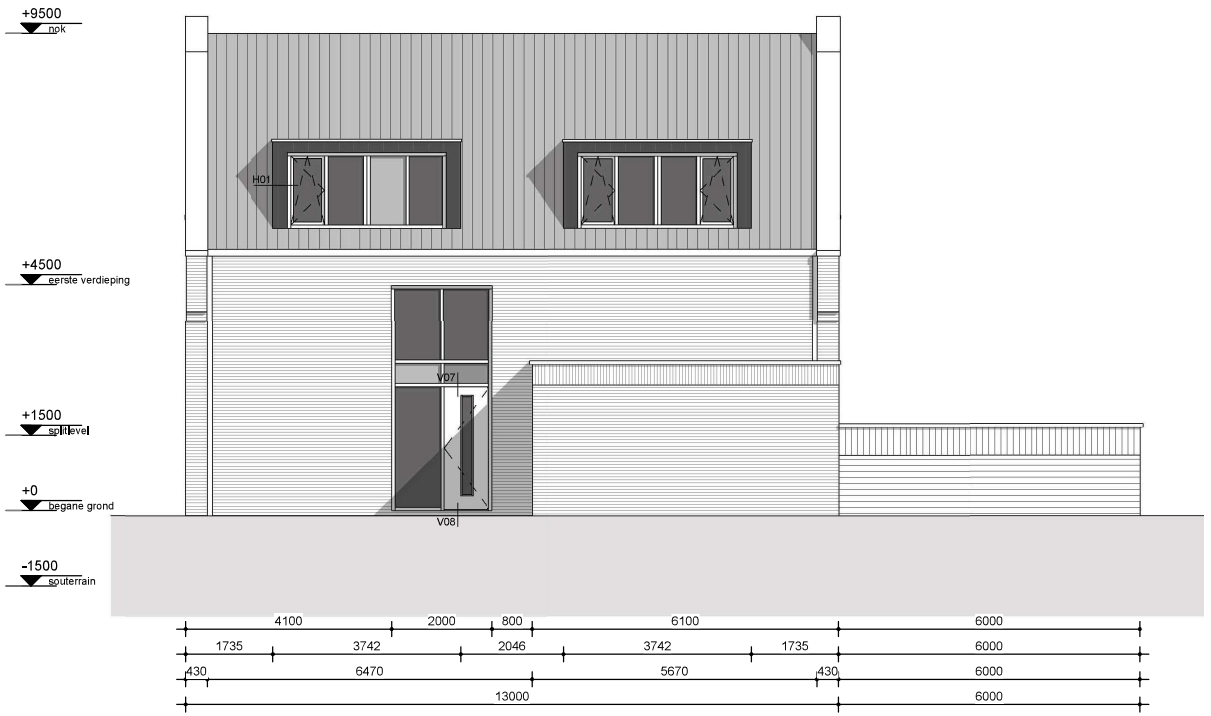
gevels



Achtergevel

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

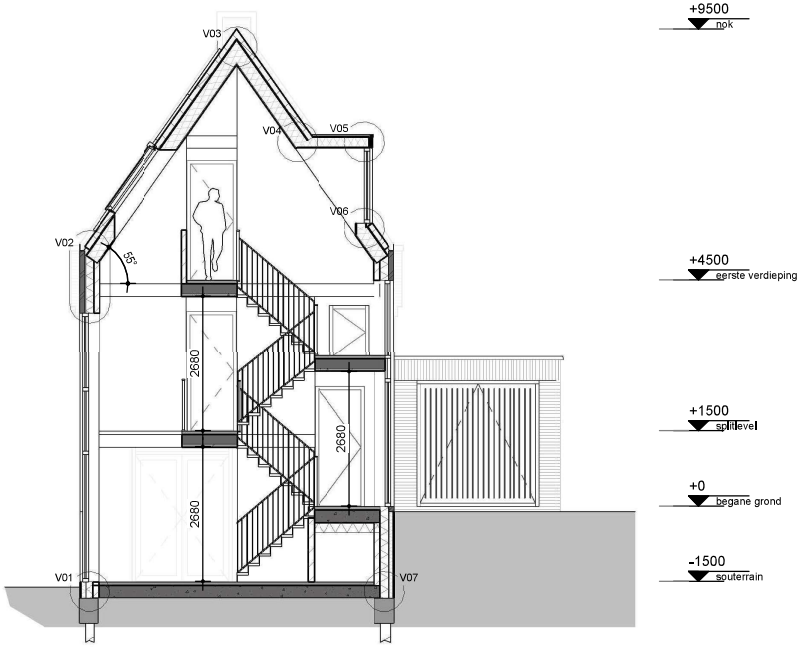
gevels



Rechter zijgevel

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

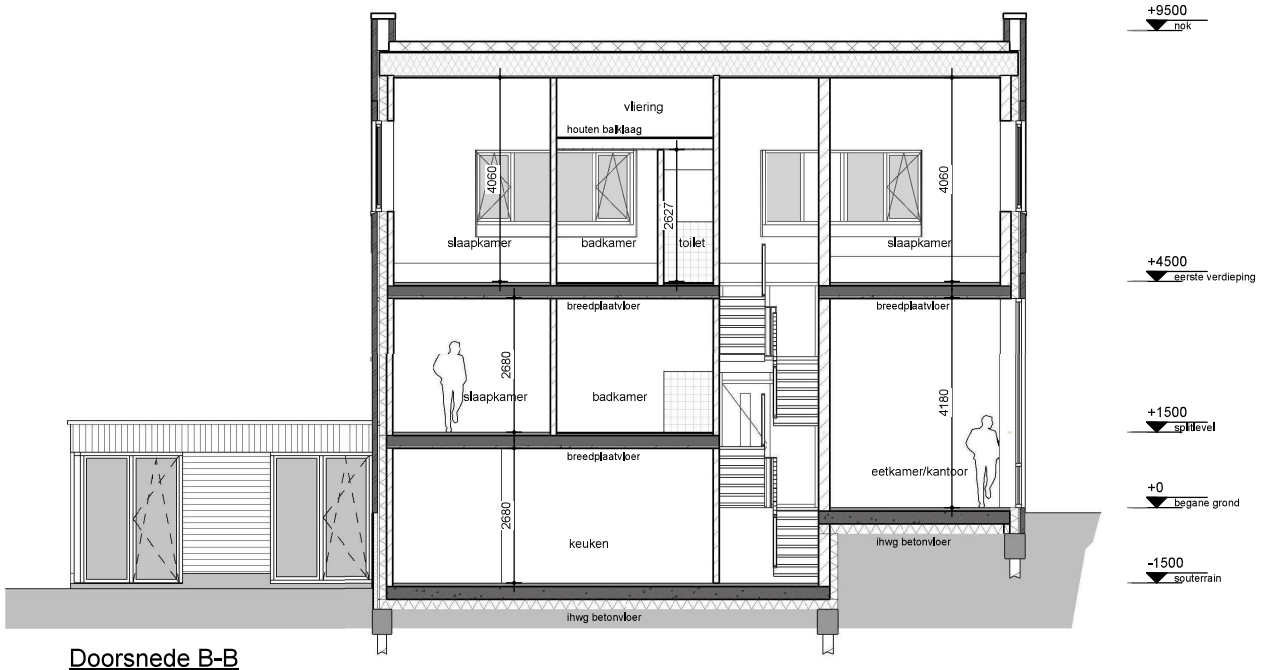
doorsnede



Doorsnede A-A

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

doorsnede



Doorsnede B-B

Oorgat 6 Edam

definitief ontwerp

18 november 2022

ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

impressie



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

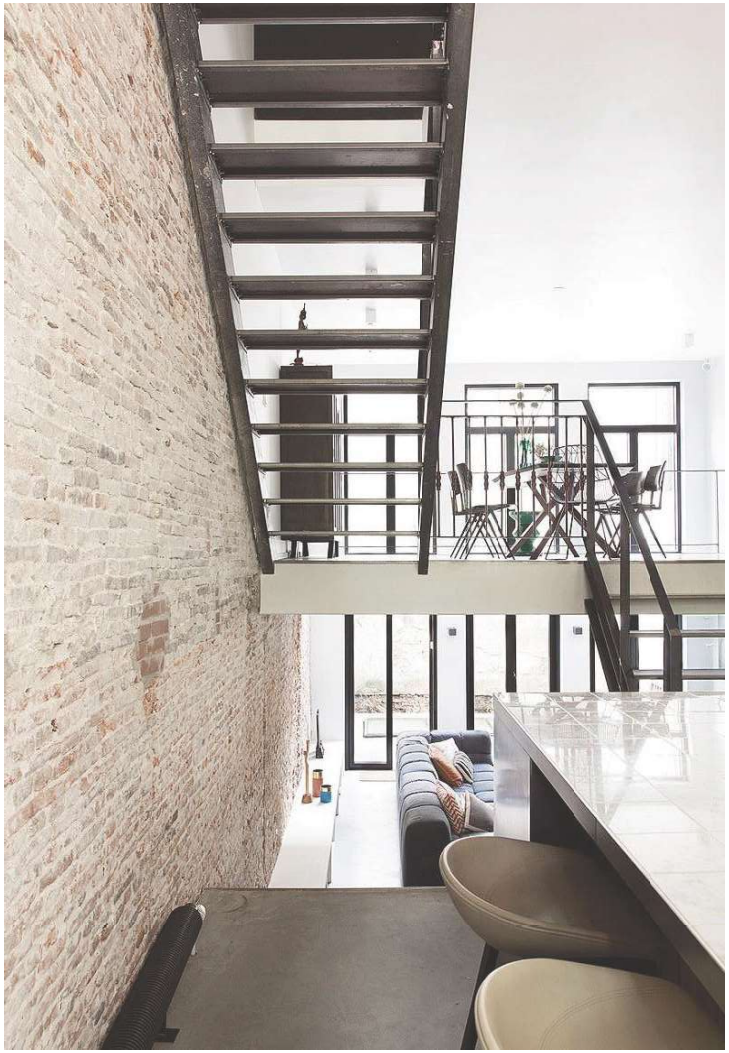
referenties











Bijlage 5 Welstandsadvies (Welstand -en Monumentencommissie, 4 april 2022)

MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 210273 / WABO_VO-21-5455
Oorgat 6 a te Edam 1135 CR

Oorgat 6 a te Edam 1135 CR

MOOI nummer	210273
Zaaknummer partij	WABO_VO-21-5455
Omschrijving	De bouw van een vrijstaande woning en een kleinschalig woonzorgcomplex
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Edam-Volendam
Zaakbeheerder	Sander Diepenhorst
Objecttype	Woningcomplex
Beoordelingskader	C Oorgat
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan, er is een projectbesluit of partiële herziening van het bestemmingsplan nodig

Behandeling 04-04-2022

Bevindingen	De opdrachtgever en de architect zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is verder uitgewerkt, daarbij is onderzoek gedaan naar de terreininrichting en de mogelijkheid om het parkeerterrein wat verder te laten zakken. Het parkeerterrein zou maximaal 25cm extra kunnen zakken vanwege de monumentale beukenboom op het perceel. Als het parkeerterrein nog verder zou zakken dan overleeft de boom het niet. De hellingbaan die een prominente plek innam is komen te vervallen en daarvoor in de plaats komt een flauwe trap en een plateaulift. De terreinhoogte van het woonzorgcomplex en de woning is gelijk aan elkaar. Vanaf het Oorgat trapt het maaiveld af naar het parkeerterrein en dan nogmaals ongeveer 1,25m naar het maaiveld van het woonzorgcomplex en de woning. Tussen het parkeerterrein en het woonzorgcomplex wordt een keerwand geplaatst die 1,00m boven maaiveld van het parkeerterrein uitsteekt. De keerwand wordt begroeid met hedera. Langs de rechter perceelgrens wordt een keerwand geplaatst met daarop een met hedera begroeid scherm. De erfafscheiding heeft in totaal een hoogte van 3,00m. Deze wens komt voort uit het participatietraject met de buren. Langs de slootkant wordt een beschoeiing geplaatst die ca 85cm boven waterpeil uitsteekt en aansluit bij de beschoeiing van de aangrenzende percelen . Daarmee kan een gesloten grondbalans behaald worden. Op de beschoeiing wordt een transparant hekwerk geplaatst. Voor wat betreft de architectuur is in de voorgevel van het woonzorgcomplex het hout teruggebracht. Het tussenlid is iets naar achteren gelegd waardoor het toont als wee losse gebouwen. De houten topgeven is op lijn gelegd met de beëindiging van de kap. Bij de woning is het hout in de zijgevel komen te vervallen en vervangen door metselwerk.

Bevindingen:
De commissie heeft waardering voor het onderzoek dat gedaan is naar de terreininrichting en heeft waardering voor de flauwe trappen en het verlagen van het maaiveld van het parkeerterrein. Wel had de commissie gehoopt dat het terrein naar achteren toe iets minder opgehoogd zou worden, en er een natuurlijke oever behouden kon blijven. Zij heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

Terreininrichting
- De commissie acht de 3,00m hoge erfafscheiding te hoog en adviseert deze te verlagen.
- De commissie adviseert de keerwand tussen parkeerterrein en woonzorgcomplex te verlagen tot 40 of 60cm, boven parkeer terrein.

Architectuur
- De commissie constateert dat het zink van de kap in dezelfde lijn ligt als de gebintconstructie. Zij adviseert daar een onderscheid in te maken. Het zink zou zich eigenlijk als een soort schil om het pand heen moeten vouwen, en de gebintconstructie zou gaaf moeten blijven.
- De commissie adviseert de gebintconstructie meer los te maken van de gevel zodat het iets meer betekenis/meer diepte krijgt in het geheel.
- De commissie adviseert het tussenlid als één identiteit vorm te geven. Het doet nu, met name door de kleur, nog teveel mee in de topgevels.
- De commissie adviseert een sprong te maken op de overgang van de zinken dakbedekking en de gemetselde zijgevels.
- De commissie adviseert het metselwerk alleen op de begane grond toe te passen of juist verder omhoog te trekken, de sprong oogt nu erg willekeurig.
Het plan voldoet, naar de mening van de commissie en met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een verder uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.

