

Beheersverordening Edam-Zuid, toelichting 2021, 1^e herziening



Gemeente

EDAM

VOLENDAM

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding en aanleiding	3
2	Tuinkamerwoningen en de positionering van de bijgebouwen	4
3	Achtergronden beheersverordening	12
3.1	Aanleiding	12
3.2	Het plangebied	12
3.3	(voorheen) Geldende bestemmingsplannen	13
3.4	Verdere inhoud en werking van de beheersverordening	13
4	Beleidskader	15
5	Milieu- en omgevingsaspecten	17
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.1	Economische uitvoerbaarheid	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7	Juridische regeling	27

Bijlage 1. Nota van Wijzigingen 1^e herziening beheersverordening
Edam-Zuid

1 Inleiding en aanleiding

Een beheersverordening is bedoeld om bestaande situaties vast te leggen en kan in plaats van een bestemmingsplan worden gebruikt.

Op 17 mei 2018 heeft de gemeenteraad de beheersverordening 'Edam-Zuid' vastgesteld. Sindsdien is geconstateerd dat een aantal aspecten uit de beheersverordening verbetering behoeft. Hiervoor is deze beheersverordening "Edam-Zuid 1e herziening" opgesteld. Het betreft met name de zogenaamde 'tuinkamerproblematiek' (zie navolgend hoofdstuk).

In de vastgestelde beheersverordening is verwezen naar de onderliggende bestemmingsplannen, welke van toepassing zijn verklaard. Dit zijn echter niet- gedigitaliseerde bestemmingsplannen, hetgeen vanuit het oogpunt van duidelijkheid, rechtszekerheid en dienstverlening niet gewenst is. Om die reden is in deze 1^e herziening een verbeelding opgenomen, waarbij de 'bestemmingen' uit de oude bestemmingsplannen (met aanduidingen) gedigitaliseerd zijn (en dus klikbaar zijn). De aanpassingen zoals opgenomen in de eerdere beheersverordening zijn hierin verwerkt: het gaat hier met name om enkele stroken snippergroen die met toestemming van de gemeente als tuin worden gebruikt, evenals de dubbelbestemmingen Archeologie. Zie hiervoor de eerder vastgestelde beheersverordening, als bijlage toegevoegd aan deze 1^e herziening.

Voorts is een integrale set regels gemaakt, waarbij zowel de oude regels van de bestemmingsplannen als de toevoegingen uit de beheersverordening tot één geheel zijn samengevoegd.

En aan die regels is tot slot dus toegevoegd de 'tuinkamerregeling', zie navolgend hoofdstuk. De toelichtingen van de bestemmingsplannen en de eerder vastgestelde beheersverordening zijn als bijlage opgenomen.

2 Tuinkamerwoningen en de positionering van de bijgebouwen

Tuinkamerwoningen zijn in Edam-Zuid volop aanwezig. In het algemeen is het stedenbouwkundige patroon dan straat – tuin – woning – achtererf. De bijgebouwen zijn dan gesitueerd op het achtererf en de voorkant van de woning is gericht naar de tuin. Maar in sommige situaties zijn woningen aan twee zijden ontsloten door een straat of een woonerf, of grenzen de woningen aan andere woningen. Dan is het stedenbouwkundige patroon straat – achtererf – woning – tuin - straat of straat – tuin – woning – achtererf – achtererf – woning – tuin straat.

De woningen zijn dan nog steeds tuingericht, maar de bijgebouwen bevinden zich soms aan de straatkant en daar bevindt zich ook de voordeur.

Onderstaande afbeeldingen ter illustratie van de problematiek:

Een uitsnede van verbeelding van het bestemmingsplan / de beheersverordening en een uitsnede luchtfoto van twee verschillende hofjes in Edam zuid.



In 2018 is de regeling voor erfbebouwing in de beheersverordening Edam-Zuid geactualiseerd. Ten eerste zijn de verouderde termen vervangen door de gangbare wabo-term: bijbehorende bouwwerken.

Ook zijn de oude bestemmingen “Tuin” en “Erven”, vervangen door de bestemmingen “Tuin” en door “Achtererfgebied”. Op de tuinbestemming mocht niet of nauwelijks worden gebouwd, slechts een bijbehorend bouwwerk van 6 m² is toegestaan.

In het achtererfgebied mochten bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De beheersverordening laat toe 60% van het achtererfgebied met een maximum van 40 m². Als achtererfgebied werd bepaald: Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzende openbaar toegankelijke gebied zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Omdat de onderliggende bestemmingsplannen Atletiekbaan en Edam-Zuid van overeenkomstige toepassing zijn en omdat men name de plankaarten van Edam-Zuid een rommelig en verouderd beeld geven van de voorgevelbepalingen, is de definitie van wat achtererfgebied is, lastig te interpreteren: immers wat is de voorkant en wat is de achterkant.

De positionering van bijgebouwde bouwwerken is ook aan verandering onderhevig geweest als gevolg van verandering in wetgeving. De bouwregelgeving zoals weergegeven in de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht(Bor), geeft aan dat voor bepaalde bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist.

Hierbij speelt eveneens het begrip achtererf een rol. Zonder uitputtend op deze wettelijke regelingen in te gaan, kan worden gesteld dat bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied mogen worden gebouwd. Dit geeft echter problemen bij de tuinkamerwoningen. Bij tuinkamerwoningen zijn de bijbehorende bouwwerken aan de voorzijde van de woning gesitueerd en de "voortuin" achter de voorgevelrooilijn. Dit heeft tot gevolg dat volgens bijlage II van de BOR vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd. Dit is echter niet wenselijk.

Er is daarom in deze herziening van de beheersverordening een regeling opgenomen om hier duidelijkheid in te verschaffen. De bestemming tuin is gebleven en hier aan is een tweede bestemming Tuin – Openheid aan toegevoegd. De bestemming achtererfgebied is vervangen door de bestemming Wonen-erf. Voor zover het vergunningsvrij bouwen hier mee ingeperkt wordt, bestaat jurisprudentie waaruit blijkt dat dit onder omstandigheden is toegestaan¹. De gronden die de bestemming Tuin - Openheid hebben gekregen dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

In een uitspraak van 21 februari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:571) gaat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hier nader op in. De Afdeling stelt vast dat de tekst van artikel 1, eerste lid, van Bijlage II van het Bor niet dwingend of uitputtend voorschrijft op welke wijze de planwetgever in het bestemmingsplan de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw verbiedt. De NvT I en II bieden evenmin aanknopingspunten voor het oordeel dat de planwetgever is gehouden te kiezen voor een bepaalde planregeling. In dit geval heeft de raad ervoor gekozen een regeling op te nemen, die het bebouwen van gronden met een tuinbestemming beperkt, en daarbij te bepalen dat de gronden met die bestemming niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Bor. De Afdeling begrijpt deze regeling aldus dat met deze planregeling bedoeld is de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te verbieden, zodat de bepalingen, die vergunningvrij bouwen in de zin van artikel 2 van bijlage II van het Bor mogelijk maken, niet van toepassing zijn. Wanneer met een dergelijke planregeling in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatie-specifieke omstandigheden, vergunningvrij bouwen aan banden zou worden gelegd, acht de Afdeling dat niet aanvaardbaar. Daarmee zou de uitdrukkelijk in het Bor gemaakte keuze om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken, op onaanvaardbare wijze worden doorkruist. De raad moet deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

¹ 201609126/1/R2

Vorenstaande betekent dat er een aanduiding voor de tuinen kan worden opgenomen, waarmee in de regels een verbod voor gebruik van tuin als achtererf conform Bijlage II van de Bor wordt opgenomen en daarmee een verbod op vergunningsvrij bouwen.

In deze paragrafen wordt in het kader van de ruimtelijke onderbouwing dan ook het volgende onderzocht en onderbouwd:

- Welk type woning is een tuinkamerwoning? Hoe wordt deze gedefinieerd ?
- Welke tuinen op de bestemmingsplankaart Edam Zuid 2009 horen bij de tuinkamerwoningen?
- Wat zijn de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen en het bestemmingsplan
- Wat is de stedenbouwkundige structuur van de wijk met tuinkamerwoningen.
- Wat is de stedenbouwkundige impact van vergunningsvrijbouwen bij tuinkamerwoningen op de wijk.

Definitie tuinkamerwoning

In de beheersverordening Edam-Zuid en bestemmingsplan Edam-Zuid 2009 is geen duidelijke definitie van een tuinkamerwoning opgenomen. In deze paragraaf wordt ingegaan wat een tuinkamerwoning is.

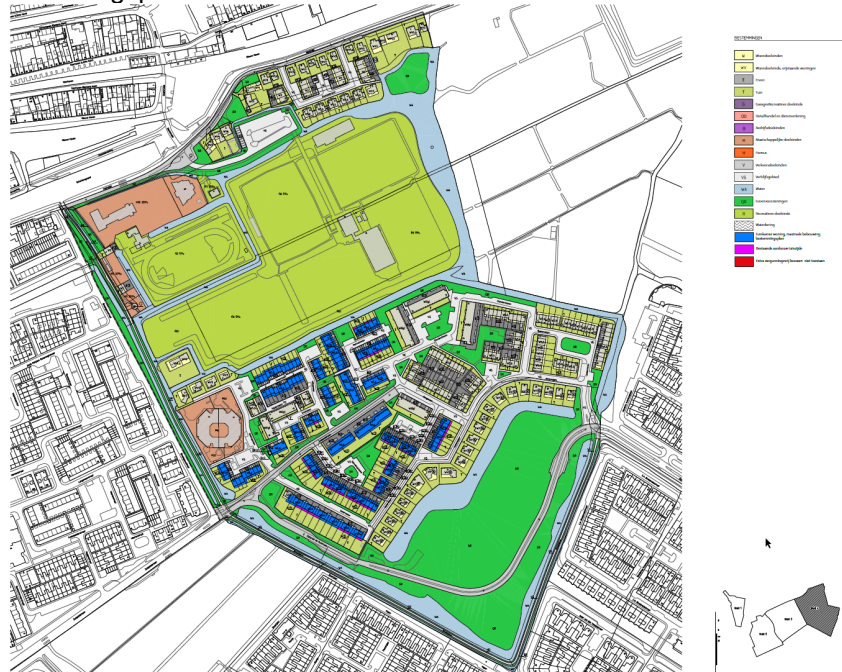
De tuinkamerwoning kenmerkt zich door een bijgebouw (bijbehorende bouwwerken) voor de voorgevelrooilijn. In de pdf verbeelding Beheersverordening Edam-Zuid is dit ook terug te zien, voor de voorgevelrooilijn is het gebied weergegeven als: Erf en achter het hoofdgebouw zien we bestemming: Tuin. De stedenbouwkundige gedachte was destijds dat deze tuinzijde volledig onbebouwd zou blijven, waardoor een optimale woonbeleving zou ontstaan vanuit de woonkamer richting de tuin doordat deze onbebouwd zou blijven. Dit is gedaan om het leefklimaat van de wijk te bevorderen, door zowel op het voor- als op het achtererf te bebouwen wordt de wijk zeer verhard.

