Gemeente
EDAM
VOLENDAM

vastgesteld bestemmingsplan

Oorgat 6/6a

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 6
1.1 Algemeen 6
1.2 De plangrens 6
1.3 Vigerend bestemmingsplannen 8

Hoofdstuk 2 Het plangebied 11
2.1 Bestaande situatie 11
2.2 Gewenste ontwikkeling 17

Hoofdstuk 3 Beleidskader 22
3.1 Europees en nationaal beleid 22
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 26
3.3 Gemeentelijk beleid 34

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 42
4.1 Bedrijven en milieuzonering 42
4.2 Cultuurhistorie 42
4.3 Externe veiligheid 42
4.4 Geluid 43
4.5 Water 44
4.6 Verkeer en parkeren 49
4.7 Luchtkwaliteit 52
4.8 Bodem 53
4.9 Natuur en ecologie 56
4.10 m.e.r.-beoordeling 61

Hoofdstuk 5 Planregeling 62
5.1 Algemeen 62
5.2 Opzet planregels 62
5.3 Bestemmingen 62
5.4 Algemene regels 63
5.5 Handhaving 64

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 65
6.1 Economische uitvoerbaarheid 65
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 65

Hoofdstuk 7 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 68

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op het perceel Oorgat 6/6a was tot enkele jaren geleden eerst een sloopbedrijf en daarna een loonwerkbedrijf gevestigd. Het bedrijf is beëindigd en de ontwikkelaars Oorgat Ontwikkeling BV en Bouwmeester BV hebben het perceel met opstallen verworven om het te herontwikkelen. Het initiatief behelst de ontwikkeling van een kleinschalige particuliere woon-zorgvoorziening in de vorm van een kleinschalig woonzorgcomplex en een naastliggende woning. In het kleinschalig woonzorgcomplex zal kwalitatieve 24-uurs zorg worden aangeboden gericht op ouderen met dementie. Het concept richt zich op patiënten met een zorgindicatie ZZP5 (kwetsbare gezondheid) tot ZZP10 (terminale zorg). Het inclusieve kleinschalig woonzorgcomplex zal bestaan uit zorgappartementen, een zorghotel, een hospice en eventueel een kleine buurtkamer (+-30 m^2) 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.

Het geldende bestemmingsplan laat de herontwikkeling niet toe, omdat het perceel uitsluitend is bestemd voor bedrijfsvestiging. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is daarom de voorliggende herziening van het bestemmingsplan nodig.