Welstandsadvies	**Akkoord op hoofdlijnen**
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 21-02-2022

Bevindingen	De opdrachtgever, de architect en de stedenbouwkundige van de gemeente zijn aanwezig voor een toelichting. Er ligt een positief stedenbouwkundig advies. Het parkeerterrein aan de voorzijde is gehandhaafd. De stedenbouwkundige licht toe dat parkeren aan het Oorgat gebruikelijk is, de straat wordt vrijwel gedomineerd door geparkeerde auto's. Het parkeerterrein bij het woonzorgcomplex wordt omzoomd door een groene haag en daarmee voldoende ingekleed. De zichtlijnen op het fort zijn onderzocht en deze blijven voldoende open. Het gehele terrein wordt opgehoogd met 0,5m. Architectuur Het woonzorgcomplex staat op het achterterrein en bestaat uit drie

bouwlagen met twee gekoppelde zadeldaken. De twee kappen worden bekleed met zinken felsbanen die zich om het volume heen vouwen tot op de tweede verdieping. De gevels worden opgetrokken in een genuanceerde steen en op de kopgevels is een eiken houten gebintconstructie zichtbaar. De gevelopeningen zijn in hetzelfde grid geplaatst en de houten kaders langs de zijgevel zijn weggelaten. De kozijnen worden uitgevoerd in aluminium.
Het vrijstaande woonhuis betreft een hedendaagse variant op de typologie die gebruikelijk is langs het Oorgat en maakt gebruik van het hoogteverschil in het terrein. Aan de voorzijde bestaat het woonhuis uit één bouwlaag met zadelkap en aan de achterzijde ligt een halfverdiepte laag. De voor- en achtergevel wordt opgetrokken in metselwerk en de zijgevel wordt bekleed met houten delen. Het dak wordt bedekt met een vlakke, keramische dakpan. De gevelopeningen zijn eigentijds.

Bevindingen:
De commissie kan zich in grote lijnen vinden in het plan, maar is nog niet geheel overtuigd van de stedenbouwkundige opzet. Ook over de architectuur heeft zij nog vragen. De commissie heeft de volgende opmerkingen:
- De commissie adviseert het maaiveld van het parkeerterrein te verlagen zodat het profiel van de dijk duidelijker beleefbaar blijft.
- De commissie adviseert het terrein zo weinig mogelijk op te hogen zodat de beschoeiing naar het water laag kan blijven, en de oever natuurlijk blijft.
- De commissie vraagt de keerwanden in beeld te brengen en te ontwerpen en de gevels te tekenen met het hoogteverschil. De commissie wil graag aangegeven zien waar het hoogteverschil zit en hoe dit wordt opgevangen. De commissie vraagt te onderzoeken of het mogelijk is om het hoogteverschil op een meer natuurlijke manier op te vangen.
- De commissie adviseert de ruimtes tussen de parkeerhavens te verkleinen om meer ruimte te maken om het parkeergebied lager aan te leggen.
- De commissie uit haar twijfels over de toepassing van hout bij de zijgevels van het woonhuis. De commissie adviseert het woonhuis geheel in metselwerk op te trekken.
- De commissie geeft mee om de kappen van het woonzorgcomplex ten opzichte van elkaar te verschuiven zodat er meer parcelering ontstaat en het stedenbouwkundig volume wordt gebroken.
- De commissie heeft geen moeite met de toepassing van eiken-hout bij het woozorgcomplex, wel adviseert zij de toepassing van hout niet alleen te beperken tot de gebintsconstructie. Als suggestie wordt meegeven om het compelx geheel in hout uit te voeren.
- De commissie adviseert het woonzorgcomplex zo laag mogelijk te laten lijken door een verdeling in het volume aan te brengen.
- De commissie adviseert de donkere dakbedekking van het

	woonzorgcomplex door te zetten naar de eerste verdiepingsvloer waardoor het complex minder massaal wordt. Om bovenstaande redenen adviseert de commissie het plan aan te houden, zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.
Welstandsadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Behandeling 04-10-2021

Bevindingen	De stedenbouwkundige van de gemeente, de ontwerper en de ontwikkelaar zijn aanwezig voor een toelichting. De stedenbouwkundige van de gemeente licht toe dat er vanwege de hoogte van het woon-zorgcomplex gekozen is om het gebouw achter op het kavel te plaatsen zodat het minder massaal overkomt. Het woonhuis wordt aan de linkerzijde van het kavel gepositioneerd zodat het zicht op het achterliggende fort behouden blijft. Het parkeren wordt voor het woon-zorgcomplex ingericht. De gemeente geeft onder andere de volgende ruimtelijke eisen mee: ·Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. ·Parkeerplaatsen op eigen terrein moeten groen worden ingericht. Er moet worden voorkomen dat er langs het Oorgat een zeer vergrijst beeld ontstaat. ·Parkeervakken moeten worden uitgevoerd in half verharding. Het parkeerterrein wordt omzoomd met blokhagen van 80cm hoogte en de monumentale beuk blijft behouden. Bevindingen: De commissie is niet overtuigd. Het gaat om een relatief groot parkeerterrein aan de straat die een schaalvergroting introduceert die niet passend is aan het Oorgat. In de welstandsnota staat omschreven dat het welstandsniveau een bijdrage moet leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten in dit gebied. Door het parkeerterrein aan de voorzijde te plaatsen heeft dit een negatieve invloed op het straatbeeld en betekend dit een achteruitgang van de huidige kwaliteit. De commissie verzoekt dan ook om nadere ruimtelijke studies te doen naar de positionering van het woonhuis en het parkeerterrein op het kavel. Zij pleit er voor om het woonhuis naar rechts op het kavel te verplaatsen zodat er een lange zichtlijn op het fort ontstaat en het parkeerterrein naar achteren op het kavel te verplaatsen. Er wordt een niveauverschil van 1.5 meter gecreëerc tussen de parkeerplaats aan de straat en het terrein met het woon-zorgcomplex. De commissie ontvangt graag een dwarsdoorsnede van het kavel vanaf de weg tot aan het achterliggende water van zowel de bestaande- als de nieuwe situatie om te kunnen beoordelen wat de impact is van deze ingreep op de huidige situatie.
Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)

Behandeling 20-09-2021

Bevindingen	De architect en initiatiefnemer zijn aanwezig voor een toelichting. Het betreft een preadvies voor de bouw van een vrijstaande woning en een woonzorgcomplex met 27 wooneenheden. Daartoe worden de bestaande bedrijfswoning en loods gesloopt. Het zorgcomplex wordt gesitueerd op de plek van de huidige loods en de woning wordt links daarvoor aan de straat gesitueerd. Rechts naast de woning, en daarmee voor het woonzorgcomplex wordt een parkeerterrein voorgesteld. De achterzijde van de kavel grenst aan het fort van Edam. Tussen de straatzijde en de achterzijde van het terrein zit een hoogteverschil van anderhalve meter, waardoor het woonzorgcomplex lager ligt dan de woning en parkeerterrein. Het woonzorgcomplex bestaat uit twee bouwlagen met een dubbele zadelkap. De kap wordt voorgesteld in zink en loopt over de zijgevels door. Het onderste deel van de langs- en kopgevels wordt voorgesteld in metselwerk. Voor de kopgevels wordt een houten constructie voorgesteld. Boven de metselwerk plint worden de kopgevels in houten delen voorgesteld. De woning bestaat uit twee bouwlagen met een zadelkap en een plat afgedekte aanbouw aan de achterzijde. De kopgevels worden voorgesteld in metselwerk en de langsgevels in houten delen boven een plint in een gedekte kleur. Beoordelingskader: De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied C Oorgat, een gebied met een regulier welstandsniveau. Bevindingen: De commissie heeft twijfel over de situering van de gebouwen en het parkeerterrein op de kavel. Het gaat om een belangrijke plek, grenzend aan zowel het Oorgat als het fort. Een parkeerterrein aan de straat acht zij niet wenselijk en door het verschuiven van de woning ten opzichte van het woonzorgcomplex wordt het doorzicht naar het fort dichtgezet. Zij adviseert daarom te onderzoeken om de woning voor het woonzorgcomplex te situeren en de parkeerplaatsen naar achteren op het terrein te verplaatsen, waardoor deze niet meer direct aan de weg zijn gelegen en meer uit het zicht worden gehaald. Wat betreft de architectuur is de commissie van mening dat er erg veel elementen worden geïntroduceerd en zij verwijst daarbij naar de diversiteit aan materialen en de houten kaders. Zij benadrukt dat in eerste instantie de stedenbouwkundige opzet is beoordeeld. Zij meent dat de organisatie van gebouwen op de kavel nog nadere studie verdient en vraagt om daar met verschillende varianten onderzoek naar te doen. Zij ziet een dergelijke studie met belangstelling tegemoet. Bij een vervolgoverleg nodigt de commissie de stedenbouwkundige van de gemeente uit om bij de bespreking aanwezig te zijn.
Welstandsadvies	Collegiaal overleg
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Preadvies

Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek Oorgat 6-6a te Edam (Argo, november 2021)

Archeologisch bureauonderzoek Oorgat 6-6a te Edam,
gemeente Edam-Volendam

Argo 311

ARCHEOLOGENBUREAU

ARGO

Opdrachtgever:	Oorgat Ontwikkeling bv
Bevoegde overheid:	Gemeente Edam-Volendam
Gemeente:	Edam-Volendam
Plaats:	Edam
Deskundige namens bevoegde overheid:	M. Steur
Toponiem:	Oorgat 6-6a
Onderzoeksmeldingsnr.:	5127627100
Coördinaten:	133.371 / 503.251 (centrum)
Titel:	Archeologisch bureauonderzoek Oorgat 6-6a te Edam, gemeente Edam-Volendam
Rapportnr.:	Argo 311
Auteur(s):	L. Kleij
Illustraties:	L. Kleij (tenzij anders vermeld)
Fotografie:	L. Kleij (tenzij anders vermeld)
Opmaak:	L. Kleij
Dataverwerking:	L. Kleij
Datum uitgave:	November 2021
Versienummer:	02
Beheer en plaats projectdocumentatie:	Archeologenbureau Argo te Zaandam
Autorisatie:	J. Vaars (Archeologenbureau Argo)
ISSN:	1879-7091
Goedgekeurd door de bevoegde overheid:	

Eventuele vragen over dit rapport kunnen aan de auteur worden gesteld via onderstaand mailadres:
info@archeologenbureauargo.nl

Disclaimer:
Archeologenbureau Argo en de samensteller(s) van dit rapport kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade (direct of indirect dan wel gevolgschade) voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.
Archeologenbureau Argo betracht de grootste zorgvuldigheid bij het uitvoeren van al haar onderzoeken. De aard van archeologisch onderzoek en in het bijzonder de steekproefsgewijze benadering die inherent is aan archeologisch vooronderzoek maakt het echter onmogelijk garanties te geven ten aanzien van de resultaten van dergelijk onderzoek.

© Archeologenbureau Argo

Archeologenbureau Argo
Symon Spiersweg 7-B14
1506 RZ Zaandam

075-6314418
info@archeologenbureauargo.nl
www.archeologenbureauargo.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding....4
2. Bureauonderzoek....7
2.1 Doelstelling en methode....7
2.2 Beleid....7
2.2.1 Landelijk beleid....7
2.2.2 Provinciaal beleid....7
2.2.3 Gemeentelijk beleid....8
2.2.4 Status plangebied....8
2.3 Geo(morfo)logie....9
2.4 Bewoningsgeschiedenis....11
2.5 Historische kaarten....11
2.6 Bekende archeologische waarden....15
2.6.1 AMK-monumenten....15
2.6.2 Onderzoeksgebieden en vondstlocaties....15
2.7 Verwachtingsmodel....16
3. Samenvatting en advies....17
4. Literatuur en bronnen....19
4.1 Literatuur....19
4.2 Internetbronnen....19
4.3 Afbeeldingenlijst....19

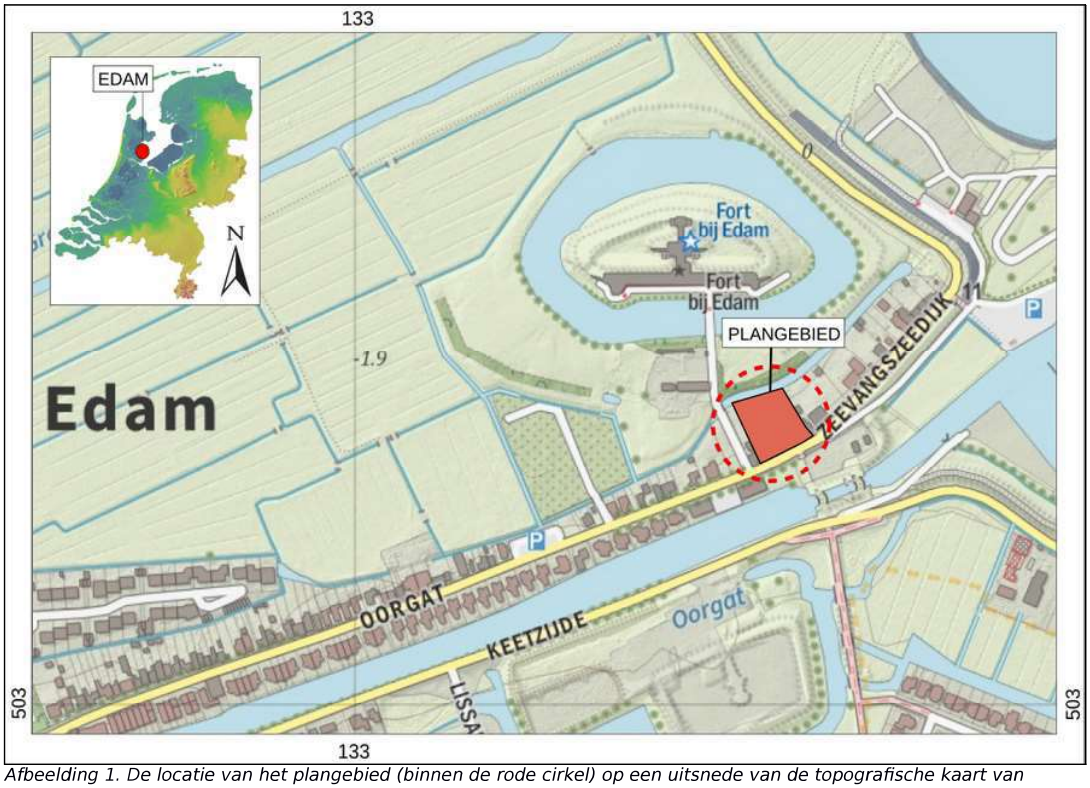
Bijlage 1. Traject archeologische monumentenzorg: stappenplan....21
Bijlage 2. Tabel archeologische en geologische perioden....23
Bijlage 3. Afkortingenlijst....24
Bijlage 4. Archeologische monumenten, vondstlocaties en onderzoeken op Archis....25
Bijlage 5. Bestaande en geplande bebouwing, maaiveldhoogten en geplande bodemingrepen....26

1. Inleiding

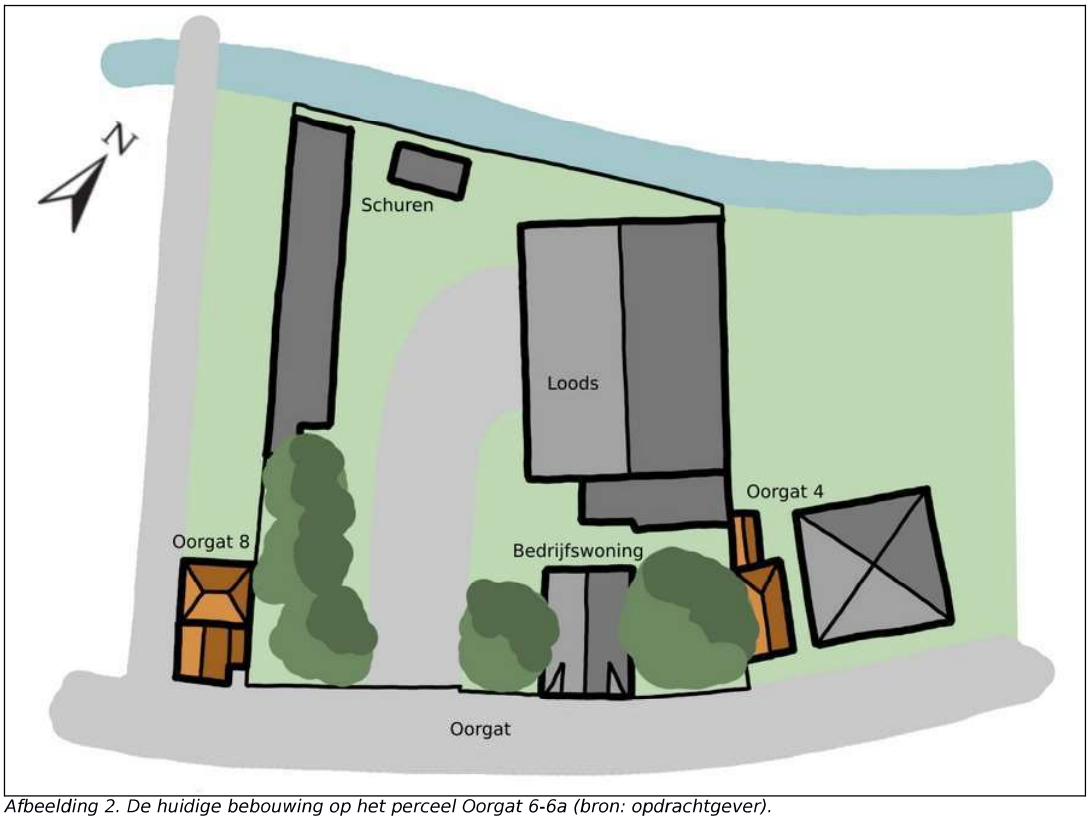
In dit rapport worden de resultaten weergegeven van een archeologisch bureauonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd door Archeologenbureau Argo in opdracht van Oorgat Ontwikkeling bv.