Er is een gemêleerd beeld binnen de wijk, waarbij de Tuinen soms groter, soms klein zijn; soms grenzen aan water, soms aan openbaar groen, soms aan andere tuinen van tegenoverliggende woningen, soms aan een weg. Wat de woningen gemeen hebben is dat de voordeur en dus de voorgevelrooilijn is gesitueerd aan de zijde van de aanbouw (meestal met schuur en/of keuken) en grenst aan meestal een hofje, soms een woonstraat met vergelijkbare woningen aan beiden zijden. De woonkamer grenst aan de tuin, zodat in de woonkamer de tuin wordt beleefd: vandaar de zogenaamde 'tuinkamerwoning'. Een variant op de 'doorzonwoning'. Aan de voorzijde, naast de entree ligt de keuken, die open of gesloten kan zijn, aan de achterzijde ligt de woonkamer over de volle breedte van het huis.

Op de plankaarten voor de hele wijk, de woonwijken in het gebied van de beheersverordening Edam Zuid (zie figuur 1 en 2 kaart Edam zuid en Molenbuurt) zijn alle tuinkamerwoningen in het blauw weergegeven. Dit toont het voorkomend aantal en de situering van de tuinkamerwoningen in het beheersplan Edam-Zuid en het bestemmingsplan Edam Zuid. In de buurten Westerbuiten & Molenwerf en Singelwijk komt de tuinkamerproblematiek niet voor.

Op de kaarten zijn de bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan weergegeven, zie grijsvlak en met een rode lijn aangegeven tot waar volgens huidige wetgeving ver-

gunningsvrij bijbehorende bouwwerken in de tuin mag worden gebouwd. De rode lijn is 4 meter vanuit de oorspronkelijke achtergevel en markeert zo de impact van de ongewenste uitbreidingsmogelijkheid, die is voorzien in het Bor. In paarse kleur is aangegeven bij welke woningen reeds een aanbouw met een diepte van 2 meter of 2 ½ meter is gerealiseerd conform de regels van de huidige beheersverordening en bestemmingsplan Edam-Zuid.



Figuur 1: deelplan Molenbuurt, inventarisatie tuinkamerproblematiek



Figuur 2: deelplan Edam zuid, inventarisatie tuinkamerproblematiek

Stedenbouwkundige structuur Edam Zuid

Edam Zuid waar de huidige beheersverordening Edam Zuid van kracht is bestaat uit de nieuwbouwwijken buiten de vesting van Edam. Binnen dit gebied worden vier deelplannen onderscheiden van west richting oost: Westerbuiten & Molenwerf, (deelplan) Edam Zuid, de Singelwijk en de Molenbuurt.

Rond de jaren '60 werd het historisch centrum van Edam uitgebreid met de eerste nieuwbouwwijk, de Singelwijk. De wijk is opgebouwd uit verschillende groottes van rijbebouwing. In de meeste gevallen vormen 4 verschillende rijen een semi afgesloten bouwblok waarbij de schuren en aanbouwen met keukens zich bevinden aan de binnenzijde van het blok. Aan de voorzijde van de woning vind je kleine voortuinen die grenzen aan de openbare weg, openbaar water of openbaar groen. In deze wijk zie je veel groene stroken, in sommige gevallen wordt langs deze groenstrook geparkeerd. De groenstroken creëren afstand tussen de bebouwing, dit zorgt voor veel openheid in de wijk.

In de jaren '70 werd de bloemkoolwijk Edam Zuid (wijkdeel westelijk gelegen van de Dijkgraaf Poschlaan) ontwikkeld en als snel volgde de Molenbuurt, die in de jaren '80 is afgerond. Deze wijken kennen een geheel andere stedenbouwkundige structuur dan de eerder ontwikkelde Singelwijk.

Edam Zuid kenmerkt zich door zijn bloemkoolstructuur, alle woningen zijn gesitueerd rond kleine hofjes, ontsloten door een doodlopende weg. In bijna alle gevallen is de voorgevel van de woning gericht op het hofje waardoor de achterkanten van de woning vaak zijn gericht naar de hoofdweg, groen of water. De bebouwing van deze wijk bestaat bijna volledig uit de zo gehete tuinkamerwoning, hierdoor bevinden zich aan de hofjes voorgevels met bijgebouwen. De hofjes kennen veel verharding door de grote behoefte aan parkeerplaatsen. De toename van het autobezit in de afgelopen decennia speelt hierbij ook een rol. Door de combinatie van bijgebouwen en parkeerplaatsen aan de hofjes ontstaat een zeer verharde openbare ruimte. Daarbij zijn in deze wijk nauwelijks groenstroken geïntegreerd waardoor de hofjes en het water dat zich bevindt in de wijk zorgt voor de enige openheid in het gebied. Deze mate van verharding en gebrek aan openheid geeft risico op hitte stress in dit gebied. Tijdens de ontwikkeling van deze wijk is er rekening mee gehouden dat de tuinen onbebouwd zouden blijven waardoor de openheid daar bewaakt zou blijven.

De rijbebouwing in de Molenbuurt is niet gesitueerd rond de hofjes zoals dit wel gedaan is in de andere delen van Edam Zuid, maar de opbouw van wijk komt wel overeen. Ook in de Molenbuurt zijn weinig groenstroken opgenomen in de openbare ruimte, in een groot deel van de wijk zien we bijgebouwen aan de voorzijde van de woningen en daardoor veel verharding in het straatbeeld. Ook hier is rekening gehouden met openheid van de tuinen.

De wijken waarin de tuinkamers voorkomen in Edam hebben een krappe opzet. In de woonwijk westelijk gelegen van de Dijkgraaf Poschlaan (Hierna te noemen (deelplan) Edam Zuid), zijn alle woningen geplaatst aan hofjes waar door de zo gehete: bloemkoolwijk is ontstaan. De woningen staan dicht bij elkaar en los gezien van de hofjes bestaat weinig openheid rondom de bebouwing. Dit zie je ook terug in de Molenbuurt

waar de woningen dicht op elkaar zijn gebouwd. In heel Edam Zuid zijn er geen aanbouwen uitgevoerd dieper dan 2,5m. Wel worden veel aanbouwen gerealiseerd met een diepte tussen de 2m en de 2,5m een enkele keer zien we kleinere aanbouwen terugkomen.

De wijk is ontwikkeld met de gedachte dat de tuin volledige onbebouwd zouden zijn waardoor de openheid van de wijk gewaarborgd zal blijven.

Vergunningsvrij bouwen

In 2009 is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor Edam-Zuid. Hierin is mogelijk gemaakt om een aanbouw te kunnen realiseren. Hierbij is een maximale diepte vastgesteld van 2,5m conform het toenmalige vergunningsvrije beleid. Zo werd het mogelijk om zowel aan voor als achterzijde uit te breiden. Dit levert een woning op van 150 m²; dat is een vrij ruime eengezinswoning, die qua maat en schaal nog in de woonwijk past. Tevens was de openheid van de tuinen hiermee gewaarborgd.

In 2010 is de Wabo en de Bor in werking getreden. De vergunningsvrije bouw mogelijkheden zijn toen uitgebreid. De interpretatie van die wettelijke mogelijkheden en de interpretatie en vormgeving van de gemeentelijke planologische regeling, afgezet tegen de jongste jurisprudentie, vragen opnieuw de aandacht, om te voorkomen dat zich ongewenste ontwikkelingen voordoen.

De extra uitbreidingsmogelijkheid van de 1,5m vergunningsvrij achter de voorgevel (4m i.p.v. 2,5m) zorgt voor extra verharding in de wijk (zie figuur 3 en 4). Dit leidt tot een ongewenste situatie. De tuinkamerwoningen hebben vrij ondiepe tuinen. Door vergunningsvrije bebouwing achter de voorgevel tot een diepte van 4 m toe te staan wordt bij een groot deel van de woningen 50% van de tuinen bebouwd. Het dichtbouwen van de tuin met 50% maakt een te grote inbreuk op de leefomgeving. Met het oog op de stedenbouwkundige structuur van deze wijk (ter plaatse zijn met name tuinkamerwoningen aanwezig) zal er bij het bebouwen van de open tuinen sprake zijn van een dermate verdichting van de bouwmassa waardoor er een onaanvaardbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit zal plaatsvinden.

Klimaatadaptatie

Nog meer extra verharding gaat ten koste van het leefklimaat van zowel mens als dier. Er moet steeds vaker rekening worden gehouden met extreme weersomstandigheden, het is hierdoor van belang dat we de juiste maatregelen worden getroffen om de leefomgeving klimaat bestendig te maken. Door het hoge percentage verharding kan de wijk bij warm weer niet goed kan afkoelen en blijft lang warm (hittestress). Onverharde materialen zoals water en verschillende groene invullingen houden warmte minder lang vast waardoor de wijk sneller af kan koelen. Daarbij veroorzaakt veel verharding voor wateroverlast bij hevige regenval. Groen en water hebben een beter water opnemend vermogen.

Handhaving

Een consequente beleidslijn bij de beoordeling van aanvragen en het informeren van burgers, vraagt aan de andere kant van het spectrum ook een consequente handhaving van de regels, als sluitstuk van de overheidstaken. Daar waar zich situaties voor-

doen in de wijk waar onevenredig veel bebouwing is gerealiseerd is handhaving van belang om precedentwerking te voorkomen.

Conclusie

Gekeken naar de beschikbare uitbreidingsruimte van de woningen volgens de beheersverordening en de consequenties voor de openheid van de wijk, klimaatadaptatie en hittestress is het niet gewenst om af te wijken van de bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk.

Gelet op de voorgaande ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing, is een verbod opgenomen in de herziening van de beheersverordening voor vergunningsvrij bouwen (als bedoeld in bijlage II van de Bor) in de tuinen bij zogenaamde tuinkamerwoningen. Wel blijft het mogelijk een erker en een tuinhuisje te plaatsen, mits kleiner zijn dan 6m² (voortzetting van bestendig beleid).

3 Achtergronden beheersverordening

3.1 Aanleiding

In de Wro is de verplichting opgenomen dat een bestemmingsplan maximaal 10 jaar oud mag zijn. Het bestemmingsplan Edam-Zuid is vastgesteld op 23 april 2009 en moest worden herzien vóór 23 april 2019. Nu het gebied in stedenbouwkundige zin 'af' is en het bovendien om een laag dynamisch gebied gaat, is voor Edam-Zuid, inclusief atletiekbaan, een beheersverordening vastgesteld.