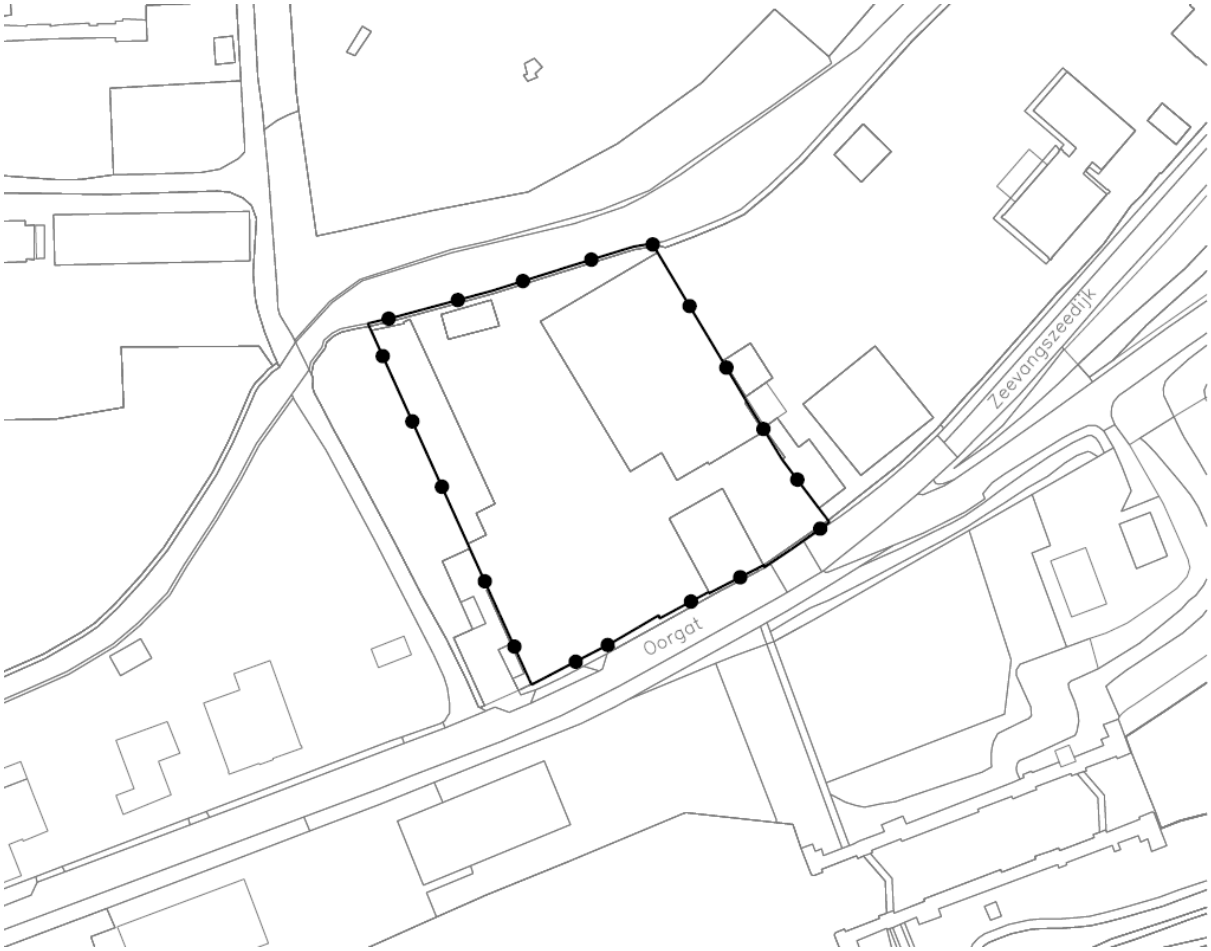
1.2 De plangrens

Het plangebied ligt in het centrum van Edam aan het Oorgat, nabij de sluis. De navolgende afbeeldingen geven inzicht in de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Afbeelding boven en onder: situering plangebied Oorgat 6/6a, Edam

De plangrens van het voorliggende bestemmingsplan wordt gevormd door de grenzen van het huidige bedrijfsperceel.