Het onderzochte plangebied betreft het perceel Oorgat 6-6a te Edam (afbeelding 1), de oppervlakte van het plangebied beslaat 2.766 m². De oost- en westkant van het plangebied grenst aan de percelen Oorgat 4 en Oorgat 8. De zuidkant van het perceel grenst aan de weg Oorgat en de noordkant aan een sloot waarachter het terrein van het Fort bij Edam is gelegen.
Binnen de grenzen van het plangebied bevindt zich momenteel bebouwing, het gaat om een bedrijfswoning (ca. 128 m²), een loods (591 m²) en twee schuren (afbeelding 2). Volgens de ontwikkelingsplannen zal de bestaande bebouwing gesloopt worden en plaats maken voor een woonzorgcomplex (28 eenheden) en een nieuwe vrijstaande woning (afbeelding 3). Verder wordt er verharding aangelegd in de vorm van terrassen en parkeerplaatsen.
Het maaiveld loopt momenteel vanaf de dijk (waarover de weg Oorgat loopt) geleidelijk af. Langs het profiel van de dijk zal het maaiveld geëgaliseerd worden, ter hoogte van het geplande parkeergedeelte zal de maaiveldhoogte op 0,25 m beneden peil komen te liggen (peil = hoogte dijk = ca. 0,75 m +NAP). De rest van het plangebied zal op 1,5 m beneden pijl te komen liggen. Op de locaties van de geplande bebouwing zal de begane grond op 1,5m beneden peil komen te liggen, vanwege een 30 cm dikke vloer zullen de ontgravingen echter tot 1,8m beneden peil komen te liggen (afbeelding 4).

Omdat tijdens de voorgenomen bodemingrepen eventueel aanwezige archeologische overblijfselen kunnen worden verstoord, wordt door de gemeente Edam-Volendam onderzoek naar de archeologische waarde van het plangebied vereist, in eerste instantie in de vorm van een bureauonderzoek. Het doel van dit bureauonderzoek is het verwerven van informatie aan de hand van bestaande bronnen over bekende of te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd conform de op dit moment vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 4.1) protocol 4002 "Bureauonderzoek".



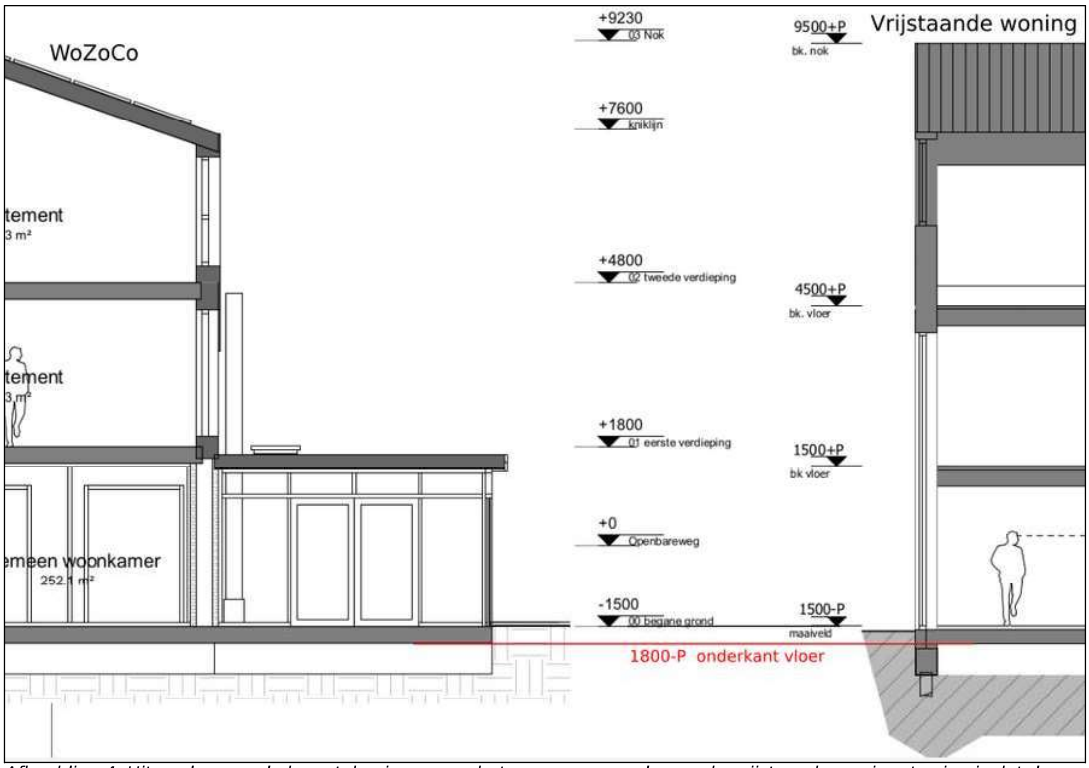
Afbeelding 1. De locatie van het plangebied (binnen de rode cirkel) op een uitsnede van de topografische kaart van Nederland (bron: www.opentopo.nl).



Afbeelding 2. De huidige bebouwing op het perceel Oorgat 6-6a (bron: opdrachtgever).



Afbeelding 3. De geplande situatie op het perceel Oorgat 6-6a, de geplande nieuwbouw bestaat uit een vrijstaande woning (aangegeven als '6') en een woonzorgcomplex (aangegeven als '6A'). Verder worden er parkeerplaatsen en terrassen aangelegd (bron: opdrachtgever).



Afbeelding 4. Uitsneden van de bouwtekeningen van het woonzorgcomplex en de vrijstaande woning, te zien is dat de onderkant van de vloer voor beide gebouwen op 1,8 m onder peil komt te liggen (bron: opdrachtgever).

2. Bureauonderzoek

2.1 Doelstelling en methode

De eerste fase van archeologisch vooronderzoek bestaat uit een bureauonderzoek (bijlage 1). Een bureauonderzoek kan worden omschreven als een inventarisatie van bekende of te verwachten archeologische waarden op het schaalniveau van het individuele plangebied. Het doel van een bureauonderzoek is het verwerven van informatie aan de hand van bestaande bronnen over bekende of te verwachten archeologische waarden binnen een omschreven gebied. Het resultaat is een standaardrapport met een gespecificeerde archeologische verwachting op basis waarvan een beslissing genomen kan worden ten aanzien van (eventueel) vervolgonderzoek. Het rapport bevat, waar mogelijk, gegevens over aan- of afwezigheid, aard, omvang, ouderdom, gaafheid, conservering en (relatieve) kwaliteit van archeologische waarden, ondergrondse bouwhistorische waarden en aardwetenschappelijke eigenschappen. Afhankelijk van de omvang van de toekomstige (planologische) ingreep en werkzaamheden (de aanleiding tot het bureauonderzoek) zullen aanvullende gegevens moeten worden verzameld. Archeologenbureau Argo maakt voor haar bureauonderzoeken gebruik van bodemkundige, geomorfologische, geologische, topografische en historische kaarten. Conform de verplichtingen in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 4.1) worden tevens de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en ARCHIS (archeologische databank van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) geraadpleegd. Indien beschikbaar en relevant bij een bureauonderzoek, worden ook bouw- en constructietekeningen van te slopen of te wijzigen (historische) bouwwerken, gegevens van milieukundig bodemonderzoek, lucht- en satellietfoto's en het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) geraadpleegd. Ook archiefonderzoek kan deel uitmaken van een bureauonderzoek. Hierbij moet men niet alleen denken aan onderzoek in historische archieven, ook bouwhistorische gegevens (KICH, sinds begin 2013 overgegaan in Atlasleefomgeving) en de collectie van archeologische depots kunnen relevant zijn bij bureauonderzoek. Zo mogelijk en indien relevant wordt contact opgenomen met lokale historici, archeologisch regiospecialisten en (amateur)archeologen. De tijdens onderhavig onderzoek geraadpleegde bronnen worden, indien deze relevante informatie hebben opgeleverd, in de komende (sub)hoofdstukken behandeld. De tijdens onderhavig onderzoek geraadpleegde bronnen worden, indien deze relevante informatie hebben opgeleverd, in de komende (sub)hoofdstukken behandeld.

2.2 Beleid

2.2.1 Landelijk beleid

Verdrag van Malta
Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe. Na het ondertekenen van dit verdrag werd, in afwachting van de implementatie in de Nederlandse wetgeving, steeds vaker al "in de geest van Malta" gehandeld.

De Erfgoedwet (1 juli 2016) en Omgevingswet (verwacht 2022)
In deze wetten is de implementatie van het Verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in de Nederlandse wetgeving opgenomen (deze wetten gelden als opvolgers van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro)). Dit geldt voor iedereen die bodemingrepen gaat (laten) uitvoeren: zowel particulieren als bedrijven, project-ontwikkelaars en (lokale) overheden.

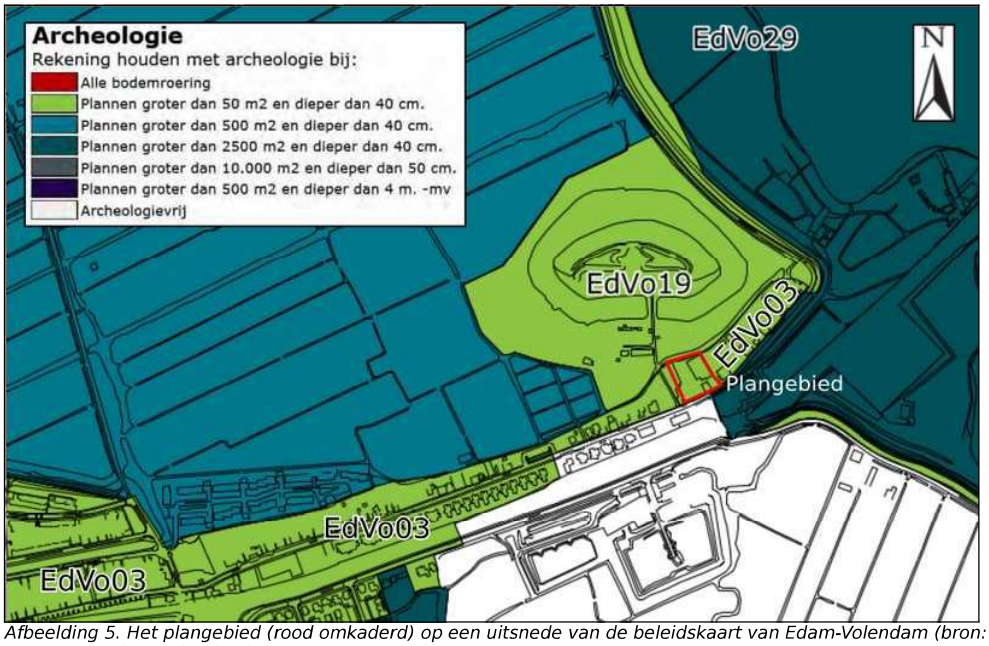
2.2.2 Provinciaal beleid

"Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland richt zich op het leesbaar houden van de ontstaansgeschiedenis van de provincie. De provincie is voorstander van het bewaren van het erfgoed in de bodem (in situ). Om het behoud in de bodem van zoveel mogelijk archeologische waarden te waarborgen, zal de provincie in zowel haar eigen ruimtelijke plannen als in de plannen die zij toetst het behoud als afwegingscriterium mee laten wegen. De meeste archeologische vindplaatsen zijn onbekend, omdat ze onder het maaiveld verborgen liggen. Om te voorkomen dat de waardevolle informatie verloren gaat, moeten deze overblijfselen zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling door een archeologisch vooronderzoek worden gelokaliseerd en gewaardeerd. Bij toetsing wordt nagegaan of bij de planvorming voldoende archeologisch vooronderzoek is verricht op basis waarvan een afgewogen besluit kan worden genomen. Wanneer behoud niet mogelijk is, wordt allereerst vastgesteld of de aantasting onvermijdelijk wordt geacht. Er moet een zwaarwegend maatschappelijk belang in het geding zijn, wil de aantasting als onvermijdelijk worden aangemerkt. Ook moet worden vastgesteld dat er redelijkerwijs geen alternatieve oplossingen voorhanden zijn. Indien de aantasting onvermijdelijk is dient de informatie van het bodemarchief te worden veiliggesteld door middel van een wetenschappelijk verantwoord onderzoek, uitgevoerd volgens algemeen geldende normen/richtlijnen KNA" (bron: provincie Noord-Holland). Ook beschikt de provincie Noord-Holland over de digitale Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. Deze kaart geeft in verschillende kaartlagen informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. De informatiekaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en Cultuurhistorie en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart en is te raadplegen op http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Sinds de invoering en implementatie van de hernieuwde Monumentenwet, de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in 2007 en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2009 is het archeologisch beleid bij de gemeenten komen te liggen, waarbij zij archeologische waarden volwaardig dienen te laten meewegen in de ruimtelijke planvorming. De gemeente Edam-Volendam heeft het bevoegd gezag over het plangebied en kan in een vroeg stadium ruimtelijke ontwikkelingen sturen als ergens archeologische waarden bestaan of vermoed worden. Dit is in overeenstemming met het beleid van het Rijk. De actuele beleidsnota is in 2015 opgesteld (Huskens & Nyst, 2015). Hierbij is het bodemarchief geïnventariseerd en beschreven en is het beleid bepaald.
Op de bijbehorende archeologische beleidskaart (afbeelding 5) is te zien dat het plangebied in een zone valt gekarteerd als 'EdVo03', het betreft de historische kern van Edam. Er wordt gesteld dat Edam vermoedelijk in de 12e of 13e eeuw is ontstaan (het Oorgat, waarop het plangebied is gelegen, ontstond echter pas halverwege de 14e eeuw) en dat *'de stadsplattegrond van Edam is sinds de 15e eeuw niet meer significant gewijzigd: de continue bewoning van Edam gedurende deze tijd kan hebben gezorgd voor de opbouw van een complex bodemarchief bestaande uit vele lagen'.*
Over de waardebepaling van de zone wordt het volgende gesteld: *'Ondanks het ontbreken van bekende archeologische waarnemingen in de meeste dorpskernen kunnen, gebaseerd op de geschiedenis, sporen van bewoning vanaf de Late Middeleeuwen verwacht worden. Deze kunnen zich reeds binnen enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en kunnen concreet bestaan uit fundamenten van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, beerputten, paalsporen van huizen, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen alsmede sporen van werkplaatsen en handelsactiviteiten. In Edam kunnen met name langs de havens de restanten van scheepswerven worden verwacht'.*
In het plangebied kunnen dus sporen van bewoning vanaf de Late Middeleeuwen worden verwacht. Restanten van scheepwerven moeten meer naar het noordoosten gezocht worden in de buurt van de haven zoals te zien op de kaart van Jacob van Deventer uit 1550 (afbeelding 9).
Volgens de beleidskaart is in deze zone archeologisch onderzoek verplicht bij grondroerende werkzaamheden die dieper reiken dan 40 cm -mv en een oppervlak beslaan groter dan 50 m².