Een beheersverordening schept dezelfde rechten en plichten als een bestemmingsplan. De inwoners, gebruikers en eigenaren in het plangebied mogen dus volgens de beheerverordening de gronden op dezelfde manier gebruiken en bebouwen als volgens het bestemmingsplan. Aan de geldende rechten wordt niet getornd. Daarnaast is het niet zo dat als er een beheersverordening is vastgesteld, er in het plangebied nooit meer een grootschalige ontwikkeling kan plaatsvinden. Te denken valt aan transformatie van een maatschappelijke functie. Op het moment dat een dergelijke wat grootschaliger ontwikkeling concreet is, wordt daarvoor een separaat bestemmingsplan vastgesteld. Een beheersverordening is niet het juiste instrument om grootschalige ontwikkeling in op te nemen. Wel zijn de wijzigingsbevoegdheden en binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden uit de geldende bestemmingsplan overgenomen. Van binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden is blijkens de Memorie van toelichting inzake de figuur beheersverordening bekend dat deze ook in een beheersverordening opgenomen mogen worden; voor wijzigingsbevoegdheden geldt dat juist niet. Wanneer van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt, zal dus niet kunnen en dient een separate herziening of uitgebreide Waboprocedure doorlopen te worden. De wijzigingsbevoegdheden zijn wel opgenomen, zodat de wenselijkheid hiervan expliciet is.

Het bestemmingsplan Edam-Zuid inclusief Atletiekbaan geeft redelijk accuraat de huidige situatie weer. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan hebben zich geen grootschalige veranderingen voorgedaan in het plangebied. Om die reden worden de bestemmingsvlakken met aanduidingen uit dat bestemmingsplan overgenomen in deze herziening van de beheersverordening (maar dan als besluit (sub) vlak: de voor beheersverordeningen verplichte systematiek).

Bij deze 1e herziening wordt de tuinkamerregeling als onvolkomenheid in de voorschriften van de bestemmingsplannen hersteld. Verder worden de bestemmingsplannen klikbaar. Voor de nadere motivering zie hoofdstuk 2. Verder wordt in deze toelichting wel ingegaan op relevant beleid, milieu- en omgevingsaspecten, doch gelet op het consoliderend karakter, is dit bondig gedaan. Gelet op het karakter van de 1e herziening betreffende het behoudt van de ruimtelijke structuur van wijk wordt de 1e herziening van de beheersverordening in de inspraak gebracht.

3.2 Het plangebied

Het plangebied omvat het gehele plangebied van het bestemmingsplan Edam-Zuid + de atletiekbaan.



Het plangebied grenst in het zuiden aan de kern Volendam en open weidegrond. In het noorden vormt de buitengracht van het beschermd stadsgezicht de grens (Burg. Versteeghsingel), ten westen ligt open weidegrond en ten oosten van Edam-Zuid ligt de (te ontwikkelen) woningbouwlocatie De Keetzijde. Het woonbuurtje, de Molenwerf, ten westen van de N247 maakt tevens deel uit van het plangebied. De Purmerringvaart en het Zeevangsdijkje ten westen en de N247 ten oosten zijn hier de grenzen, ten noorden ligt het industrieterrein Oosterhuizerweg.

3.3 (voorheen) Geldende bestemmingsplannen

Met de vaststelling van deze herziening van de beheersverordening vervalt de eerder vastgestelde beheersverordening (17 mei 2018). Daarvoor golden de bestemmingsplannen Edam-Zuid is op 23 april 2009 door de gemeenteraad vastgesteld (idn nummer is: NL.IMRO.03850000bpEdamZuid-) en Atletiekbaan (met plan idn nummer: NL.IMRO.0385.bpAVedam-vg01). Deze komen ook te vervallen.

3.4 Verdere inhoud en werking van de beheersverordening

Zoals aangegeven, zijn de bestemmingsvlakken en aanduidingen uit het bestemmingsplan Edam-Zuid met bijbehorende regels overgenomen. Wel zijn er redactioneel wat aanpassingen gedaan (er wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken over voorschriften maar over regels). Per 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening vervallen. Ter vervanging hiervan is een Parapluplan parkeren c.a. vastgesteld. Hierin is echter verwezen naar een verouderde CROW publicatie (317). De parapluregeling is later vastgesteld dan de huidige beheersverordening. Jurisprudentie leert dat parapluplannen niet zaken kunnen repareren in beheersverordeningen. In de herziening parkeren c.a. zijn vangnetbepalingen opgenomen overeenkomstig de voormalige bouwverordening. De artikelen herziening parkeren c.a. zijn gescreend. De bepalingen voor Laden en Lossen en de parkeerregeling uit de herziening parkeren c.a. zijn in deze beheersverordening opgenomen.

Daarnaast is zoals aangegeven een aantal waardevolle erven bestemd als Tuin - Openheid en wordt het vergunningsvrij bouwen hier expliciet verboden (voor zover al

niet het geval). Zie hoofdstuk 2. Wijzigingsbevoegdheden horen niet thuis in een beheersverordening gelet op hun beherende karakter. De wijzigingsbevoegdheden omtrent archeologie zijn dan ook niet overgenomen in deze herziening. Alsmede de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Edam Zuid 2009. Omdat de wijzigingsbevoegdheid voor het de locatie Burg. Versteeghsingel 22d al is gebruikt. De wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Klein Westerbuiten om de gronden te wijzigen van tuin naar kantoor is sinds 2009 niet gebruikt. De gemeente kan het recht van wijziging niet overeind houden in de beheersverordening, maar wil bij een verzoek om wijziging het recht wel in ogenschouw blijven houden en kan door een omgevingsplan of een uitgebreide procedure omgevingsvergunning meewerken. In de toekomst kan middels een omgevingsplan of uitgebreideprocedure medewerking verleend worden onder de voorwaarde dat er tot een oppervlakte van niet meer dan 250 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter mag worden gebouwd.

4 Beleidskader

Het gaat om een beleidsneutrale beheersverordening. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zijn er geen Rijks- of provinciale belangen in het geding. De juridisch bindende regels die nog niet golden ten tijde van het bestemmingsplan Edam-Zuid zijn het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6. (Ladder voor Duurzame Verstedelijking), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Omgevingsverordening van de provincie.

Het plangebied ligt binnen Bestaand Stedelijk Gebied; de beheersverordening voorziet niet in stedelijke ontwikkelingen; zodoende wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Er zijn voorts in het Barro geen Rijksbelangen benoemd die in de beheersverordening spelen.

De Provinciale Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moet voldoen. Het gaat hierbij vooral om de doorwerking van het in de provinciale structuurvisie vastgelegde beleid. De Provinciale Omgevingsverordening is daarvoor bij uitstek het aangewezen instrument om die doorwerking te realiseren via algemene regels omtrent de inhoud voor o.a. bestemmingsplannen. Ten aanzien van een aantal onderwerpen zijn algemene regels gesteld die zich specifiek richten op de provincie ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze manier komen rijksregels "getrapt" in bestemmingsplannen terecht. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie stelt weinig eisen voor bouwen en gebruik binnen bestaand bebouwd gebied.

Regiovisie Waterland 2040 Vitaal met karakter (2009)

In de regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de zeven Waterlandse gemeenten hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is Vitaal met Karakter. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijke gebied te bewaren vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaaleconomische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringen van woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame, vitale regio met een herkenbaar eigen karakter. In de Regiovisie zijn geen nieuwe initiatieven beschreven, die een nadere uitwerking vragen voor het plangebied in Edam-Zuid.

Conclusie

Gelet op de Regiovisie dient het authentieke karakter te worden gewaarborgd en nieuwe ontwikkelingen voor een vitale kern alleen mogelijk te maken, indien dit niet ten koste gaat van het authentieke karakter. Via de beheersverordening zijn geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk, enkel voorziet de beheersverordening in erfbebouwing bij woningen en enkele woningen kunnen worden vergroot. Verder zijn er enkele gronden met een bestemming Maatschappelijk, die voorziet voorts in een uitwisseling tussen maatschappelijke functies. Dit wordt gewenst geacht om in te kunnen spelen op de veranderende vraag vanuit de samenleving.

Structuurvisie Edam-Volendam 2020-2040 (2009)

Bij besluit van 26 februari 2009 heeft de gemeenteraad een Structuurvisie vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020 met een doorkijk naar de lange termijn (2040). De geformuleerde speerpunten van beleid zijn:

- voldoende woningbouw ter voldoening aan de vraag van de eigen ingezetenen;
- de ontwikkeling van een aantal zogenaamde inbreidingslocaties;
- een woningbouwprogramma met uitgangspunten voor benoemde doelgroepen;
- de aanleg van een 3^e ontsluitingsweg;
- een bescheiden groei in het aanbod van eigen bedrijventerrein;
- een uitvoeringsprogramma met een aantal afzonderlijke ontwikkelingen;
- een kader voor kostenverhaal.

Het plangebied is gelegen in Edam- Zuid. De behoefte aan betaalbare woningen voor starters wordt als aandachtspunt genoemd in de structuurvisie. Om aan de vraag van deze woningzoekenden te voldoen zou een groot deel van het woningbouwprogramma gericht kunnen zijn op de realisatie van bereikbare koopwoningen, waarmee dan direct wordt gebouwd voor de woningvraag van starters. Rekening houdend met de verdien capaciteit van veel jonge huishoudens en het huidige renteniveau moet bij de categorie bereikbare koop gedacht worden aan koopprijzen beneden € 250.000,-. De beheersverordening bestendigt de vigerende rechten en biedt op bescheiden niveau een aantrekkelijker bouwregime (ondergronds bouwen wordt mogelijk gemaakt, hetgeen gunstig is voor de (toekomst) waarde van de woningen.

Beoordeling en conclusie

De beheersverordening sluit aan bij de Structuurvisie Edam-Volendam.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

De beheersverordening voorziet niet in grootschalige nieuwe ontwikkelingen, zodat volstaan kan worden met een globale toets aan milieu- en omgevingsaspecten.

Besluit m.e.r

Er worden in dit bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk gemaakt als benoemd in het Besluit milieueffectrapportage; zodat een (vormvrije) m.e.r. beoordeling (en bijgevolg een aanmeldnotitie mer) niet nodig is.

Bedrijven

Er zijn klachten bekend over bedrijven in of nabij het plangebied en er bevinden zich geen woningen binnen de invloedssfeer (richtafstand VNG publicatie bedrijven en Milieuzonering, 2009).

Geluid

Edam-Zuid is overwegend een woonwijk. De meeste wegen kennen een 30km/h regime en hebben een relatief lage intensiteit, zeker waar sprake is van doodlopende hofjes. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege wegverkeer.

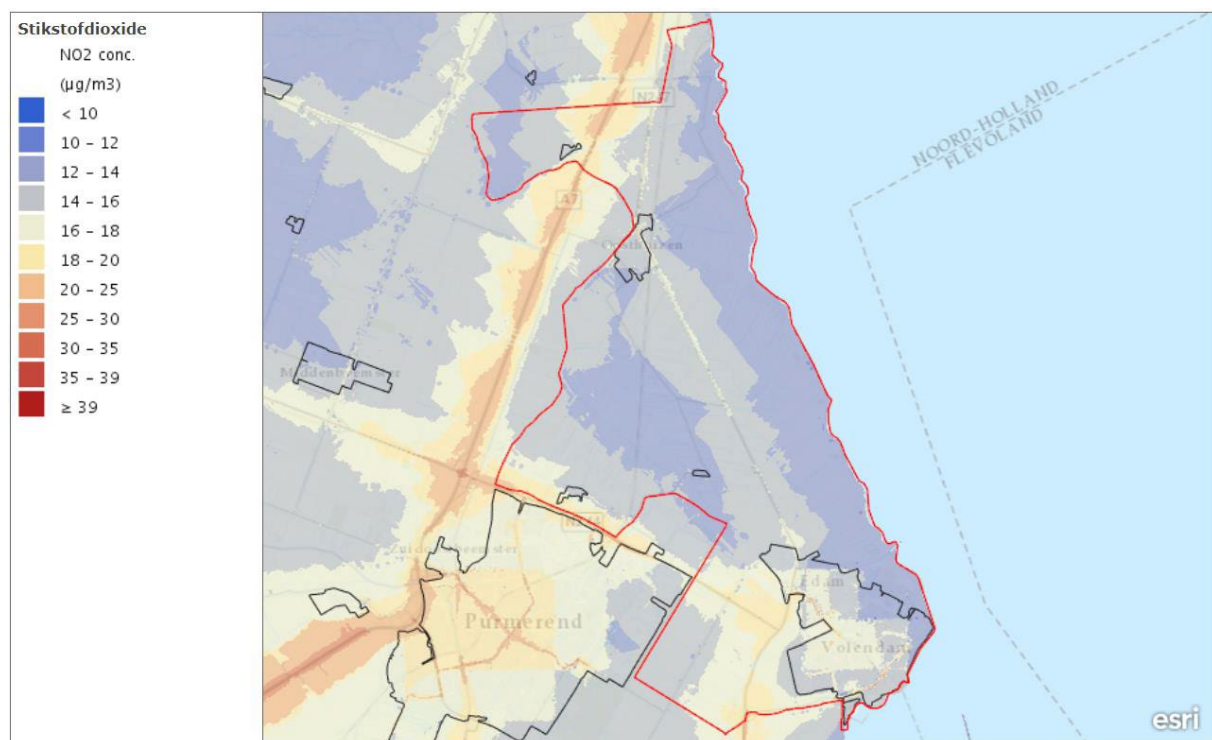
Luchtkwaliteit

De kwaliteit van de lucht wordt bepaald door de aanwezigheid van luchtverontreinigende stoffen. Door onder andere verbrandingsmechanismen en bestrijdingsmiddelen komen verontreinigende stoffen in de atmosfeer. De overheid heeft daarom normen gesteld aan de concentraties en aan het aantal dagen in het jaar dat deze normen overschreden mogen worden.

Hoge concentraties van luchtverontreinigende stoffen kunnen luchtwegklachten en hart- en vaatziekten veroorzaken. Vooral kinderen, ouderen of mensen met luchtwegaandoeningen of hart en vaatziekte, lopen meer risico op het krijgen van gezondheidsklachten. Een betere luchtkwaliteit levert winst op voor de gezondheid, ook als de concentraties luchtvervuilende stoffen al onder de landelijke wettelijke norm liggen. De belangrijkste luchtverontreinigende stoffen zijn stikstofverbindingen (stikstofdioxide, ammoniak) en fijnstof (PM₁₀, PM_{2,5}).

Stikstofdioxide

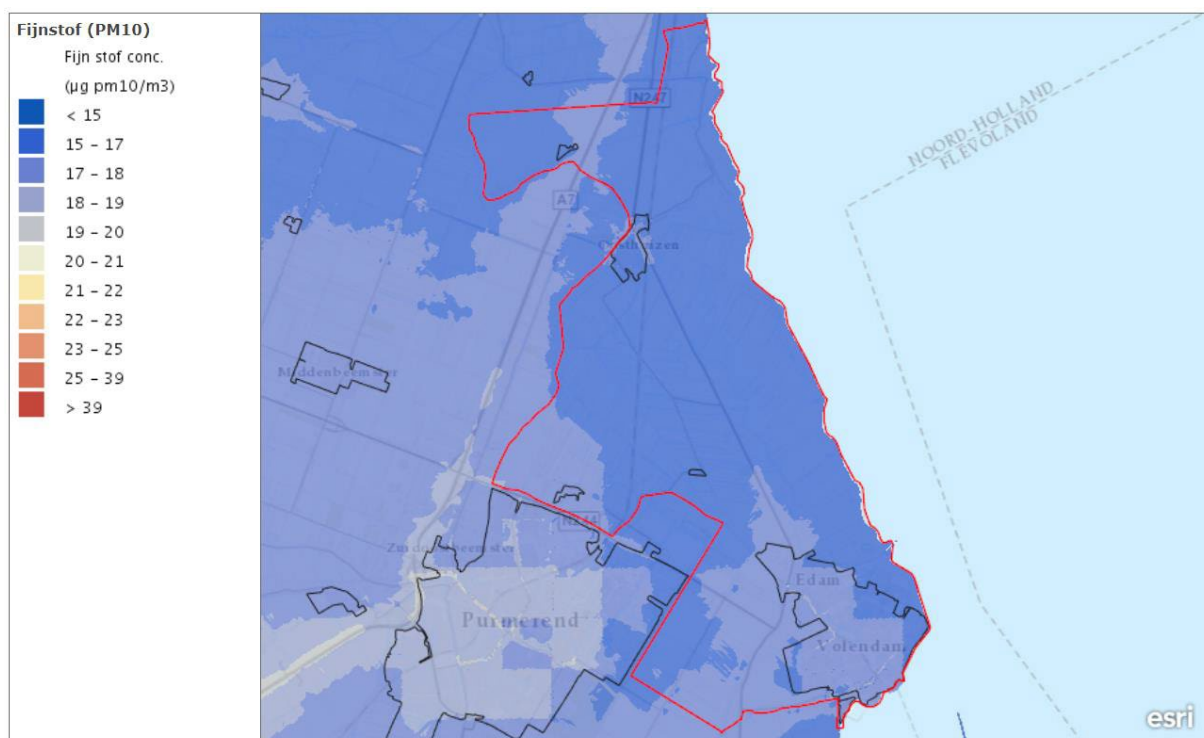
De wettelijke grenswaarde voor (Wet milieubeheer) is 40 µg/m³. Dit is ook de advieswaarde van de World Health Organisation (WHO). Binnen de gemeente vallen alle gebieden onder de wettelijke grenswaarde. Voor stikstofdioxide zijn er in de huidige situatie geen aandachtsgebieden. Enkel langs de doorgaande en provinciale wegen is de concentratie stikstofdioxide hoger.



Figuur Jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (RIVM, 2017) Leefomgevingsfoto Edam-Volendam Analyse van de fysieke leefomgeving ten behoeve van de omgevingsvisie Projectnummer 458365.100 3 december 2020 Gemeente Edam-Volendam

Fijnstof (PM₁₀)

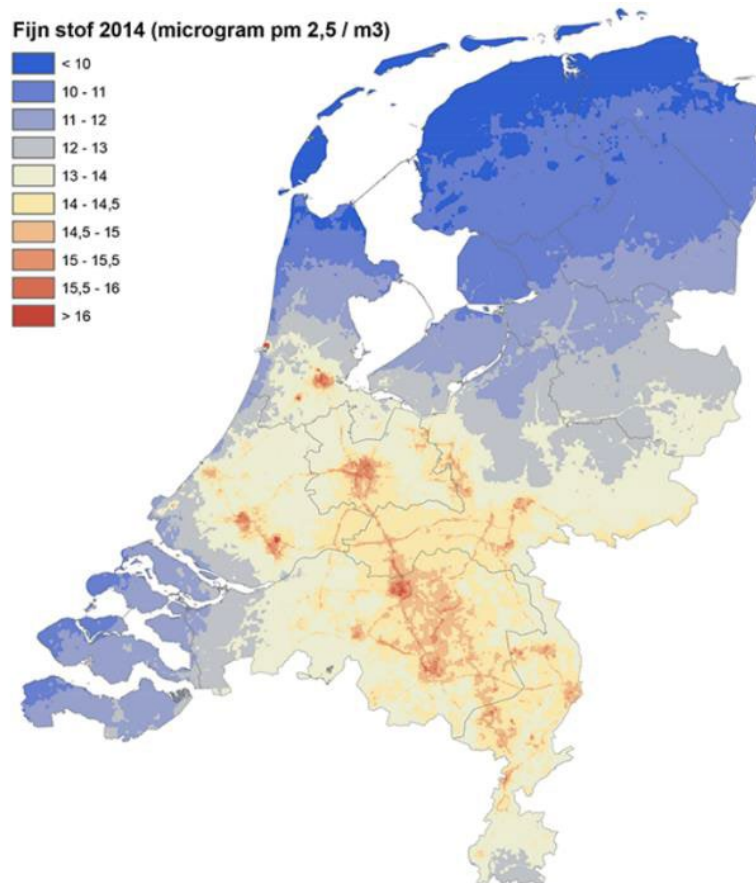
De wettelijke grenswaarde voor fijnstof (PM₁₀) is volgens de Wet milieubeheer 40 µg/m³. De WHO advieswaarde is 20 µg/m³. Boven deze waarde heeft de luchtkwaliteit negatieve effecten op de gezondheid. Binnen de gemeente zijn er geen aandachtsgebieden omtrent fijnstof. Ook hier geldt dat de concentratie enigszins hoger ligt langs doorgaande en provinciale wegen.