Volgens www.ruimtelijkeplannen.nl heeft het plangebied de dubbelbestemming: Waarde – Archeologie. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek verplicht is bij grondroerende werkzaamheden die dieper reiken dan 35 cm -mv en een oppervlak beslaan groter dan 50 m². De huidige diepte-vrijstellingsgrens voor het plangebied ligt dus op 35 cm -mv en niet op 40 cm -mv (de beleidskaart is enigszins verouderd).



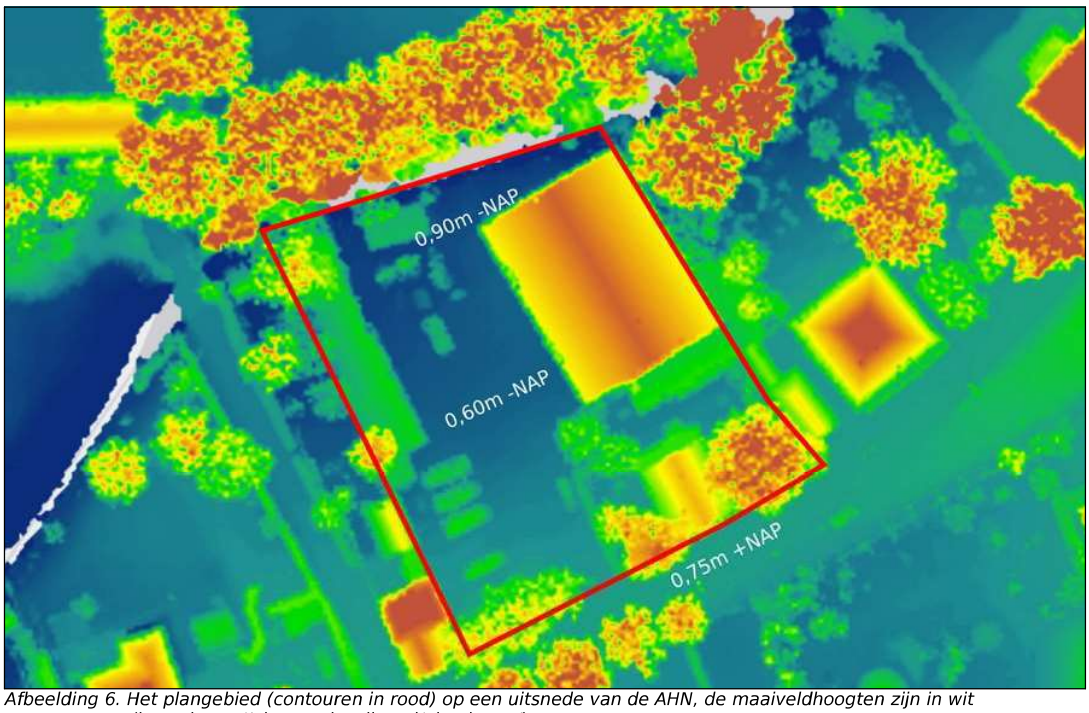
Afbeelding 5. Het plangebied (rood omkaderd) op een uitsnede van de beleidskaart van Edam-Volendam (bron: Gemeente Edam-Volendam).

2.2.4 Status plangebied

Binnen de grenzen van het plangebied bevindt zich momenteel bebouwing, het gaat om een bedrijfswoning (ca. 128 m²), een loods (591 m²) en twee schuren (afbeelding 2). Deze zullen gesloopt worden om plaats te maken voor een woonzorgcomplex (WoZoCo), een vrijstaande woning en een parkeerplaats (afbeelding 3). Het WoZoCo zal een oppervlakte van ca. 726 m² beslaan, de vrijstaande woning een oppervlakte van ca. 138 m² (informatie opdrachtgever).
Het maaiveld loopt vanaf de dijk (waarover de weg Oorgat loopt) geleidelijk af (afbeelding 6). Langs het profiel van de dijk zal het maaiveld geëgaliseerd worden, ter hoogte van het geplande parkeergedeelte zal de maaiveldhoogte op 0,25 m beneden peil komen te liggen (peil = hoogte weg Oorgat = ca. 0,75 m +NAP). Het maaiveld in de rest van het plangebied zal op 1,5 m beneden pijl komen te liggen. Op de locaties van de geplande bebouwing zal de begane grond op 1,5 m beneden peil komen te liggen, vanwege een 30 cm dikke vloer zullen de ontgravingen echter tot 1,8 m beneden peil komen te liggen (afbeelding 4).

Op bijlage 5 staat zowel de bestaande (in rood en geel) als de geplande (in groen) bebouwing weergegeven, te zien is dat het vrijstaande huis op een nog onbebouwde plek langs het Oorgat gepland is (in de zuidhoek van het plangebied). Het WoZoCo is grotendeels op de locatie van de huidige loods gepland, alleen het zuidwestelijke deel van het geplande complex is momenteel onbebouwd. Ook is op bijlage 5 de grens tussen het parkeergeelte en de rest van het perceel te zien (in blauw, zie ook afbeelding 3).
Op bijlage 5 is op verschillende punten het huidige maaiveld gemeten (zwarte stippen), onder elk punt staat een positief of negatief getal, dit is het aantal centimeters dat het terrein opgehoogd dan wel verdiept moet worden om de geplande ontwikkeling te realiseren. Dit getal is gebaseerd op de zone waarbinnen de maaiveldmeting is gelegen (voor de geplande bebouwing wordt tot -1,05 m -NAP ontgraven, het parkeergedeelte komt op 0,50 m +NAP te liggen en de rest van het perceel op 0,75 m -NAP).
Uit de bijlage blijkt dat het parkeergedeelte vrijwel alleen met ophogingen te maken zal hebben. Op de plaats van de geplande vrijstaande woning zal het meest verdiept worden: tussen ca. 1,0 en 1,6 meter onder het maaiveld (de ontgravingsdiepte neemt in de richting van de dijk toe). Ook in de directe omgeving van de geplande vrijstaande woning zal flink verdiept worden: tussen ca. 0,5 en 1,3 meter onder het maaiveld. Ter hoogte van de geplande loods zal er minder diep gegraven worden: tussen ca. 0,10 en 0,50 meter. Het centrale en noordelijke deel van het plangebied waar geen bebouwing gepland is zal worden opgehoogd.

Op de IKAW valt het het plangebied binnen een zone met een lage trefkans op archeologische waarden (https://rce.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Archeologie%2Din%2DNederland#).



Afbeelding 6. Het plangebied (contouren in rood) op een uitsnede van de AHN, de maaiveldhoogten zijn in wit weergegeven (bron: https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/).

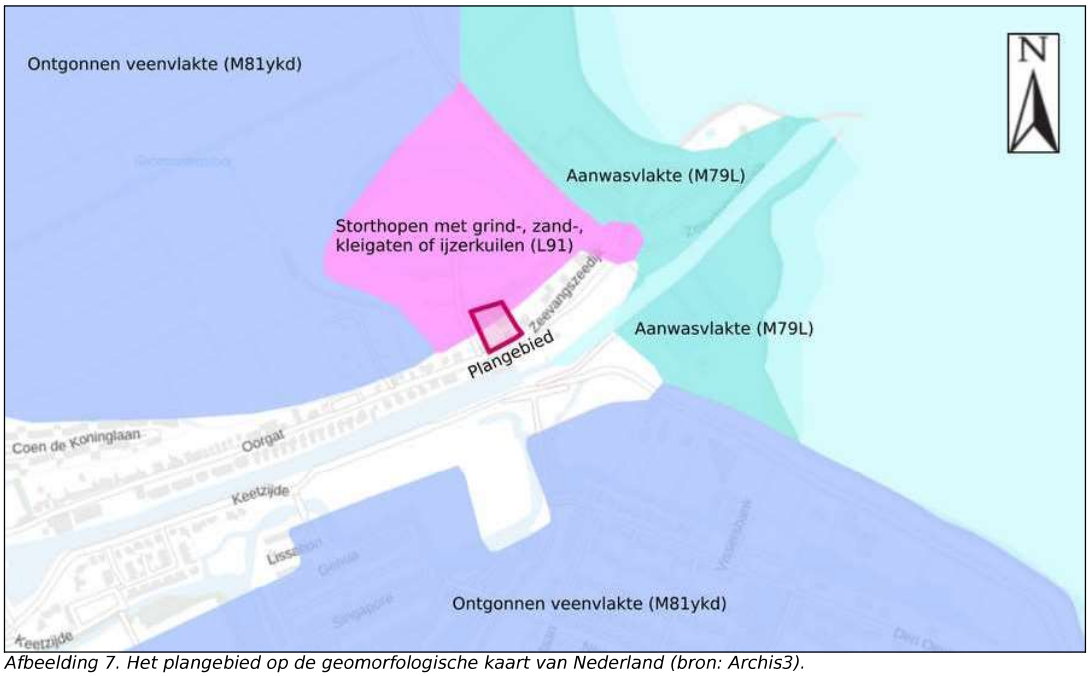
2.3 Geo(morfo)logie

Bij het opstellen van een archeologische verwachting wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de relatie die bestaat tussen de situering van de archeologische vindplaatsen en het landschap, of zelfs specifieke landschapselementen. Deze relatie (locatiekeuzefactoren) verschilt per archeologische periode en per complextype.

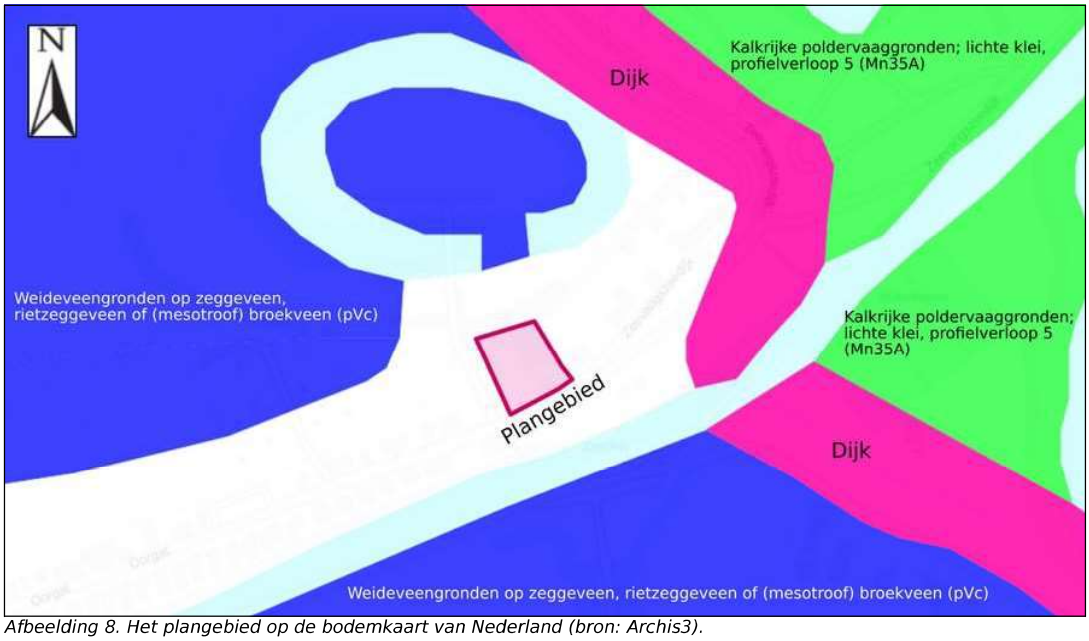
In het Pleistoceen (ca. 3 miljoen jaar geleden tot ca. 10.000 jaar geleden) zijn zandlagen afgezet van honderden meters dikte. Deze liggen nu in de regio vanaf ca. 18 tot 20 meter onder maaiveldniveau. Het landschap van de omgeving van het plangebied is echter grotendeels ontstaan in de daarop volgende periode, het Holoceen, van ca. 10.000 jaar geleden tot nu. Na het einde van de laatste IJstijd, het Weichselien, werd het klimaat steeds warmer. Hierdoor begonnen de ijskappen te smelten, met een snelle stijging van de zeespiegel als gevolg en een sterke kusterosie. Door de stijging van de zeespiegel steeg ook het niveau van het grondwater, waardoor achter de strandwallen 'wetlands' met moerassen en zoetwatermeren ontstonden waarin riet- en zeggeveen ging groeien (de Nieuwkoop formatie). Omdat de zee in perioden van hoog water landinwaarts doordrong werden ook kleilagen afgezet. Ongeveer 5500 jaar geleden nam de invloed van de zee steeds meer af en groeide het hoogveen onbelemmerd. Met de middeleeuwse ontginning van het gebied (vermoedelijk vanaf de tweede helft van de 10^{e} eeuw na Chr.) waren niet meer de natuurlijke geologische processen maar werd de mens de meest invloedrijke factor op

het landschap.