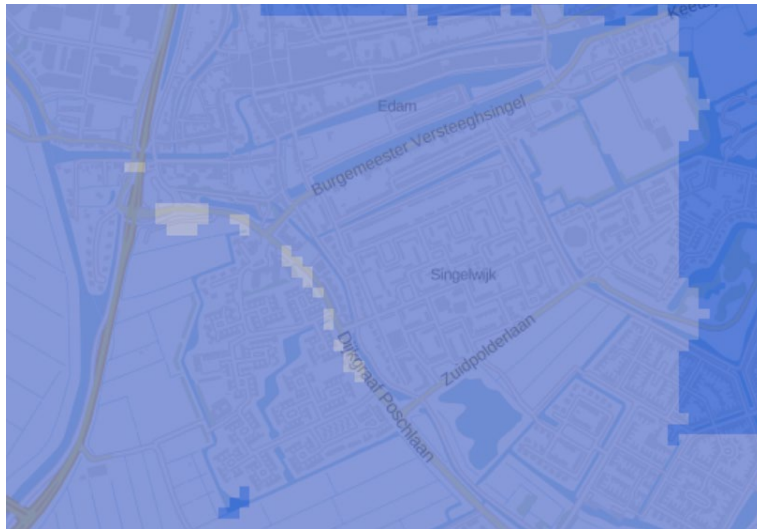
Figuur Jaargemiddelde concentratie fijnstof (RIVM, 2017)

Zeer fijnstof (PM_{2,5})

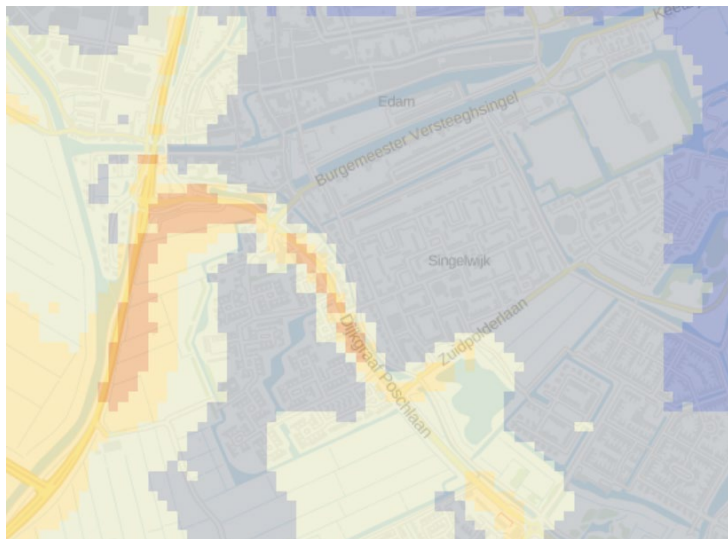
Zeer fijnstof (PM_{2,5}) bestaat uit zeer kleine deeltjes die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid. Zoals in onderstaande figuur weergegeven, ligt Edam-Volendam op een overgangsdeel tussen de 11 en 13 microgram per m³. Dit maakt de concentratie in de gemeente landelijk gezien relatief laag: de grootste concentraties liggen uiteraard bij de bebouwde gebieden, rond doorgaande hoofdwegen en in gebieden waar veel vee-teelt is.



Figuur Jaargemiddelde concentratie zeer fijns



PM₁₀, jaarconcentratie in 2015



NO₂, jaarconcentratie in 2015

Externe veiligheid

Aan de hand van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) kan worden gesteld dat het plangebied - en de omgeving daarvan – niet valt binnen een Plaatsgebonden Risico contour (PR) of binnen het invloedsgebied van een inrichting of een buisleiding. Dit houdt tevens in dat het Groepsrisico (GR) van die activiteiten niet nader hoeft te worden beschouwd. Zichtbaar is wel een gestippelde rode lijn: dit betreft een hoge drukgasleiding, deze ligt op minimaal 300 m van (beperkt) kwetsbare objecten; het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van de leiding.

De provinciale weg N247, die grenst aan het plangebied, is niet aangewezen als een PAG (plasbrandaandachtsgebied) op basis van de wet Basisnet noch op basis van een provinciale aanwijzing. Het aantal transporten van (zeer) brandbare vloeistoffen bedraagt minder dan 20% van de door provincie gehanteerde drempel voor een mogelijke aanwijzing als PAG. Binnen het plangebied bevinden zich geen kwetsbare objecten binnen 30 meter afstand van de weg. De beheersverordening voorziet ook niet in het realiseren van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen 30 meter afstand van de weg.

Bodem

Om een indruk te krijgen van de bodemkwaliteit in het plangebied kan gebruik gemaakt worden van de Bodemkwaliteitskaart regio Waterland 2018. Het plangebied ligt grotendeels binnen Overig Bebouwd Gebied, met de bodemkwaliteitsklasse Wonen. De bodemkwaliteitsklasse wordt samen met de bodemfunctieklasse gebruikt voor het bepalen van de Toepassingseis. Navolgende tabel geeft de bepalende stof(fen) aan voor de vaststelling van de bodemkwaliteitsklasse.

In navolgende worden de bodemkwaliteitseisen en toepassingseisen weergegeven.

Bodemkwaliteitszone	Bodemfunctieklasse	Verwachte ontgravingsklasse (kwaliteitsbepalende stof)	Toepassingseis (generiek kader Besluit)
Bovengrond (bodemiaag vanaf het maaiveld tot en met 0,5 meter diepte)			
B1. Oud Volendam en Purmer	Wonen	Industrie (zink, PAK) #	Wonen
B2. Wonen B en Oud Edam	Wonen	Industrie (koper, lood, zink, PAK) #	Wonen
B3. Bedrijven/industrie A	Industrie	Landbouw/natuur (-)	Landbouw/natuur
B4. Overig bebouwd gebieden buitengebied	Industrie	Wonen (kwik, lood, PAK)	Wonen
	Wonen		
	Overig (landbouw/natuur)		Landbouw/natuur
Ondergrond (bodemiaag vanaf 0,5 meter diepte tot en met 2,0 meter diepte)			
O1. Wonen B, Oud Edam, Oud Volendam en Purmer	Wonen	Industrie (koper, lood, zink) #	Wonen
O2. Overig bebouwd gebieden buitengebied A	Industrie	Wonen (kwik, lood, PAK)	Wonen
	Wonen		
	Overig (landbouw/natuur)		Landbouw/natuur
O3. Overig bebouwd gebieden buitengebied B	Industrie	Landbouw/natuur (-)	Landbouw/natuur
	Wonen		
	Overig (landbouw/natuur)		

Voor het plangebied geldt dat de huidige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van de beheersverordening. Het betreft immers de bestaande situatie. Bij (nieuwe) bouwactiviteiten, waarbij in de bodem wordt geroerd of situaties waarbij grondverzet plaatsvindt, dient vrijkomende grond te worden verwerkt conform de wettelijke eisen en richtlijnen. Hergebruik mag alleen plaatsvinden conform het besluit Bodemkwaliteit.

Water

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Waterprogramma 2016-2021

Met dit Waterprogramma geeft het hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. De komende jaren staat het Hoogheemraadschap voor de taak

het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water.

Ten aanzien van waterveiligheid gelden drie doelen.

1. Veiligheid voor iedereen. Iedereen in Nederland die wordt beschermd door een dijk, duin of dam, heeft een kans van niet meer dan 1 op de 100.000 per jaar (10-5) om te overlijden door een overstroming;
2. Zoveel mogelijk voorkomen van slachtoffers en schade;
3. Bescherming van vitale en kwetsbare functies. Er is extra bescherming voor infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, wegen, ziekenhuizen en communicatiemiddelen die tijdens en na een ramp cruciaal zijn voor het functioneren van een gebied. Dit geldt ook voor functies die grote milieu- of gezondheidsschade kunnen opleveren wanneer ze door een overstroming worden getroffen.

Ten aanzien van wateroverlast wil het hoogheemraadschap overlast niet tegen elke prijs voorkomen. Men wil wel naar een zo groot mogelijke flexibiliteit bij het beheer van het totale watersysteem (boezem en polders), zodat men bij clusterbuien snel (anticiperend) gebruik kan maken van de ruimte die we in het watersysteem hebben. Door verdere verstedelijking neemt de druk op de openbare ruimte toe. De ruimte voor waterberging is daardoor beperkt. Ook wordt de openbare ruimte vaak multifunctioneel gebruikt. Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Hoogheemraadschap in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren.

Ten aanzien van watertekort luidt de doelstelling: zoet water wordt kostbaar en minder vanzelfsprekend. We zorgen voor een duurzame en eerlijke verdeling op een basaal niveau en met de huidige infrastructuur. Tot slot zorgt het hoogheemraadschap voor een gezond oppervlaktewater.

Keur en algemene regels

In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen: "*Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak*. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen."

In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen: "*Artikel 23. nieuw verhard oppervlak*. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

De beheersverordening voorziet niet in een toename van verharding. Voorts wordt er niet gebouwd in de (buitenbeschermingszone) van (regionale en primaire) waterkeringen en er wordt geen water gedempt.

Gebiedsbescherming natuur

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe omgeving van een gebied dat is beschermd op grond van de Wet natuurbescherming en/of de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuur Netwerk Nederland).

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Polder Zeevang op ongeveer één kilometer afstand en het Markermeer & IJmeer op ongeveer twee kilometer afstand. Gezien de binnenstedelijke ligging van het plangebied en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is gebiedsbescherming hier niet aan de orde. De ligging van het plangebied ten opzichte van gebieden, NNN (Natuurnetwerk Nederland), ganzenfoerageergebieden en weidevogelgebieden heeft geen negatieve effecten op de deze gebieden.

Soortbescherming natuur

Wat betreft soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Veel dieren en plantensoorten hebben een beschermde status. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of sprake is van negatieve effecten op de beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Aangezien de beheersverordening slechts de bestaande situatie vastlegt, is overtreding van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming, niet aan de orde.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het nemen van een ruimtelijk besluit, een exploitatieplan te koppelen. Onder aangewezen bouwplan wordt krachtens art. 6.2.1 Bro onder andere verstaan de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 Wro) zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. De beheersverordening voorziet niet in een bouwplan als voornoemd. Daarnaast wordt er niet aan planologische rechten getornd, waardoor er geen sprake is van planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De 1e herziening beheersverordening Edam Zuid heeft van 19 juli 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van inspraak zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtelijk zijn echter enkele omissies op de verbeelding geconstateerd, alsmede in de beschrijving van de toelichting van het artikel Tuin- Tuinopenheid. Naar aanleiding van deze omissies is de verbeelding van de 1e herziening beheersverordening Edam-Zuid aangepast. Tot slot is geconstateerd dat de toelichting bij de regel betreffende “Tuinopenheid” dient te worden aangevuld in kader van de nieuwe omgevingswet.

De ambtelijke wijzigingen zijn opgenomen in de “Nota van Wijzigingen 1e herziening beheersverordening Edam-Zuid”, die als bijlage 1 bij deze 1e herziening Beheersverordening Edam-Zuid is gevoegd.

7 Juridische regeling

Dit hoofdstuk bevat de toelichting op de gekozen planvorm, die van een gedetailleerde beheersverordening. Tevens geeft het inzicht in de overwegingen die aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen. Het betreft hierna overigens in hoofdzaak de toelichting zoals opgenomen in het bestemmingsplan Edam-Zuid, met de toevoegingen uit de eerder vastgestelde beheersverordening. De tuinkamerregeling is daaraan toegevoegd en uiteengezet in hoofdstuk 2.

Planvorm

De beheersverordening heeft voornamelijk een consoliderend karakter. Het vervult in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie en staat in beperkte mate ontwikkelingen toe. Beperkt worden nieuwe ontwikkelingen c.q. functies mogelijk gemaakt. Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur en de beperkte mate van nieuwe ontwikkelingen, is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling met een eventuele wijzigingsbevoegdheid waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

De regels zijn als volgt onderverdeeld. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels, waaronder de begripsbepalingen en wijze van meten. Hoofdstuk II omvat de bestemmingsregels. Hoofdstuk III bevat de percentages en anti-dubbeltelregel, bestaande afstanden en andere maten, hoogteaanduidingen en overschrijding bouwgrenzen. Dit hoofdstuk bevat tevens afwijkingsbevoegdheden en algemene procedureregels.. Hoofdstuk IV bevat de overgangs- en slotregels. Hierin zijn de overgangsbepaling, het gebruik wat in strijd is met onderhavig bestemmingsplan en de strafrechtelijke bepaling en de slotbepaling opgenomen.