Op de geomorfologische kaart van Nederland valt het plangebied deels in een niet gekarteerde zone vanwege de ligging in bebouwd gebied (afbeelding 7). Het noordelijke deel van het plangebied is gekarteerd als 'Storthopen met grind- zand-, kleigaten of ijzerkuilen'. Ten westen en ten zuiden van het plangebied ligt een 'Ontgonnen veenvlakte'. Ten oosten van het plangebied, waar het Oorgat in het markermeer uitmondt, ligt een 'Aanwasvlakte'. De storthopen in het noordelijke deel van het plangebied houden verband met het Fort bij Edam en dateren daarom vermoedelijk uit het einde van de 19e of het begin van de 20e eeuw.
Op de bodemkaart van Nederland valt het plangebied in een niet gekarteerde zone vanwege de ligging in bebouwd gebied (afbeelding 8). De omgeving rond het plangebied is grotendeels gekarteerd als 'Weideveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen'. Ten oosten van het plangebied zijn twee stroken te herkennen die gekarteerd zijn als 'Dijk'. Het plangebied zou, wanneer gekarteerd, waarschijnlijk ook in een zone vallen die als 'Dijk' beschreven zou staan vanwege de ligging ervan op de dijk van het Oorgat.



Afbeelding 7. Het plangebied op de geomorfologische kaart van Nederland (bron: Archis3).



Afbeelding 8. Het plangebied op de bodemkaart van Nederland (bron: Archis3).

2.4 Bewoningsgeschiedenis

Bij het opstellen van een archeologische verwachting wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de relatie die bestaat tussen de situering van de archeologische vindplaatsen en het landschap, of zelfs specifieke landschapselementen. Deze relatie (locatiekeuzefactoren) verschilt per archeologische periode en per complextype.
De eerste vermelding van de nederzetting Edam dateert uit 1310, de bewoningsgeschiedenis gaat echter verder terug. Al in de 12e eeuw vestigden boeren en vissers zich langs de oevers van het riviertje de Ye of E, ter plaatse van het huidige Edam. Vanwege de aanleg van een dam in deze rivier werd Edam een plaats waar goederen overgeladen moesten worden waardoor de nederzetting in de 13e eeuw uitgroeide tot handelsplaats.
In 1347 ontvangt Edam het stadsrecht van Graaf Willem V. Daarin werd onder andere bepaald dat er een kortere verbinding tussen de Purmer en de Zuiderzee gegraven mocht worden. Als gevolg hiervan werd het Oorgat gegraven (waaraan het plangebied is gelegen) en werden havens aangelegd waardoor de oude haven bij Volendam overbodig was geworden (Huskens & Nyst, 2015). De term ‘oorgat’ betekent een smalle opening in een brug waar de mast van een schip doorheen kan wanneer de brug gesloten is.
De jaren hierna kwam de stad tot grote bloei vanwege de kaashandel, haringvisserij en scheepsbouw. Vanaf 1565 ging het weer minder met Edam, in dat jaar werd op last van Phillips II het Oorgat afgesloten waardoor de visserij zich naar Volendam verplaatste. In 1573 kreeg Edam van Willem van Oranje het Waagrecht, als dank voor de geboden hulp tijdens het beleg van Alkmaar. Dankzij dit recht beleefde Edam in de 16e en 17e eeuw zijn grootste bloeiperiode (Jacobs, 2006).
Archeologisch onderzoek aan het Oorgat heeft aangetoond dat het dijklichaam van de dijk langs het Oorgat in de loop der tijd diverse malen is verbreed en verhoogd (Huskens & Nyst, 2015). Op historische kaarten is te zien dat het plangebied in ieder geval vanaf 1550 onafgebroken bebouwd is, de huidige bebouwing stamt vermoedelijk uit de 20e eeuw.
Op afbeelding 12 is te zien dat, iets ten noorden van het plangebied, in de eerste helft van de 19e eeuw het Fort bij Edam verschijnt. Het Fort bij Edam is onderdeel van de Stelling van Amsterdam. De eerste werkzaamheden voor de bouw van het fort vonden plaats in 1885. Tot 1908 werden er werkzaamheden uitgevoerd ter voorbereiding van de bouw van het fort: het veen werd afgegraven en er werd zand gestort. Vanaf 1908 werd gestart met de bouw van het fort, het fort werd in beton gebouwd en in 1913 was het fort af. Het fort is nooit onder vuur komen te liggen (Huskens & Nyst, 2015). De kans op het in de omgeving aantreffen van losse militare vondsten (zoals projectielen) is daardoor gering.

2.5 Historische kaarten

Er zijn verschillende historische kaarten aan de hand waarvan de latere ontwikkeling van het gebied kan worden geïllustreerd. Historische kaarten zijn echter niet altijd even betrouwbaar. Deze zijn vaak een sterk vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid. Lang niet alle huizen en gehuchten werden weergegeven; vaak volstond men met een schetsmatige weergave van de belangrijkste steden en dorpen waarbij enkel de belangrijkste gebouwen werden geschetst (kerken, kastelen, etc.) en wat bebouwing. Soms staat enkel de naam van een gehucht vermeld, zonder dat er bebouwing wordt weergegeven. Bovendien laat de schaal naar de huidige maatstaven vaak te wensen over. Een nieuwe kaart betekent overigens lang niet altijd dat de kaartenmaker werkelijk de situatie in zijn tijd heeft weergegeven. Niet zelden werden nieuwe kaarten op basis van (veel) oudere exemplaren van andere kaartenmakers vervaardigd.

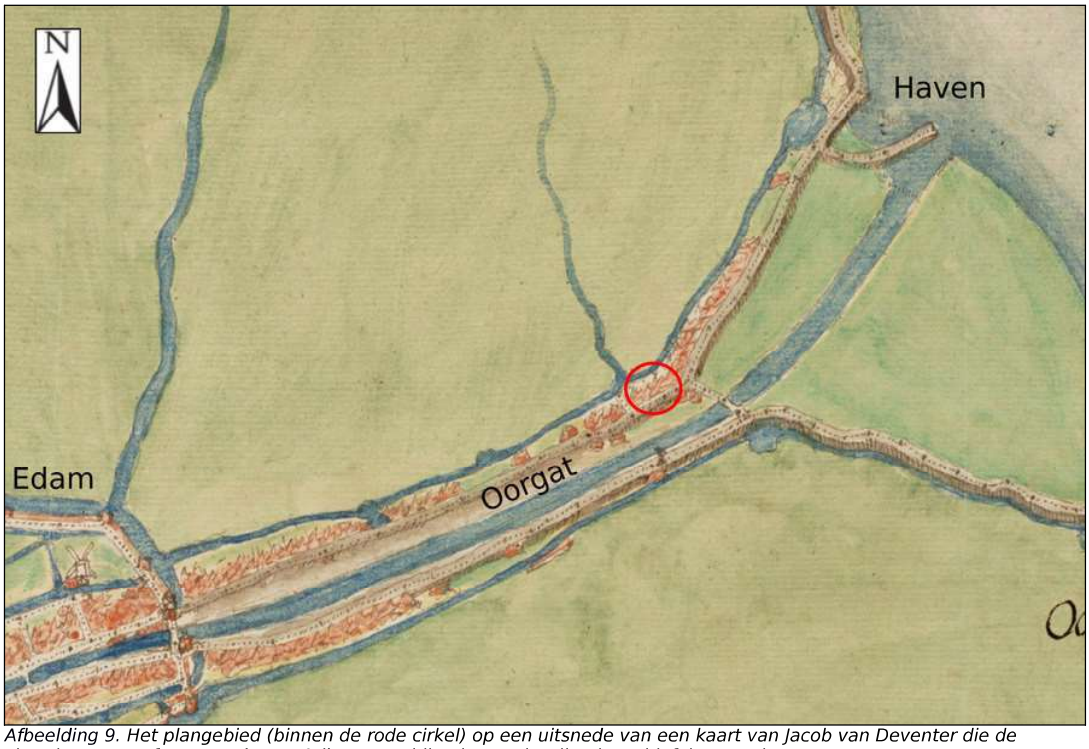
De oudste geraadpleegde kaart is vervaardigd door Jacob van Deventer en geeft de situatie weer van omstreeks 1550 (afbeelding 9). Als herkenningspunten zijn het historische centrum van Edam en de weg en watergang van het Oorgat te zien. Verder is te zien dat het plangebied nabij een brug of sluis is gelegen. Hoewel de bebouwing binnen het plangebied nogal grof en schematisch is weergegeven, lijkt het er op dat het plangebied zich binnen een dichtbebouwd gedeelte van het Oorgat bevindt.

De daaropvolgende kaart is vervaardigd door Joan Blaeu en Frederick de Wit en geeft de situatie weer van omstreeks 1700 (afbeelding 10). De bebouwing is hier nauwkeuriger weergegeven. Als herkenningspunten is de (water)weg van het Oorgat te zien, ook is iets ten zuidoosten van het plangebied duidelijk een sluis te zien. Binnen het plangebied lijken er in deze tijd aan de wegkant wel zes aan elkaar grenzende gebouwen te staan. Het centrale deel van het plangebied bestaat grotendeels uit tuintjes of akkers, in het noordwesten grenst het plangebied aan een los gebouw (mogelijk ligt een klein deel van het gebouw binnen het plangebied). Het noordelijke deel van het plangebied lijkt uit water te bestaan.

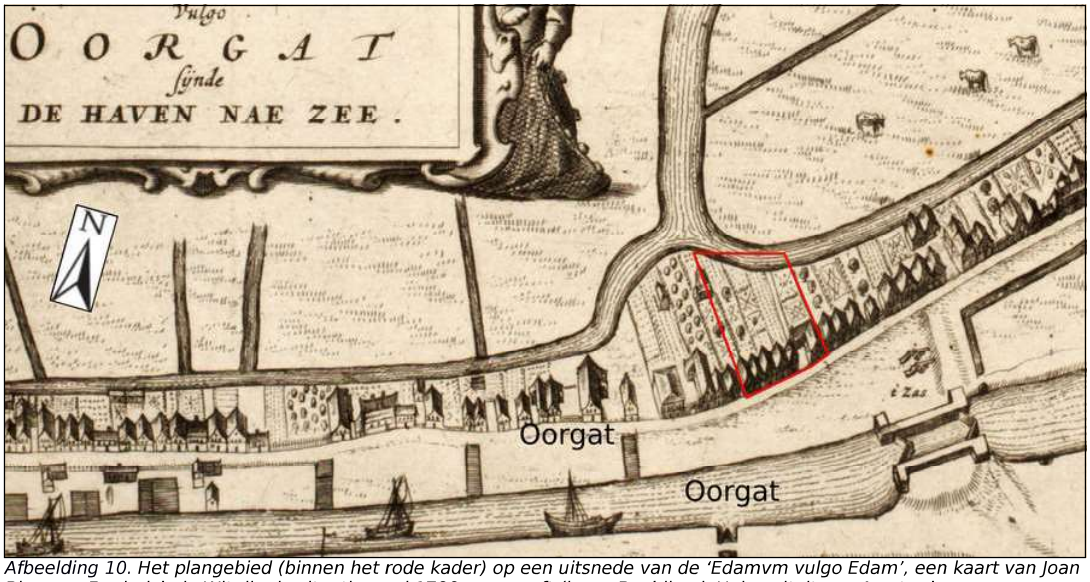
Op de kadastrale minuutkaarten uit 1811-1832 wordt de bebouwing nauwkeuriger weergegeven. Deze kaarten zijn, hoewel zeker niet altijd feilloos, in de regel vrij betrouwbaar. Aanwezige bebouwing wordt in principe altijd weergegeven, al is de exacte locatie binnen een perceel niet altijd even nauwkeurig.
Op de uitsnede van de minuutkaart (afbeelding 11) zijn als herkenningspunten de (water)weg Oorgat en de sluis te zien. Op deze kaart is alle bebouwing verdwenen, alleen de zuidoostelijke hoek van het plangebied is bebouwd en de noordkant van het plangebied lijkt uit water te bestaan.
Het westelijke deel van het plangebied is onderdeel van perceelnummer 263, centraal binnen het plangebied bevindt zich perceelnummer 262 (waartoe ook een gebouw behoort), perceelnummer 261 (ook bebouwd) valt binnen de zuidwesthoek van het plangebied. Het noordelijke deel (het water) is onderdeel van perceelnummer 248. In de bijbehorende tafels der grondeigenaren kan aanvullende informatie over de eigenaren en het grondgebruik worden opgezocht.
Perceelnummer 248 wordt als ‘’ (herhalingsteken) beschreven. Omdat dit teken onderdeel is van een lange reeks herhalingstekens onder het woord ‘Weiland’, gaat het mogelijk om een schrijffout. Het perceel is namelijk op de kaart blauwgekleurd en lijkt sterk op een sloot of riviertje. Op de plaats waar de naam van de eigenaar zou moeten staan staat: ‘De Polder Zeevang’.
Perceelnummer 261 wordt omschreven als ‘Huis & Erf’ en was eigendom van Klaas Kersloot, een boer uit

Edam. Perceelnummer 262 wordt als ‘Huis & Erf’ omschreven en was eigendom van Jan van Baan, een visser uit Edam. Perceelnummer 263 wordt ook als ‘Huis & Erf’ omschreven (het huis ligt ten westen van het onderhavige plangebied) en was eigendom van Pieter Bommel, een werkman uit Edam.