Bestemmingsregeling

De verschillende in het plangebied aanwezige functies zijn in overwegende mate overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd. Dit heeft geresulteerd in 15 verschillende 'bestemmingen'(technisch gezien gaat het om besluitvlakken, doch voor het begrip wordt de term bestemming gehanteerd). De belangrijkste bestemmingen worden hieronder toegelicht.

Wonen

Het wonen is de belangrijkste functie binnen het plangebied. De basis van de bestemmingsregeling voor deze functie wordt gevormd door drie bestemmingen: Woondoeleinden, Wonen-Erf, Tuin en Tuin-Openheid. De definitieve regeling is gebaseerd op een afweging tussen enerzijds een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds het streven naar het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Dat wil zeggen dat uitgaande van de bestaande situatie er een belangrijke mate van verruiming van de bebouwingsmogelijkheden aan en bij de woningen is voorzien om op die wijze het woongenot te kunnen optimaliseren. Daarbij is voortgeborduurd op de bestaande bebouwingsmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen. Bij de verruimde bouwmogelijkheden dient de stedenbouwkundige kwaliteit te zijn gewaarborgd. Om een ongewenste dichtslibbing en volumieuze bouw te voorkomen zijn de bouwmogelijkheden geclausuleerd door bouwpercentages en hoogten. Per saldo zijn

de bouw mogelijkheden verruimd ten opzichte van vigerende bestemmingsplannen. Op deze wijze wordt ook beoogd om het aantal vrijstellingen te beperken.

Bij de regeling zijn de volgende begrippen voor hoofdgebouw, aanbouwen en bijgebouwen bij de bestemming Woondoeleinden, Wonen-Erf, Tuin en Tuin-Openheid van belang:

- hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- bijbehorende bouwwerken.

De gronden waar de hoofdgebouwen zich bevinden hebben in principe de bestemming woondoeleinden. De aanbouwen zijn voorzien binnen dezelfde bestemming.

In de regeling is uitgegaan van de goothoogten die overeenkomen met de bestaande situatie voor woningen met twee bouwlagen en een kap. In enkele gevallen is er gekozen om vanwege het specifieke en individuele karakter van de aanwezige bebouwing de goothoogten in halve meters weer te geven. Op de gronden met de bestemming "Tuin" zijn geen gebouwen toegestaan (met uitzondering van een erker aan de bestaande zijgevel tot een grootte van 6 m², een maximale diepte van 1.00 meter en een maximale breedte van 50% van de gevel.

De gronden met de bestemming "Tuin-Openheid" zijn geen erf in de zin van artikel 1 bijlage II behorende bij het besluit omgevingsrecht, dan wel zoals het artikel luidt indien sprake is van een wetswijziging betreffende vergunningsvrijbouwen op het erf. Op deze gronden is het verboden vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken te bouwen, uitgezonderd een erker aan de bestaande gevel tot een maximale diepte van 1.00m en een maximale breedte van 50% van de gevel en zijgevel tot een grote van 6 m².

Voor de bestemming Wonen zijn regels gegeven voor het hoofdgebouw van de woningen en eventuele aanbouwen en hoogte aan de gronden waar de hoofdgebouwen zich bevinden. Het bouwvlak is strak begrensd. Uitgangspunt voor de bouwdiepte van het hoofdgebouw is de feitelijk gebouwde situatie zoals blijkt uit de grootschalige basiskaart en kadastrale gegevens. De diepte van een woning kan worden afgeleid van de verbeelding. Er is sprake van een woonbestemming voor de diverse typen woningen, al dan niet straat- of tuingericht, of twee-onder-een kap.

Een uitzondering geldt voor de vrijstaande woningen waarvoor qua methodiek een bijzondere bouwregeling is gemaakt. Deze zijn afzonderlijk met een nadere aanwijzing vermeld. Hetzelfde geldt voor de woningen in gestapelde vorm. Voor die woningen gelden vanwege hun aard geen uitbreidingsmogelijkheden aangezien de maximale bebouwingsmogelijkheden reeds zijn benut. De ligging van de voorgevelrooilijn is op de verbeelding nader aangeduid.

Dakkapellen zijn een algemeen aanvaard maatschappelijk verschijnsel die ook in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt om het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Aan de voorzijde wordt de bestaande praktijk gehandhaafd voor de dakkapel als ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak. De vormgeving, massa en de plaatsing in het voordakvlak zijn een zaak van het welstandstoezicht in het kader van het verlenen van de bouwvergunning. Voor dergelijke bouwwerken zijn in de welstandsn-

ta expliciet criteria opgenomen die moeten waarborgen dat de dakkapellen welstandelijk passen in de architectuur van de woning en omgeving.

Dakopbouwen die per definitie geen ondergeschikt karakter hebben als toevoeging op het dakvlak, zijn in het plangebied in principe niet toegestaan. In het plangebied zijn incidenteel evenwel dakopbouwen gerealiseerd. In het bijzonder in de Molenbuurt zijn in hoeksituaties dakopbouwen gerealiseerd, waarbij de nok ter plaatse is verhoogd. Deze opbouwen zijn veelal in het ontwerp van de woningen voorzien. Dit betreft een eindsituatie. Een verdere mogelijkheid van dergelijke opbouwen met name bij de tussenwoningen wordt niet wenselijk geacht.

Wonen- Vrijstaand

Wat betreft vrijstaande woningen op vrije kavels zijn de bebouwingsmogelijkheden op de kaart binnen het bouwvlak gelegd. Voor overige bebouwingsmogelijkheden bij vrijstaande woningen gelden de voorschriften inzake het vergunningsvrij bouwen conform de Woningwet op de bestemming tuin. Bij vrijstaande woningen zijn de uitbreidingsmogelijkheden voorzien in een ruim bouwvlak, daarbuiten geldt de bestemming tuin. Binnen het bouwvlak zijn bebouwingsmogelijkheden gecreëerd voor het hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen, die zijn gerelateerd aan de kavelgrootte. Gedachte hierachter is dat de bouwpercelen niet mogen dichtslibben met bebouwing zodat de karakteristiek en het ruimtelijk beeld gehandhaafd blijven. Voor vrijstaande woningen is op de verbeelding een ruimer bouwvlak voor het hoofdgebouw toegekend.

De bouwmogelijkheden binnen het aangegeven bouwvlak zijn aangegeven met een maximaal toegestaan bebouwingspercentage. De percentages van de bebouwingsmogelijkheden zijn afhankelijk van de kavelgrootte. Tevens is de bestaande situatie in ogenschouw genomen waarbij is gekeken naar de relatie van de kavelgrootte en het al bebouwde percentage op de kavel. Het toegestane bouwpercentage is inclusief bijgebouwen binnen het bouwvlak.

De bouwvlakken die op de kaart zijn aangegeven bieden ruimte om te voldoen aan de volgende uitgangspunten: het maximale bebouwingspercentage 30% mag bedragen met dien verstande dat niet meer dan 250 m² in het bouwvlak mag worden gebouwd bij kavels die groter zijn dan 1000 m². Bij kavels die kleiner zijn dan 1000 m² geldt een limiet van 200 m². In een enkel geval zal het bouwvlak geen ruimte meer bieden om de norm van 30% binnen het bouwvlak te kunnen realiseren: de maximale bouwmogelijkheden zijn daarmee bereikt. De woonsituatie weerspiegelt de eindtoestand. Een grotere bouwmogelijkheid is niet gewenst, omdat het vrijstaande karakter van de woningen en de doorkijken gewaarborgd moeten worden. Wat betreft de woninguitbreiding is behalve de mogelijkheid van aan- en bijgebouwen, van belang de toevoegingen aan het hoofdgebouw van de woningen door middel van dakkapellen. Voor het merendeel van de vrijstaande woningen is enkel een goothoogte aangegeven. In afwijking daarvan is voor de woningen aan de Watermolen en de W. Pontstraat vanwege hun bijzondere verschijningsvorm uitgegaan van een maximale bouwhoogte.

Aan huis-gebonden beroepen en (kleinschalige) bedrijven

Om tegemoet te komen aan verzoeken welke een beperkte menging van wonen en werken in de woongebieden mogelijk maken is binnen de bestemming Woondoeleinden en Erven het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsactiviteit toegestaan. De hoofdfunctie woondoeleinden mag nimmer in ge-

ding komen en er mag nimmer hinder optreden voor de omgeving. De onderstaande beleidsregels zijn vastgesteld met het oog op een eenduidige regeling van deze activiteiten binnen het onderhavige plangebied voor het uitoefenen van aan-huisgebonden beroepen en (kleinschalige) bedrijven binnen de gronden van de bestemming Woon-doeleinden en Erven. Dit betekent concreet, dat aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonfunctie kunnen worden toegestaan mits men aan de volgende voorwaarden voldoet:

- de hoofdfunctie wonen mag nimmer in het geding komen en er mag niet meer dan 1/3 deel van de woning met aanbouwen voor de uitoefening van het beroep en/of bedrijf worden gebruikt, met een maximum van 30m²;
- de uitoefening van een beroep en/of bedrijf mag niet in een bijgebouw plaatsvinden; - er mag nimmer sprake zijn van een vergunning- en of meldingsplichtige activiteiten op grond van de Wet Milieubeheer en of andere milieuwetgeving, met uitzondering van een tandartsenpraktijk;
- de beroeps- en bedrijfsactiviteiten dienen altijd door de hoofdbewoner te worden uitgeoefend; - er mag nimmer personeel in dienst zijn;
- er mag geen sprake zijn van uitoefening van horeca- en detailhandelsactiviteiten;
- het gebruik moet qua aard en ruimtelijke uitstraling - naar het oordeel van het college van B & W passen in de woonomgeving.

Wonen-Erf

Aansluitend op de uitbreidingen die binnen de woonbestemming zijn mogelijk gemaakt, wordt via een erfbestemming gelegenheid geboden voor bebouwing bij het hoofdgebouw inclusief eventuele aanbouwen. Deze bestemming dient daaraan ondergeschikt te zijn en is qua omvang beperkt. De hoogte bedraagt maximaal 3 meter en de gebouwen dienen plat te worden afgedekt. De omvang van het bebouwde oppervlak mag niet meer bedragen dan 60% met een maximum van 40 m². Ook mag niet over de volle gevelbreedte van het hoofdgebouw, inclusief uitbreidingen, worden gebouwd, maar slechts tot een breedte van 3 meter, teneinde dichtslibbing van het erf te voorkomen.