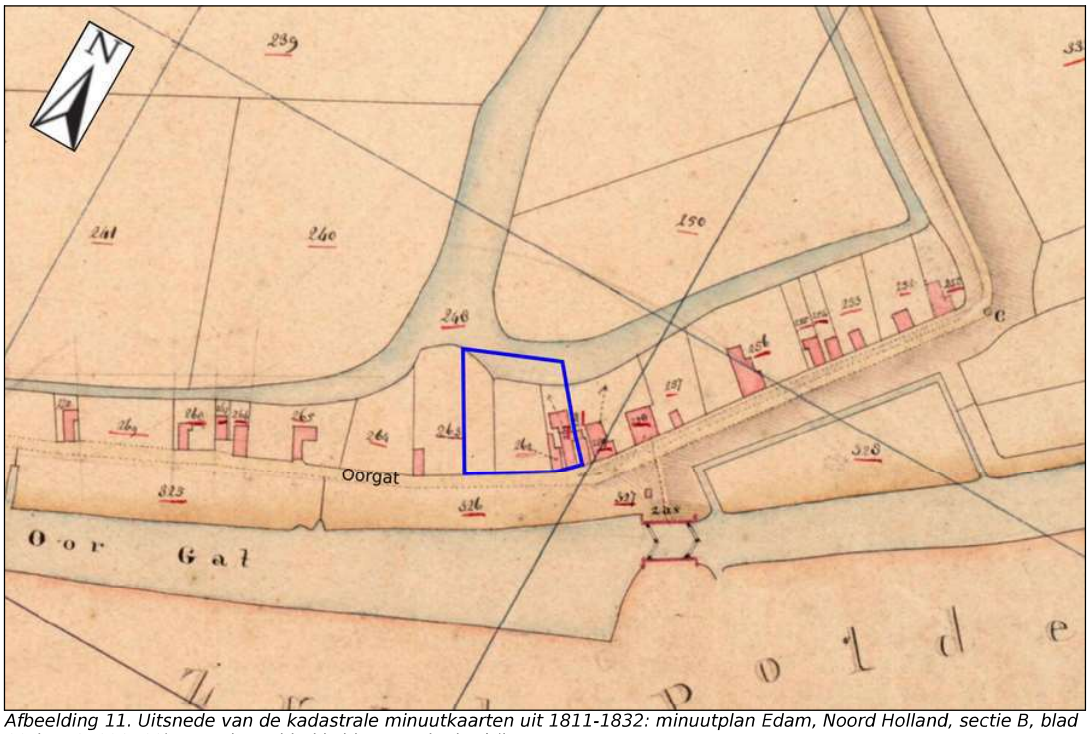
Op de hierop volgende militaire- en bonnenkaarten en de latere topografische atlassen (afbeelding 12) is te zien dat het water (dat op oudere kaarten zichtbaar was in het noordelijke deel van het plangebied), lijkt te zijn aangeplempt. Ook lijkt de waterweg van het Oorgat iets verder van de weg af te liggen en is de sluis iets naar het westen verplaatst. Op de kaart uit 1895 is aan de wegkant van het plangebied een gebouw te zien, of het om de huidige bebouwing gaat is niet bekend.
Rond 1910 bevinden zich aan weerszijden van het plangebied (langs de wegkant) gebouwen. Het gaat om de huidige bebouwing (informatie opdrachtgever): Oorgat 8 aan de westzijde (gebouwd in 1910) en Oorgat 2 aan de oostzijde (gebouwd in 1905).
Op de kaart uit 1950 is te zien dat ten noorden van het plangebied het Fort bij Edam is verschenen. De kaart uit 1975 is onduidelijker, de strook tussen de weg en de sloot (waarop het plangebied is gelegen) lijkt hier smaller en ook is het Fort bij Edam verdwenen. Op de kaart uit 2000 is binnen het plangebied de huidige loods, bedrijfswoning en één van de schuren te zien.



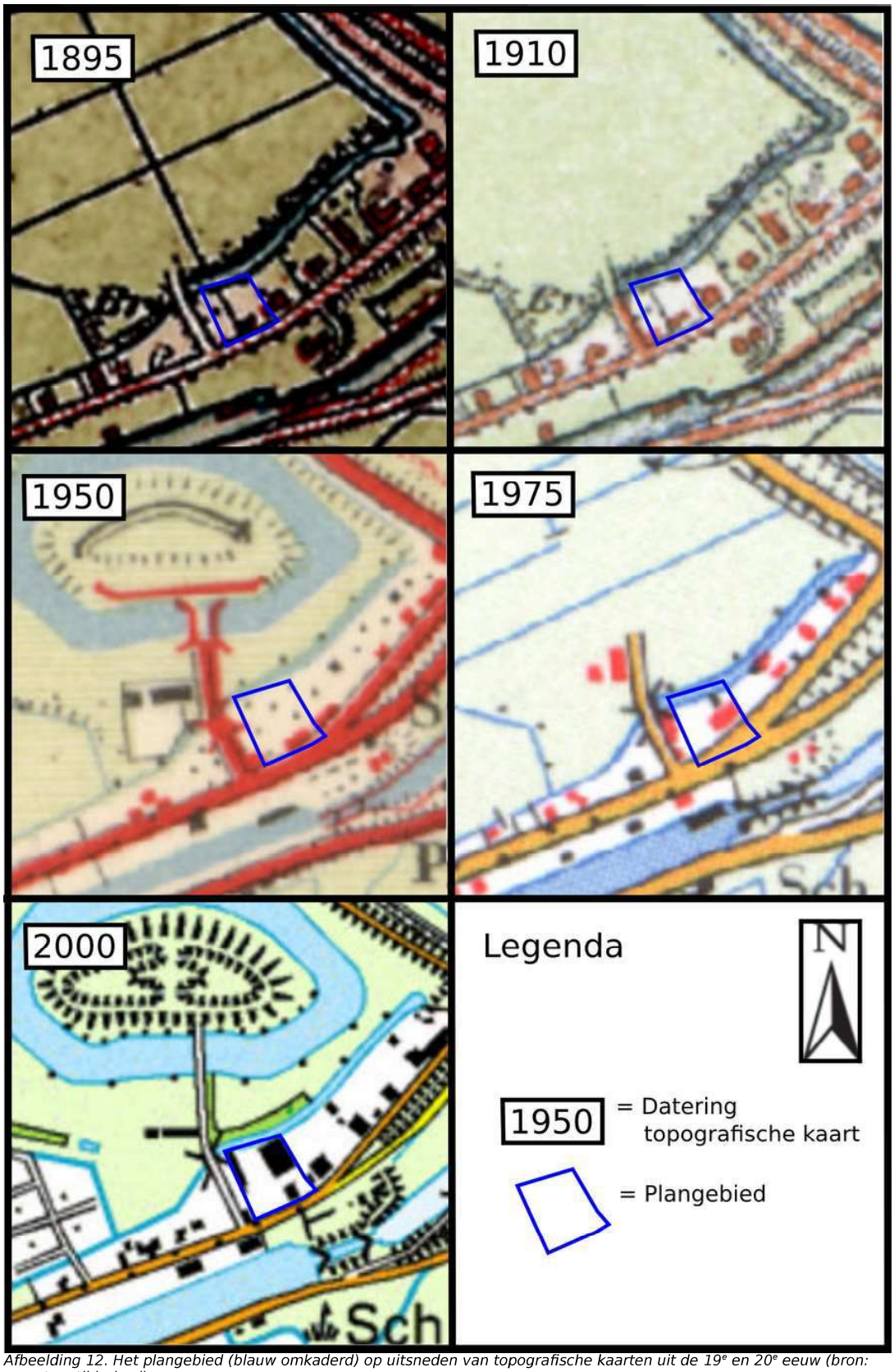
Afbeelding 9. Het plangebied (binnen de rode cirkel) op een uitsnede van een kaart van Jacob van Deventer die de situatie weergeeft omstreeks 1550 (bron: Beeldbank Noord-Hollands archief, inventarisnummer NL-HlmNHA_560_002418).



Afbeelding 10. Het plangebied (binnen het rode kader) op een uitsnede van de 'Edamvm vulgo Edam', een kaart van Joan Blaeu en Frederick de Wit die de situatie rond 1700 weergeeft (bron: Beeldbank Universiteit van Amsterdam, https://www.uvaerfgoed.nl/beeldbank/xview?identifier=hdl:11245/3.1619)



Afbeelding 11. Uitsnede van de kadastrale minuutkaarten uit 1811-1832: minuutplan Edam, Noord Holland, sectie B, blad 02 (MIN07030B02). Het plangebied is blauw omkaderd (bron: https://beeldbank.cultureelerfgoed.nl/rce-mediabank/detail/a767d8a6-94d7-11e5-ab69-fff15b65d549).



Afbeelding 12. Het plangebied (blauw omkaderd) op uitsneden van topografische kaarten uit de 19e en 20e eeuw (bron: www.topotijdreis.nl).

2.6 Bekende archeologische waarden

Archis is nagelopen op bekende archeologische waarden en eerder uitgevoerde onderzoeken. Alle relevante informatie over monumenten, onderzoeken en waarnemingen binnen een straal van circa 500 m (onderzoeksgebied) om het plangebied is geraadpleegd (bijlage 4).

2.6.1 AMK-monumenten

Binnen een straal van ca. 500 m om het onderhavige plangebied bevinden zich drie AMK-monumenten.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen monumentnummer 14649, een terrein van hoge archeologische waarde waar sporen van bewoning kunnen worden verwacht uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Het gaat om de stad Edam. De begrenzing van deze historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.
Monumentnummer 14684, op ca. 200 m ten noordoosten van het onderhavige plangebied, betreft de IJsselmeerdijk. Op dit terrein van archeologische waarde kunnen resten van een dijk verwacht worden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.
Monumentnummer 14681, op ca. 120 m ten zuidoosten van het onderhavige plangebied, betreft de Zuidpolderzeedijk. Op dit terrein van archeologische waarde kunnen resten van een dijk verwacht worden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. De Zuidpolderzeedijk vormt een onderdeel van de Noorder Y en Zeedijk en levert een bijdrage aan de bewonings- en ontginningsgeschiedenis van het gebied.

2.6.2 Onderzoeksgebieden en vondstlocaties

In de omgeving van het plangebied staan verschillende onderzoeken en vondstlocaties geregistreerd in Archis (bijlage 4). De relevante onderzoeksgebieden waarbij informatie beschikbaar is zullen hieronder besproken worden.
De onderzochte onderzoeken hebben allen (net als het onderhavige plangebied) plaatsgevonden langs de dijk waarop de weg Oorgat is gelegen. De vondstlocaties behoren allemaal tot de hieronder besproken onderzoeken.

Onderzoeksmeldingsnummer 4567334100, op ca. 130 m ten noordoosten van het onderhavige plangebied, betreft een bureauonderzoek uit 2017. Uit het onderzoek is gebleken dat het terrein gelegen is binnen een ontgonnen veengebied dat vanaf de Late Middeleeuwen in cultuur is gebracht. Archeologisch onderzoek in de omgeving toont aan dat langs het Oorgat sporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd kunnen worden verwacht. Na het graven van het Oorgat aan het eind van de 14e eeuw is de dijk langs het water continu bewoond geweest. Op historische kaarten vanaf de 16e eeuw is deze bebouwing te zien. De archeologische verwachting op dit terrein voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd was dan ook hoog. Bewoningssporen uit de Vroege Middeleeuwen of vroeger werden niet verwacht aangezien het terrein voor de Late Middeleeuwen bestond uit een veenmoeras dat te nat was voor bewoning. Uiteindelijk is geadviseerd om op dit terrein een archeologische opgraving uit te voeren (Brattinga, 2017).
De opgraving (onderzoeksmeldingsnummer 4607267100) is in 2018 uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn sporen aangetroffen die dateren vanaf de 11e tot en met de 19e eeuw. Het gaat om een houten huis uit de 16e eeuw, een stenen woonhuis uit de 18e-19e eeuw en een waterkelder uit de 19e eeuw. De bodemlagen op het terrein zijn aan de hand van aardewerk gedateerd en dateren vanaf de 11e tot en met de 19e eeuw. Er wordt verondersteld dat het terrein eerst is opgehoogd voor bewoning, waarna een dijklichaam is opgeworpen. In welke periode de dijk is opgeworpen wordt uit het rapport niet duidelijk, wel wordt gesteld dat er menselijke activiteit was vanaf de 12e eeuw en dat er vanaf de 16e eeuw een huis langs het dijklichaam heeft gestaan (Vermoolen, 2020).

Onderzoeksmeldingsnummer 2279384100, op ca. 50 m ten noordoosten van het onderhavige plangebied, betreft een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in 2010. Uit het voorafgaande bureauonderzoek blijkt dat het terrein binnen de middeleeuwse kern van Edam ligt nabij een laatmiddeleeuwse sluis waar in ieder geval vanaf de 16e eeuw dichte bebouwing heeft gestaan. In de nabije omgeving zijn aardewerkvondsten aangetroffen uit de periode 725-900, 1000-1250 en 1600-1800. Op historisch kaartmateriaal is te zien dat het terrein in de 16e en 17e eeuw bebouwd was. Tijdens het daaropvolgende booronderzoek zijn geen grootschalige verstoringen geconstateerd, archeologische niveaus werden afgedekt door een recent pakket opgebracht materiaal met diktes van ca. 0,5 m aan de
kant van de dijk tot ca. 1,5 m op het achtererf.
Gedurende het proefsleuvenonderzoek zijn vier fases aangetroffen. Een laatmiddeleeuwse fase, vertegenwoordigd door een greppel waarin een plank is gevonden die dendrochronologisch in het jaar 1355 geplaatst is. Hierna is het terrein opgehoogd en is er een nieuwe greppel gegraven, de datering van deze laag is onbekend. Daarna volgt een tweede ophoging uit de periode 1800-2000. De jongste sporen bestaan uit een poer en een waterkelder die vermoedelijk behoorden tot een recent gesloopte stolpboerderij. Omdat de greppels niet door de bouwplannen bedreigd werden is het terrein vrij gegeven voor ontwikkeling, verder wordt gesteld dat de greppels duiden op menselijke activiteiten in de omgeving vanaf tenminste de Late Middeleeuwen (Griffioen, 2010).

Onderzoeksmeldingsnummer 2109478100, op ca. 130 m ten zuidwesten van het onderhavige plangebied, betreft een archeologische begeleiding uitgevoerd in 2005. Tijdens de begeleiding is een 17e-18e eeuwse ophogingslaag aangetroffen (gedateerd op basis van aardewerk), mogelijk gaat het om een uitbreidingsfase van de van oorsprong 14e eeuwse dijk langs het Oorgat. Verder is er een grote hoeveelheid laat 16e en 17e eeuws aardewerk aangetroffen in een stortlaag waarmee een sloot aan de

noordzijde van het terrein is gedempt. De begeleiding heeft aangetoond dat het dijklichaam langs het Oorgat bijzonder goed geconserveerd is. De intacte 17e eeuwse uitbreiding betekent dat kan niet worden uitgesloten dat zich langs het dijklichaam goed geconserveerde bewoningssporen uit voorafgaande perioden bevinden. Het gaat daarbij mogelijk om bewoningssporen langs het oorspronkelijk smallere 14e eeuwse dijklichaam (Jacobs, 2006).

Onderzoeksmeldingsnummer 4601661100, op ca. 310 m ten zuidwesten van het onderhavige plangebied, betreft een opgraving uitgevoerd in 2018. Tijdens de opgraving zijn sporen teruggevonden die dateren uit de 17e tot en met de 19e eeuw. Het Oorgat (de weg) ligt op een laatmiddeleeuwse dijk waarvan aan de straatzijde vermoedelijk een ophogingslaag van het dijklichaam is aangesneden. verder zijn er aan de straatzijde sporen van huisplaatsen gevonden uit de 17e of 18e eeuw. Daarboven bevond zich een ophogingslaag uit de 19e eeuw. Op het voormalige achterterrein is een waterput aangetroffen die was ingegraven in een oude ophogingslaag van veenplaggen. Vondsten uit de put dateren uit de 17e en 18e eeuw. Het lijkt erop dat de put uit de 17e eeuw stamt en in de eerste helft van de 18e eeuw is gedempt. Ook wordt gedacht dat op dat het terrein een laatmiddeleeuwse huisterp is aangelegd vanwege de hoeveelheid ophogingslagen dat is aangetroffen (Brattinga & Vermoolen, 2019).

Onderzoeksmeldingsnummer 4618486100, op ca. 310 m ten zuidwesten van het onderhavige plangebied, betreft een opgraving uitgevoerd in 2018. Uit het onderzoek is gebleken dat de ondergrond tot ca. 1 m -mv recentelijk is verstoord. Hieronder bevindt zich een pakket van klei zand en veenlagen waarin drie bewoningsniveaus zijn aangetroffen. De niveaus zijn gedateerd in de perioden: 1494–1525, 1525–1600 en 1600–1900 (met behulp van dendrochronologie, vondsten en stratigrafie), en bevinden zich respectievelijk op 1,8, 1,2 en 0,6 m –NAP. Onder het oudste bewoningsniveau zijn kuilen waargenomen die in de periode 1350–1494 geplaatst zijn. Het oudste niveau is vertegenwoordigd door palen waarvan wordt verondersteld dat ze tot een woonhuis behoorden, verder zijn er geen sporen of vondsten aan deze fase te herleiden. Daarboven zijn planken en palen van een vermoedelijk drie-beukig houten gebouw aangetroffen (1525-1600). Het niveau uit 1600-1900 bestaat uit twee gebouwen met op het achtererf twee 19e eeuwse waterputten, mogelijk is in deze periode het perceel opgedeeld (Salomons, 2018).

2.7 Verwachtingsmodel

Aan de hand van de geo(morfo)logische gesteldheid van de bodem, de bekende archeologische waarden en de bewoningsgeschiedenis kan een verwachtingsmodel worden opgesteld voor het plangebied.
Binnen het plangebied worden geen archeologische waarden uit perioden vóór de Late Middeleeuwen verwacht, de omgeving bestond in deze tijd uit een veenmoeras en was te nat voor bewoning.

Voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd geldt een hoge verwachting op archeologische waarden binnen het plangebied. Na het graven van het Oorgat halverwege de 14e eeuw is op de dijk langs het water permanent bebouwing geweest, dit blijkt uit historische gegevens en archeologische onderzoeken in de nabije omgeving. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied ten minste vanaf 1550 bebouwd is. Op afbeelding 10 is te zien dat het plangebied in de 17e eeuw in ieder geval aan de kant van het Oorgat volledig bebouwd is, mogelijk heeft een deel van een gebouw in deze tijd op het achtererf gestaan.
Op latere kaarten uit de 19e en 20e eeuw is ook bebouwing langs het Oorgat te zien. Deze bebouwing bevindt zich op het centraal zuidelijke en zuidoostelijke deel van het plangebied (langs het Oorgat) en heeft de ondergrond waarschijnlijk tot enige diepte verstoord, hetzelfde geldt voor de loods die momenteel op het noordoostelijke deel van het plangebied is gelegen. Een booronderzoek op ca. 50 m ten noordoosten van het plangebied heeft uitgewezen dat de ondergrond aan de kant van de dijk slechts tot 0,5 m -mv verstoord is door een recente laag waaronder archeologische niveaus te vinden waren (vooronderzoek van 2279384100, zie hoofdstuk 2.6.2).
Vooral voor het zuidelijke deel van het plangebied, grenzend aan het Oorgat, geldt dus een hoge verwachting op nederzettingsresten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Deze kunnen zich reeds binnen enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en kunnen concreet bestaan uit fundamenten van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, beerputten, paalsporen van huizen, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen alsmede sporen van werkplaatsen en handelsactiviteiten.

Op bijlage 5 is te zien dat niet overal evenveel verdiept wordt, een deel van het terrein wordt zelfs opgehoogd. Uit de bijlage blijkt dat op de plaats van de geplande vrijstaande woning zal het meest verdiept worden: tussen ca. 1,0 en 1,6 meter onder het maaiveld (de ontgravingsdiepte neemt in de richting van de dijk toe). Ook in de directe omgeving van de geplande vrijstaande woning zal flink verdiept worden: tussen ca. 0,5 en 1,3 meter onder het maaiveld. Ter hoogte van de geplande loods zal er minder diep gegraven worden: tussen ca. 0,10 en 0,50 meter. Het centrale en noordelijke deel van het plangebied waar geen bebouwing gepland is zal worden opgehoogd, dit geldt ook voor het parkeergedeelte.
Vooral in de de zuidwesthoek van het plangebied (het deel rond de geplande vrijstaande woning) zullen archeologische waarden bedreigd worden, hier is de ontgraving het grootst en bevinden zich vermoedelijk nog intacte archeologische nederzettingsresten daterend vanaf de Late Middeleeuwen.
Ter hoogte van het parkeergedeelte worden ook intacte archeologische nederzettingsresten vanaf de Late Middeleeuwen verwacht al zullen deze mogelijk deels verstoord zijn door de huidige bebouwing. Deze verwachtte resten worden echter (net zoals die op het achterterrein) niet bedreigd omdat het maaiveld hier wordt opgehoogd.
Op de locatie van het geplande woonzorgcomplex zal tot een geringe diepte ontgraven worden (maximaal 0,5 m -mv), hier is de verwachting op nederzettingsresten minder hoog omdat bebouwing hier ontbreekt op de kaart uit 1700 (afbeelding 10). Bovendien overlapt het grootste deel van het geplande woonzorgcomplex met de bestaande loods, hier zal de ondergrond al tot enige diepte verstoord zijn.

3. Samenvatting en advies

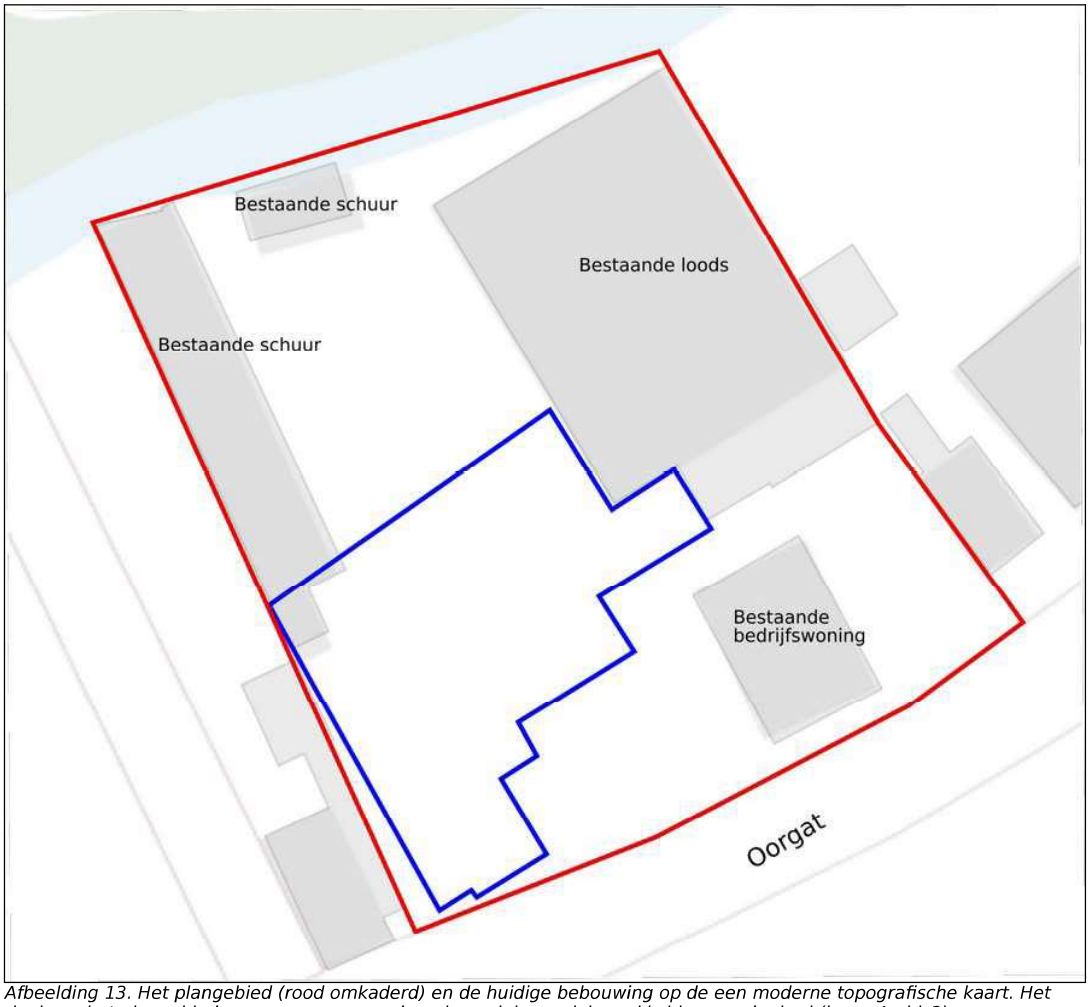
In oktober 2021 is in opdracht van Oorgat Ontwikkeling bv een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Oorgat 6-6a te Edam, gemeente Edam-Volendam. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de richtlijnen van de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 4.1).
De aanleiding tot het bureauonderzoek werd gevormd door geplande bodemverstorende werkzaamheden die een bedreiging vormen voor eventueel aanwezige archeologische waarden.
De werkzaamheden bestaan uit de sloop van een bedrijfswoning en loods, de egalisatie van het terrein en de bouw van een vrijstaande woning (138 m²) en een woonzorgcomplex (726 m²). Ontgravingen ter plaatse van de woning zullen tussen ca. 1,0 en 1,6 meter onder het huidige maaiveld reiken. Voor het woonzorgcomplex zal minder diep gegraven worden: tussen ca. 0,10 en 0,50 meter. Ook de zone direct ten noorden van het geplande parkeergedeelte en tussen de geplande woning en het geplande complex zal enigszins ontgraven worden (bijlage 5). De oppervlaktes en dieptes komen boven de in het bestemmingsplan en archeologische nota vastgelegde vrijstellingsgrens (onderzoek verplicht bij plannen groter dan 50 m² en dieper dan 0,35 m -mv), waardoor archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld.

Het doel van het onderhavige onderzoek was het verwerven van informatie aan de hand van bestaande bronnen over bekende of te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied. Uit het onderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied een hoge kans is op het aantreffen van nederzettingsresten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Deze kunnen zich reeds binnen enkele decimeters onder de oppervlakte bevinden en kunnen concreet bestaan uit fundamenten van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, beerputten, paalsporen van huizen, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen alsmede sporen van werkplaatsen en handelsactiviteiten. Vooral in de de zuidwesthoek van het plangebied (het deel rond de geplande vrijstaande woning) zullen archeologische waarden bedreigd worden, hier is de ontgraving het grootst en bevinden zich vermoedelijk nog intacte archeologische nederzettingsresten vanaf de Late Middeleeuwen.
Vooral in de de zuidwesthoek van het plangebied (het deel rond de geplande vrijstaande woning) zullen archeologische waarden bedreigd worden, hier is de ontgraving het grootst en bevinden zich vermoedelijk nog intacte archeologische nederzettingsresten vanaf de Late Middeleeuwen.
Ter hoogte van het parkeergedeelte worden ook intacte archeologische nederzettingsresten vanaf de Late Middeleeuwen verwacht al zullen deze mogelijk deels verstoord zijn door de huidige bebouwing. Deze verwachtte resten worden echter (net zoals die op het achterterrein) niet bedreigd omdat het maaiveld hier wordt opgehoogd. Op de locatie van het geplande woonzorgcomplex zal tot een geringe diepte ontgraven worden (maximaal 0,5 m -mv), hier is de verwachting op nederzettingsresten minder hoog omdat bebouwing hier ontbreekt op de kaart uit 1700 (afbeelding 10). Bovendien overlapt het grootste deel van het geplande woonzorgcomplex met de bestaande loods, hier zal de ondergrond al tot enige diepte verstoord zijn.

Omdat nu nog onduidelijk is in hoeverre het bodemprofiel intact is en om de bodemopbouw in kaart te brengen, wordt een verkennend booronderzoek geadviseerd. Er dient in ieder geval geboord te worden op de locatie van de geplande vrijstaande woning en de directe omgeving hiervan (de strook ten westen van de woning en naar het noord(oost)en toe tot aan de geplande loods, het oostelijke deel dat binnen het parkeergedeelte valt hoeft niet onderzocht te worden). Op afbeelding 13 is binnen het blauwe kader het deel van het plangebied te zien waarvoor een vervolgonderzoek is geadviseerd.
Het doel zal zijn eventuele (sub)recente verstoringen in kaart te brengen, de geomorfologie van de bodem te bepalen en de ondergrond te controleren op de aanwezigheid van archeologische resten en ophogingslagen.

De beslissing om bovenstaand advies al dan niet over te nemen (een selectiebesluit) dient door de bevoegde overheid, de gemeente Edam-Volendam, te worden genomen.

Tot slot dient te worden vermeld dat, ongeacht dit advies en het selectiebesluit, er een wettelijke meldingsplicht bestaat (Erfgoedwet 2016) mochten er onverhoopt toch archeologische overblijfselen worden aangetroffen.



Afbeelding 13. Het plangebied (rood omkaderd) en de huidige bebouwing op de een moderne topografische kaart. Het deel van het plangebied waarvoor een vervolgonderzoek is geadviseerd is blauw omkaderd (bron: Archis3).

4. Literatuur en bronnen

4.1 Literatuur

Brattinga, J.J., 2017. *Archeologisch bureauonderzoek Zeevangszeedijk 11 te Edam, gemeente Edam-Volendam.* Hollandia reeks 653. Zaandijk.

Brattinga, J.J. & S.M. Vermoolen, 2019. *Langs het Oorgat. Een archeologische opgraving ter hoogte van Oorgat 38-40 in Edam (NH).* Hollandia reeks 778. Zaandijk.

Griffioen, A., 2010. *Inventariserend veldonderzoek te Edam, Zeevangszeedijk 14.* Hollandia reeks 325. Zaandijk.

Huskens, S. & C. Nyst, 2015. *Beleidsnota Archeologie gemeente Edam-Volendam.* SCENH / Gemeente Edam-Volendam, Volendam.

Jacobs, E., 2006. *Locatie 'Oorgat 20 a&b' gemeente Edam-Volendam. Een archeologische begeleiding.* STAR 101. Amsterdam.

Médard, A., 2018. *Kwaliteitshandboek Archeologenbureau Argo versie 2.1.* Argo 1. Zaandam.

Salomons, K.T., 2020. *Laatmiddeleeuwse en nieuwetijdse bebouwing aan het Oorgat 62-64 in Edam, gemeente Edam-Volendam.* Hollandia reeks 845. Zaandijk.

Vermoolen, S.M., 2020. *Archeologische opgraving aan de Zeevangszeedijk 11 in Edam, gemeente Edam-Volendam (NH).* Hollandia reeks 790. Zaandijk.

Z.N., 2019. *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie* 4.1.

4.2 Internetbronnen

ARCHIS3 via https://zoeken.cultureelerfgoed.nl/#/zaak/search Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/

https://www.google.nl/maps

beeldbank.cultureelerfgoed.nl/

opentopo.nl

topotijdreis.nl

www.ruimtelijkeplannen.nl

4.3 Afbeeldingenlijst

Afbeelding 1. De locatie van het plangebied (binnen de rode cirkel) op een uitsnede van de topografische kaart van Nederland.
Bron: www.opentopo.nl

Afbeelding 2. De huidige bebouwing op het perceel Oorgat 6-6a.
Bron: opdrachtgever.