In de meeste gevallen zal door de uitbreidingsmogelijkheden binnen de woonbestemming het maximale bebouwingspercentage binnen de bestemming erf niet benut worden. In combinatie met de woonbestemming kan worden gezegd dat de bebouwingsmogelijkheden bij een woning in vergelijking tot de bestaande situatie zijn verruimd. Voor enige specifieke situaties is binnen deze bestemming een carport voorzien. Bij de stedenbouwkundige opzet van in het bijzonder de Molenbuurt is immers nadrukkelijk rekening gehouden met de noodzaak te parkeren op het eigen erf. De opbouw en inrichting van de wijk met het accent op verblijfsgebieden en een smal wegpatroon is daarop geënt. Gelet op de bestaande structuur die geen toename van de parkeerdruk toelaat, blijft de gedachte aan het parkeren op eigen erf actueel. Over het algemeen kan aan deze eis om een voertuig op het eigen perceel te parkeren worden voldaan.

Er zijn echter woningen waar dat vanwege hun ligging minder vanzelfsprekend is. Om in die gevallen het parkeren op eigen erf te verzekeren is ter plaatse expliciet een carport voorzien via een nadere aanwijzing (c). Daarmee worden deze open overkappingen die veelal bij de bouw van de woningen reeds zijn gerealiseerd nadrukkelijk vastgelegd. Het geldt in het bijzonder in die situaties waar een andersoortige bebouwing

zoals een berging onvoldoende ruimte laat om een voertuig op eigen erf te plaatsen. Het voorgaande impliceert dat gronden met de nadere aanwijzing “carport” uitsluitend met een carport mogen worden bebouwd. Op een aantal plaatsen in het bijzonder in het deelgebied Edam Zuid loopt de erfbestemming niet door tot aan de aansluitende openbare weg. Er is een strook onbebouwd te laten grond aangeduid met een bestemming “Tuin” . Deze strook van 1 meter dient ertoe om fysiek een goede aansluiting met de openbare weg te garanderen. Ook wordt daarmee voorkomen dat garage-deuren over de openbare weg worden geopend. Ook de verkeersveiligheid bij het in en uitrijden wordt met deze regeling gediend.

Tuin en Tuin – Openheid

Op de bestemming tuin zijn slechts omgevingsvergunningsvrije bouwwerken toegestaan. Uitzondering hierop is gemaakt voor de bouw van een erker aan de bestaande gevel van het hoofdgebouw tot een diepte van ten hoogste 1.00 meter, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de laagste volledig boven het terrein gelegen bouwlaag van de woning. Ook mag de breedte van de erker niet meer bedragen dan 50% van de bestaande gevel. Bovendien dient er tussen de erker en gronden bestemd voor verkeersdoeleinden tenminste een afstand van 2.00 m te blijven bestaan. Een dergelijk bouwwerk van ondergeschikte betekenis is betrekkelijk gangbaar. Ook is de ruimte geboden met een licht-vergunningsplichtige bouwvergunning een bijgebouw – zoals een tuinhuisje - van 6 m2 en maximaal 3 meter hoogte te plaatsen. Volgens de eerdere bestemmingsplanregeling was de bouw van een tuinhuisje of berging reeds toegestaan. In dit plan wordt het mogelijk een dergelijk bouwwerk op de erfgrans te situeren, hetgeen volgens het vergunningsvrije regime niet mogelijk is. Zoals eerder aangegeven in hoofdstuk 2, zijn sommige tuinen bestemd als Tuin - Openheid aangemerkt, en daar is vergunningsvrij bouwen niet toegestaan.

In april 2021 heeft de raad de totale bruidsschat van toepassing verklaard gedurende de transitiefase naar het omgevingsplan. De bruidsschat stelt dat de regels van vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken boven de regels van het tijdelijke omgevingsplan gaan. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de huidige bestemmingsplannen en de vast te stellen beheersverordening. In de vast te stellen beheersverordening sluiten we, conform jurisprudentie, het gebruik van het erf in de zin van bijlage II bor bij een hoofdgebouw uit en daarmee vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken. In de bruidsschat wordt verwezen naar de definitie van Achter-erfgebied in de AMVB Besluit Bouwwerken Leefomgeving. In deze definitie wordt niet meer gebruik gemaakt van de term “erf”, zoals in Bijlage II BOR, maar van “gebouwerf”. In de regels kunnen we niet verwijzen naar deze term, omdat niet naar toekomstige wetgeving verwezen kan worden. Vandaar dat in de toelichting op de regel nogmaals expliciet wordt gemeld dat het hier ook het gebruik van het perceel als “erf” of “gebouwerf” wordt bedoeld conform nieuwe wetgeving. Gevolg is dat hiermee wordt duidelijk gemaakt dat de tuin-openheid niet de functie heeft van erf bij een hoofdgebouw. Dit is, overeenkomstig de voorwaarden in de jurisprudentie, stedenbouwkundig onderbouwd

De gronden bestemd als “Tuin-Openheid” hebben de functie als tuin. Deze gronden mogen niet gebruikt worden als “erf” bij het hoofdgebouw (of “gebouwerf” conform de nieuwe BBL) , omdat gelet op de stedenbouwkundige karakter van de wijk de openheid van deze tuinen behouden dient te blijven.

Wonen - Garages

Bestaande garages, bergingen solitair of in een rij zijn, voorzover zij niet vallen binnen de erfbestemming als zodanig aangegeven. Als voorbeeld kan worden genoemd de strook garages achter de Roelof Bootstraat/Burgemeester Versteeghsingel. Voor de garages geldt over het algemeen dat zij een goothoogte van 3 meter niet overschrijden en plat zijn afgedekt. Waar de plaatsing van een kap stedenbouwkundig aanvaardbaar is, is dit op de verbeelding met een nadere aanwijzing aangegeven. De goothoogte is eveneens op de verbeelding aangegeven.

Voorzieningen en bedrijven

Horeca: Binnen het plangebied is één horecavestiging gevestigd, ondergebracht in categorie IV van Staat van horecabedrijven. Het betreft een bestaande inrichting die wordt gecontinueerd. Tevens worden in recreatieve doeleinden (sportcomplexen en sociaal-culturele instellingen) binnen het plangebied ondergeschikte horeca toegestaan. Bij ondergeschikte horeca is van belang dat de hoofdfunctie nimmer in het geding mag komen.

Detailhandel en dienstverlening

Deze bestemming heeft betrekking op respectievelijk winkels en dienstverlenende bedrijven. Binnen het plangebied is een supermarkt aan de William Pontstraat gevestigd. Deze heeft een buurtfunctie en het is, mede in verband met de verkeersaantrekkende werking en de concurrentiepositie ten opzichte van het hoofdwinkelcentrum, niet gewenst dat deze supermarkt een groter verzorgingsgebied krijgt dan in de huidige situatie het geval is. Het is niet gewenst dat zich op deze locaties meer winkels vestigen. De betreffende locaties bieden overigens geen ruimte meer voor vestiging van meer winkels. Verder is er binnen het plangebied een bakkerij gevestigd aan de Burgemeester Versteeghsingel. Onder de bestemming dienstverlening is zakelijke dienstverlening toegestaan, waarbij er sprake moet zijn van een baliefunctie (zoals een reisbureau, makelaarskantoor). Zelfstandige kantoren (zonder baliefunctie) zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Bedrijf

Onder de bestemming 'Bedrijf' zijn alle aanwezige bedrijven, nutsvoorzieningen en een benzine-verkooppunt ondergebracht. Ook de telefooncentrale tussen de William Pontstraat en het Volendammerpad, die als zodanig is aangeduid op de plankaart heeft deze bestemming. Binnen het plangebied worden slechts bedrijfsactiviteiten toegestaan die voorkomen onder de categorieën 1 en 2 van de voorschriften deel uitmakende van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1). Op deze lijst worden de meest voorkomende bedrijfsactiviteiten gerangschikt naar de mate van de belasting van het milieu. Aangezien hier sprake is van een primair woongebied, worden op de bestemde bedrijfspercelen categorie 2-bedrijven maximaal toelaatbaar geacht. In het plangebied zijn in de huidige situatie ook bedrijven uit een hogere categorie aanwezig. De gronden voorzien van de nadere aanwijzing (z) zijn overeenkomstig de aangrenzende bijbehorende gronden met de bestemming bedrijf bestemd. Dit betekent dat ter plaatse de activiteiten zijn toegestaan conform de toelaatbare categorie met dien verstande dat ter plaatse geen bebouwing is toegestaan. In de praktijk worden deze gronden gebruikt voor stalling van voertuigen en machines in de buitenlucht.

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen de bestemming maatschappelijke voorzieningen vallen een scala van algemene functies te weten: onderwijsdoeleinden, sociaal-medische- en sociaal-culturele doeleinden, (semi-) overheidsvoorzieningen inzake welzijn, cultuur, religie, openbare dienstverlening, openbare orde en veiligheid, een begraafplaats en een molen. De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen vloeien voort uit de feitelijke situatie. Voor de onderwijsvoorzieningen is het huidige oppervlak van de bebouwing als uitgangspunt opgenomen. Wel wordt op een aantal locaties evenwel rekening gehouden met een beperkte uitbreiding.

Dit kan nodig zijn in verband met een wijziging van het brede schoolconcept of door ontwikkelingen zoals groepsverkleining, alsmede voor andere voorzieningen zoals kinderopvang en dergelijke functieveranderingen. In het algemeen geldt voor de bouwvlakken van de bestemming maatschappelijke voorzieningen dat de oorspronkelijke nokhoogte wordt gevolgd. De goothoogten zijn op de verbeelding aangegeven.

In het plangebied bevindt zich aan de Broekgouwstraat een 19e eeuwse watermolen die als woning in gebruik is en geen functie meer heeft voor de waterhuishouding van de Zuidpolder. De molen die als rijksmonument is aangewezen heeft nog een recreatieve en cultuurhistorische functie. De molen moet nog kunnen draaien. Indien de molen in gebruik is, dient rekening te worden gehouden met de molenbiotoop. Een molenbiotoop is de omgeving van de molen voor zover die van invloed is op het goed functioneren van de molen als werktuig en als monument. Het gaat daarbij met name om de omgeving vrij te houden van obstakels die de windvang kunnen belemmeren. Naarmate de afstand tot de molen groter is, is een hogere bebouwingshoogte aanvaardbaar. Binnen een straal van 200 meter van de molen bevinden zich aan de west- en zuidzijde in de huidige situatie reeds laagbouwoningen (2 lagen en een kap). Voor zover de molenbiotoop daardoor reeds is aantast, wordt de bestaande situatie geconserveerd. Voor de overige zijden wordt geen bebouwing voorzien die een hogere goothoogte heeft dan 3 meter. Op deze wijze wordt de vrije windvang en het zicht op de molen in voldoende mate veilig gesteld. Om deze reden is afgezien om in de voorschriften een regeling voor de molenbiotoop op te nemen.