Afbeelding 3. De geplande situatie op het perceel Oorgat 6-6a, de geplande nieuwbouw bestaat uit een vrijstaande woning (aangegeven als '6') en een woonzorgcomplex (aangegeven als '6A'). Verder worden er parkeerplaatsen en terrassen aangelegd.
Bron: opdrachtgever.

Afbeelding 4. Uitsneden van de bouwtekeningen van het woonzorgcomplex en de vrijstaande woning, te zien is dat de onderkant van de vloer voor beide gebouwen op 1,8 m onder peil komen te liggen.
Bron: opdrachtgever.

Afbeelding 5. Het plangebied (rood omkaderd) op een uitsnede van de beleidskaart van Edam-Volendam.
Bron: Gemeente Edam-Volendam.

Afbeelding 6. Het plangebied (contouren in rood) op een uitsnede van de AHN, de maaiveldhoogten zijn in wit weergegeven.
Bron: https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/

Afbeelding 7. Het plangebied op de geomorfologische kaart van Nederland.
Bron: Archis3.

Afbeelding 8. Het plangebied op de bodemkaart van Nederland.
Bron: Archis3.

Afbeelding 9. Het plangebied (binnen de rode cirkel) op een uitsnede van een kaart van Jacob van Deventer die de situatie weergeeft omstreeks 1550.
Bron: Beeldbank Noord-Hollands archief, inventarisnummer NL-HlmNHA_560_002418.

Afbeelding 10. Het plangebied (binnen het rode kader) op een uitsnede van de 'Edamvm vulgo Edam', een kaart van Joan Blaeu en Frederick de Wit die de situatie rond 1700 weergeeft.
Bron: Beeldbank Universiteit van Amsterdam, https://www.uvaerfgoed.nl/beeldbank/xview?identifier=hdl:11245/3.1619

Afbeelding 11. Afbeelding 11. Uitsnede van de kadastrale minuutkaarten uit 1811-1832: minuutplan Edam, Noord Holland, sectie B, blad 02 (MlN07030B02). Het plangebied is blauw omkaderd.
Bron: https://beeldbank.cultureelerfgoed.nl/rce-mediabank/detail/a767d8a6-94d7-11e5-ab69-fff15b65d549

Afbeelding 12. Het plangebied (blauw omkaderd) op uitsneden van topografische kaarten uit de 19e en 20e eeuw.
Bron: www.topotijdreis.nl

Afbeelding 13. Het plangebied (rood omkaderd) en de huidige bebouwing op de een moderne topografische kaart. Het deel van het plangebied waarvoor een vervolgonderzoek is geadviseerd is blauw omkaderd.
Bron: Archis3.

Bijlage 1. Traject archeologische monumentenzorg: stappenplan

In het “stappenplan archeologie” wordt aangegeven welk traject bij planvorming bewandeld moet worden als het gaat om het inpassen van archeologische waarden en verwachtingen. Het is van groot belang om in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming rekening te houden met de archeologische waarden en verwachtingen en wel voordat men aanvangt met de globale invulling van een plangebied. Het stappenplan gaat uit van een brede inventarisatie van wat er bekend is over de archeologische waarden. Op basis daarvan wordt zeer gericht ingezoomd op voor het plan(gebied) relevante archeologische informatie. Na iedere stap wordt beredeneerd gekozen voor meer diepgaand onderzoek op specifieke plekken, zodat uiteindelijk voldoende bekend is over aanwezige vindplaatsen om gemotiveerde afweging in het ruimtelijkeordeningsproces te kunnen maken.

I. Bureauonderzoek

Het doel van bureauonderzoek is het verwerven van informatie - aan de hand van bestaande bronnen - over bekende of verwachte archeologische waarden binnen of relevant voor het plangebied. Daarnaast moet het bureauonderzoek inzicht bieden in eventueel benodigd inventariserend onderzoek (stap II, zie onder). Een bureauonderzoek bestaat uit een archief- en literatuuronderzoek van archeologische en bodemkundige gegevens die bij RACM, provincie, gemeente en/of andere instanties (b.v. universiteiten, musea) bekend zijn over het betreffende gebied. Het Bureauonderzoek dient de volgende aspecten te behandelen:
· aangeven wat de aanleiding is voor het bureauonderzoek en om welk gebied het gaat. Dit in verband met het bepalen van het onderzoekskader;
· beschrijven van het huidige gebruik van de locatie op basis van beschikbare relevante gegevens;
· beschrijven van het historische grondgebruik of de historische ontwikkeling van het gebied op basis van geofysische, fysische en historisch-geografische gegevens ;
· een korte impressie over de ontstaansgeschiedenis van het landschap ;
· een impressie van de bewoningsgeschiedenis;
· beschrijven bekende archeologische waarden ;
· archeologisch waardevolle terreinen zoals deze zijn opgenomen in het Centraal Monumenten Archief (CMA) van de RACM. Dezelfde terreinen zijn tevens opgenomen op de Archeologische Monumentenkaarten (AMK) van de provincies. Archeologisch waardevolle terreinen genieten wettelijke bescherming (ex artikel 3 en 6 van de Monumentenwet) of dienen een planologische bescherming te krijgen binnen het bestemmingsplan;
· archeologische vindplaatsen zoals deze in het Centraal Archeologisch Archief (CAA) van de RCE aanwezig zijn. Clustering van vindplaatsen kan wijzen op de aanwezigheid van bewoningssporen uit het verleden;
· beschrijven van de archeologische verwachtingen en opstellen van een gespecificeerd en onderbouwd verwachtingsmodel van de verwachte archeologische waarden:
· aan de hand van de door de RACM ontwikkelde Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden. Gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde of trefkans komen in ieder geval voor een nader archeologisch onderzoek in aanmerking;
· aan de hand van een meer gedetailleerde provinciale c.q. gemeentelijke verwachtingskaart;
· rapportage met daarin advisering ten behoeve van het vervolgtraject gerelateerd aan de verschillende stadia van het planvormingsproces.

II. Inventariserend veldonderzoek (IVO)

Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het zeer gErikht aanvullen en toetsen van de uitkomsten van het bureauonderzoek. Stapsgewijs wordt bekeken óf er archeologische waarden aanwezig zijn en zo ja, wat dan de aard, karakter, omvang, datering, gaafheid, conservering en relatieve kwaliteit is. Ten behoeve van een IVO dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden. In principe wordt het IVO uitgevoerd op basis van een Plan van Aanpak (PvA). Het onderzoek kan bestaan uit de volgende methoden:
· non-destructieve methoden: geofysische methoden (elektrische, magnetische en elektromagnetische methoden eventueel in combinatie met remote sensing technieken);
· weinig destructieve methoden: oppervlaktekartering, booronderzoek, sondering (putjes van maximaal een vierkante meter);
· destructieve methoden: proefsleuven.
Welke methoden (kunnen) worden ingezet hangt af van de locatie en vraagstelling. De onderbouwing voor de in te zetten methoden is in het bureauonderzoek gegeven. Een inventariserend veldonderzoek moet leiden tot een waardering en een archeologisch inhoudelijk selectieadvies.
Bij weinig destructieve methoden gaat het om oppervlaktekartering en booronderzoek. Dit houdt in dat het plangebied wordt gekarteerd door middel van het “belopen” van akkers en weilanden, waarbij gezocht wordt naar aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Daarnaast wordt door middel van boringen onderzocht hoe het staat met de bodemopbouw, en of er archeologische lagen of indicatoren te onderscheiden zijn. De aangetroffen vindplaatsen kunnen vervolgens nader bekeken worden met een meer diepgaand booronderzoek. Dit levert nadere informatie over de omvang en waardering op. Soms is het nodig om in dit stadium proefputjes te graven.
Een proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd indien uit de minder destructieve onderzoeksmethoden is gebleken dat er in een plangebied waardevolle archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Door middel van het graven van een aantal proefsleuven kunnen de exacte begrenzing, de datering en de graad van conservering van een vindplaats worden onderzocht. Uit het proefsleuvenonderzoek moet blijken of een vindplaats behoudenswaardig of zelfs beschermenswaardig is. Is dit het geval, dan zal bekeken moeten worden of de vindplaats ingepast kan worden in het plan. Het rijks- en ook het provinciaal archeologiebeleid gaat in eerste instantie uit van behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke in de

bodem).

Eventueel: III. Opgraven ofwel archeologisch vervolgonderzoek

Indien het niet mogelijk is een 'behoudenswaardige of beschermenswaardige' vindplaats in situ te bewaren, zal het hier aanwezige bodemarchief voor het nageslacht bewaard dienen te worden door middel van een vlakdekkend onderzoek. Alleen dan is deze stap (stap III) noodzakelijk.

Bron: Rijksdienst voor het Cultuureel Erfgoed, Amersfoort.

Bijlage 2. Tabel archeologische en geologische perioden

Archeologische periode		Van*	Tot*	Geochronologisch Tijdperk	Geochronologische Tijd	Van*	Tot*
Nieuwe Tijd	Late Nieuwe Tijd	1850	1945	Holoceen	Subatlanticum	-450	nu
	Midden Nieuwe Tijd	1650	1850				
	Vroege Nieuwe Tijd	1500	1650				
Middeleeuwen	Late Middeleeuwen	1050	1500				
	Vroege Middeleeuwen	450	1050				
Romeinse Tijd	Laat Romeinse Tijd	270	450				
	Midden Romeinse Tijd	70	270				
	Vroeg Romeinse Tijd	-12	70				
IJzertijd	Late IJzertijd	-250	-12				
	Midden IJzertijd	-500	-250				
	Vroege IJzertijd	-800	-500		Subboreaal	-3.710	-450
Bronstijd	Late Bronstijd	-1100	-800				
	Midden Bronstijd	-1800	-1100				
	Vroege Bronstijd	-2000	-1800				
Neolithicum	Laat Neolithicum	-2850	-2000				
	Midden Neolithicum	-4200	-2850				
	Vroeg Neolithicum	-5300	-4200		Atlanticum	-7.270	-3.710
Mesolithicum	Laat Mesolithicum	-6450	-5300				
	Midden Mesolithicum	-7100	-6450				
	Vroeg Mesolithicum	-8800	-7100		Boreaal	-8.690	-7.270
					Preboreaal	-9.700	-8.690
Paleolithicum	Laat Paleolithicum	-35000	-8800	Pleistoceen	Weichselien	-114.050	-9.700
	Midden Paleolithicum	-300000	-35000		Eemien	-126.050	-114.050
					Saalien	-236.050	-126.050
					Oostermeer	-241.050	-236.050
					Onbenoemd	-322.050	-241.050

*jaren t.o.v. Christus

Kleurlegenda

relatief koud klimaat	
relatief warm klimaat	
relatief nat klimaat	
relatief droog klimaat	

Bijlage 3. Afkortingenlijst

AMK Archeologische Monumenten Kaart

Archis ARCheologisch InformatieSysteem: Geografisch InformatieSysteem met archeologische databank van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Bevat veelheid aan gegevens omtrent eerder verricht onderzoek en vondstmeldingen in het onderzoeksgebied.

ASB Archeologische Standaard Boorbeschrijving.

C14 Koolstof (radioactieve isotoop), gebruikt voor datering.

CAA Centraal Archeologisch Archief.

CHS Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

CIS Centraal Informatie Systeem.

CMA Centraal Monumenten Archief.

GIS Geografische InformatieSystemen.

GPS Global Positioning System.

IKAW Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden.

IVO Inventariserend Veld Onderzoek.

KICH Kennis Infrastructuur CultuurHistorie. Geografisch InformatieSysteem met cultuurhistorische databank met gegevens van drie kennisinstituten op het gebied van cultuurhistorie. Dit zijn de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Directie Kennis van het ministerie van LNV en Alterra (Wageningen Universiteit en Research centrum).

KLIC Kabel- en Leidingen Informatie Centrum.

KNA Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Op basis van het Verdrag van Malta (Valletta) moet ook in Nederland archeologisch onderzoek aan kwaliteitscriteria voldoen. Net als bij het milieuhygiënische bodembeheer werkt de archeologische sector met een erkenningensysteem (vergunningverlening) en met een op private leest geschoeide kwaliteitsborging, de KNA maakt daar onderdeel van uit.

NAP Normaal Amsterdams Peil (=officieel peilmerk).

NOAA Nationale Onderzoeks Agenda Archeologie.

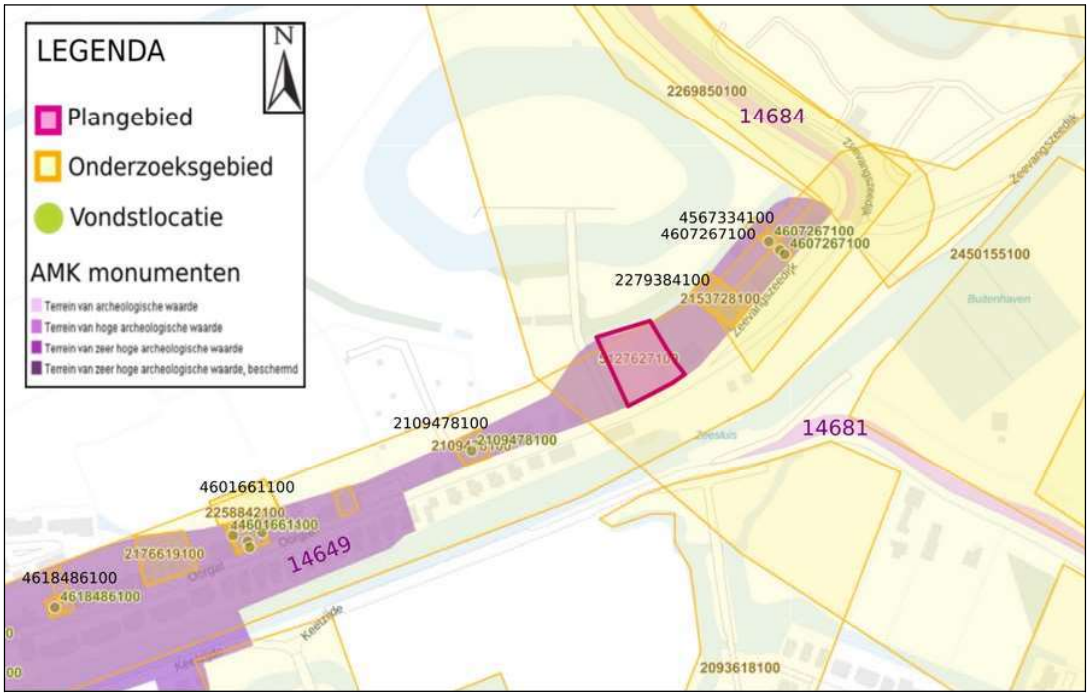
PvA Plan van Aanpak.

PvE Programma van Eisen.

RCE Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

WAMZ Wet op de Archeologische MonumentenZorg.

Bijlage 4. Archeologische monumenten, vondstlocaties en onderzoeken op Archis



Bijlage 5.Bestaande en geplande bebouwing, maaiveldhoogten en geplande bodemingrepen