Dienstwoningen zijn alleen binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden toegestaan, daar waar deze op de verbeelding met een nadere aanwijzing (w) zijn aangegeven, maximaal één per instelling. De gronden die op de verbeelding zijn aangegeleid met de bestemming 'Begraafplaats'(Mb), zijn alleen bestemd voor begraafplaats met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Verkeer en verblijf

In het openbare gebied zijn een aantal daartoe passende functies toegelaten. In de eerste plaats gaat het om een bestemmingen Verkeer, Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen. De bestemming Verkeersdoeleinden is toegekend aan die wegen die een primaire functie als gebiedsontsluitingsweg hebben. De rijweg van deze weg heeft vanwege die doorstromingsfunctie twee stroken en is structuurbepalend. De gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, beplanting en bermen, geluidswerende voorzieningen, abri's, een busstation en water. Om aan te kunnen sluiten op toekomstige ontwikkelingen is ook hier de mogelijkheid van het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers opgenomen. De overige gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie worden tot Verblijfsgebied bestemd. Binnen deze bestemming is een aantal daarin

passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, het verzamelen van huisvuil, groen- en waterpartijen en kleine nutsvoorzieningen e.d. De 'hofjes' in de Molenbuurt, waar de functies parkeren en groen gelden, hebben de bestemming 'Verblijfsgebied'. Om eventuele parkeerproblemen te voorkomen wordt daarmee een andere invulling van deze 'hofjes' mogelijk gemaakt

Groen

De grote eenheden groen met een structurerende functie en kleine opzichzelfstaande groeneenheden die van belang zijn voor de woonkwaliteit en waar flexibiliteit bij de inrichting van de openbare ruimte minder nodig is, zijn bestemd voor groenvoorzieningen. Daarbinnen zijn een beperkt aantal vormen van gebruik toegestaan zoals groen, voet- en fietspaden, water, speelvoorzieningen, afvalverzamelplaatsen, nutsvoorzieningen en kunstobjecten. Er mogen binnen deze bestemming slechts bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd. In het plangebied bevindt zich in het bijzonder aan de Dijkgraaf de Ruiterslaan een park, waar nietverharde voetpaden doorheen lopen. Daarbinnen ligt een waterpartij met een moerasgebied. Het gebied is bedoeld voor passieve recreatie, er zijn enkele (picknick)banken aanwezig. Binnen de bestemming groenvoorzieningen geldt de mogelijkheid voor realisatie van beplantingen, gazons, water en wateroeverstroken, bermen, fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen. Er mogen binnen deze bestemming slechts speeltoestellen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De speeltoestellen, waarvan de verschijningsvorm een grote mate van verscheidenheid hebben, zijn niet qua omvang gereguleerd. Wel dient een maximale bouwhoogte in acht te worden genomen.

Water

De regeling spreekt voor zich, de bestaande waterwegen zijn in dit plan vastgelegd. In dit plan zijn geen wijzigingen opgenomen ten opzichte van de huidige situatie.

Waterkering

Met het oog op de waterhuishoudkundige belangen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn de regionale waterkeringen die zich in het plangebied bevinden expliciet in het bestemmingsplan aangegeven. De waterkeringen expliciet met een dubbelbestemming geregeld. De betreffende gronden zijn primair bestemd ten behoeve van de waterkering en de waterbeheersing en secundair voor andere bestemmingen (verkeer e.d.). Dit betekent dat het Hoogheemraadschap in het licht van de keur vooraf toestemming dient te geven voor handelingen die volgens het bestemmingsplan in beginsel toegelaten zijn. Op deze wijze zijn belangen van het Hoogheemraadschap gewaarborgd.

Recreatief

De in het plangebied aanwezige recreatieve voorzieningen, zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen zoals ligweiden, speelterreinen, volkstuinten, sportvelden en sportterreinen. De noodzakelijke hoeveelheid bebouwing is daar waar de exacte plaats niet dusdanig van belang is, geregeld door middel van een bebouwingspercentage binnen een bouwvlak. Ter plaatse van de sportvelden is binnen deze bestemming in de sportkantines ondergeschikte horeca toegestaan tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, waarbij te allen tijde sprake moet zijn van ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie. Er bevinden zich een aantal sportvoorzieningen in het plangebied, namelijk het atletiekveld van A.V. Edam, het voetbalcomplex E.V.C.

en sporthal 't Bolwerk'. Om de realisering van bijvoorbeeld een tribune mogelijk te maken, is een extra bouwvlak aangegeven langs het hoofdvoetbalveld.

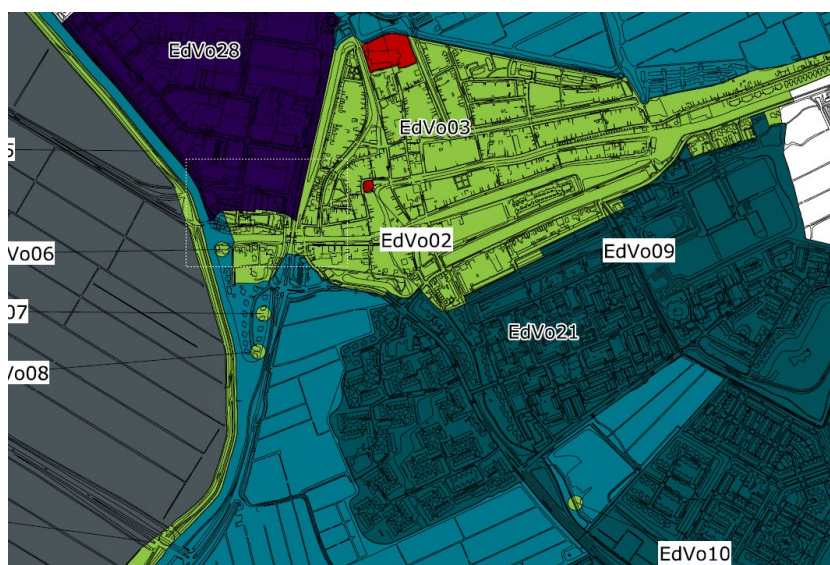
Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestemmingen waar zij in de regels expliciet worden genoemd.

Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (Valetta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens op basis van de Erfgoedwet bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.

Door de gemeente is in samenwerking met Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland (SCENH) een beleidsnota archeologie opgesteld die op 8 oktober 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een archeologische beleidskaart, die per gebied aangeeft welke archeologische criteria van kracht zijn. Op grond van deze archeologische beleidskaart worden aan het plangebied vier verschillende verwachtingen toegekend op archeologische vondsten.



Criteria

- Alle bodemroering
- Plannen groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm.
- Plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm.
- Plannen groter dan 2500 m² en dieper dan 40 cm.
- Plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 50 cm.
- Plannen groter dan 500 m² en dieper dan 4 m. -mv
- Archeologievrij

Uitsnede archeologische beleidskaart

Ter bescherming van deze toegekende archeologische waarde is een zgn. "dubbelbestemming" conform de SVBP 2012 noodzakelijk. In het vigerende bestemmingsplan is

dit nog niet gedaan (dit plan stamt van voor het verdrag van Malta); in de eerder vastgestelde beheersverordening wel, één voor elk afzonderlijke verwachtingsgebied (derhalve vier dubbelbestemmingen in totaal; elke dubbelbestemming kent zijn eigen uitzonderingsregel op het verrichten van archeologisch onderzoek; hoe hoger de verwachting op een vondst, hoe lager de uitzonderingsdrempel. Deze dubbelbestemmingen zijn opnieuw opgenomen.

Op de archeologische beleidskaart is ten aanzien van het plangebied het volgende aangegeven:

- Een klein gedeelte van het plangebied valt onder categorie 2 (groene kleur). Voor deze categorie geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van meer dan 50 m² die dieper reiken dan 40 cm er rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden.
- Een deel van de Molenbuurt valt onder categorie 3 (blauw). Voor deze categorie geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van meer dan 500 m² die dieper reiken dan 40 cm er rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden.
- Het plangebied valt grotendeels onder categorie 4 (donker blauwe kleur). Voor deze categorie geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van meer dan 2500 m² die dieper reiken dan 40 cm er rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden.
- Tenslotte behoort een klein deel van het plangebied – dat aan de onderkant grenst aan het industrieterrein Oosthuizerweg - onder categorie 6 (paarse kleur). Voor deze categorie geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van meer dan 500 m² die dieper reiken dan 4 m er rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Vorenstaande conclusies zijn in overeenstemming met de eerder door het Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland (SCENH) opgestelde beleidsnota archeologie.

Gebruikbepalingen

In artikel 3.1 is een verbod opgenomen op het gebruik van gronden en gebouwen in strijd met de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming. Hierin is expliciet aangegeven welke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen van het plan. Het vierde lid van het artikel betreft de zogenaamde 'toverformule'. Burgemeester en wethouders wijken af van van het gebruiksverbod, indien strikte toepassing van dat verbod zou leiden tot een beperking van het meeste doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. De vrijstellingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast indien vaststaat dat een zinvol gebruik van de betreffende gebouwen of opstallen conform de geldende bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is.

Algemene bepalingen

In de algemene bepalingen is een regeling opgenomen voor een dubbeltelbepaling (art. 3.2). Door het opnemen van deze bepaling wordt voorkomen dat gronden meerdere malen in beschouwing worden genomen bij verschillende bouwaanvragen. Verder wordt in artikel 3.3 voorzien in een regeling op welke wijze dient te worden omgegaan met bestaande afstanden en maten die niet in overeenstemming zijn de voorschriften zoals die voor betreffende bestemming gelden. Op deze wijze wordt

voorkomen, dat (delen van) bouwwerken onbedoeld onder het overgangsrecht komen te vallen. Alle bestaande afstanden, hoogten , oppervlakten en inhoudsmaten welke afwijken van de maten die worden genoemd in het bestemmingsplan worden in die gevallen beschouwd als vervangende maat.

In artikel 3.4 zijn hoogte-aanduidingen opgenomen die van toepassing zijn, indien in hoofdstuk II inzake de bestemmingsbepalingen geen specifieke hoogtematen zijn opgenomen. In artikel 3.5 is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het afwijken van maten en percentages tot maximaal 10%. De toepassing van deze bevoegdheid is geen automatisme. De feitelijk bestaande situatie is maatgevend of volgens de aangegeven criteria een vrijstelling tot de mogelijkheden behoort. Voor de afwijking zoals bedoeld in artikel 3.5 en de wijziging van het bestemmingsplan bedoeld in artikel 3.6 zijn procedurevoorschriften opgenomen. In artikel 3.7 is een algemeen procedurevoorschrift opgenomen voor het gebruik van de in de beheersverordening plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden. In de procedure is voor de eenduidigheid en de duidelijkheid aansluiting gezocht bij de regeling van de Algemene wet bestuursrecht. Daarna volgt de regel met betrekking tot parkeren en laden en lossen uit de daartoe opgestelde en geldende paraplu.