Afbeelding: grenzen van het bestemmingsplan

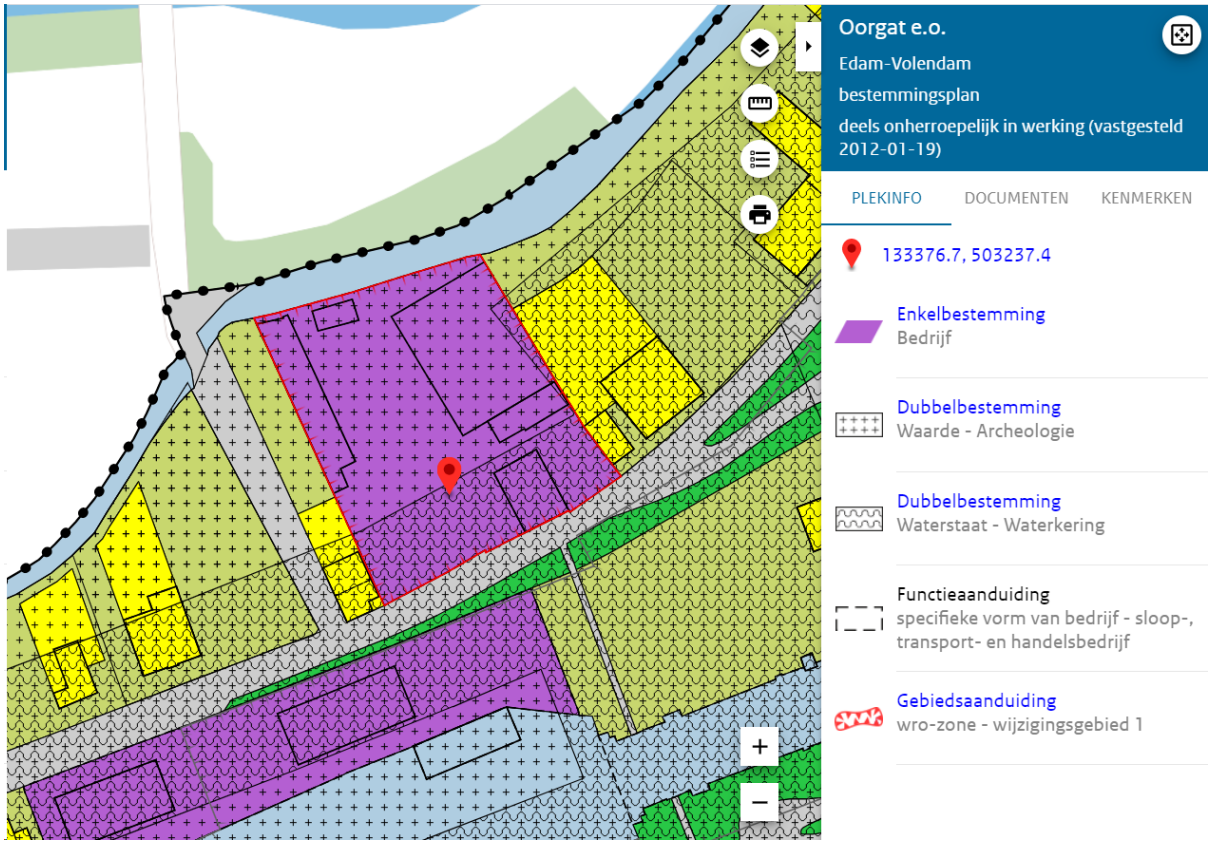
1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, gelden ter plaatste de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Oorgat e.o.';
- Bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren c.a.'

1.3.1 Bestemmingsplan 'Oorgat e.o.'

Het bestemmingsplan 'Oorgat e.o.'. is vastgesteld op 19 januari 2012 en na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 januari 2013 onherroepelijk geworden, met uitzondering van het perceel Oorgat 38.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Oorgat e.o.' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De kavel Oorgat 6/6a heeft de bestemming 'Bedrijf' en mag gebruikt worden voor bedrijven tot en met categorie B uit de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, met uitzondering van risicovolle inrichtingen alsmede voor een sloop- en transportbedrijf van puin en ander sloopmateriaal en een handelsbedrijf in sloopmateriaal, zand, grind en grond. Voorts is een bedrijfswoning toegelaten in het gebouw gelegen aan de weg. Verder zijn daaraan ondergeschikte parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en bijbehorende bouwwerken.

Binnen het bestemmingsplan gelden voor de planlocatie de volgende bouwregels:

- Binnen de bouwvlakken zijn gebouwen toegelaten;
- De maximum goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning aan de weg bedraagt 3,5 en 7,5 meter (gemeten vanaf maaiveld);
- De maximum goot- en bouwhoogte van het grote bedrijfsgebouw bedraagt 5 en 9 meter (gemeten vanaf de hoogte van de weg);
- De maximum goot- en bouwhoogte van het lange bedrijfsgebouw aan de westelijke kavelgrens bedraagt 2,5 en 4,5 meter (gemeten vanaf maaiveld);
- De maximum goot- en bouwhoogte van het kleinste bedrijfsgebouw bedraagt 3 meter (gemeten vanaf maaiveld);
- Buiten het bouwvlakken worden maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken met een maximum bouwhoogte van 3 meter toegelaten (gemeten vanaf maaiveld).

Het toegelaten bebouwd oppervlak bedraagt 1.085 m^2:

	m2
groot bedrijfsgebouw	578
aanbouw bedrijfsgebouw	80
bedrijfswoning	128
kleine schuur	34
lange schuur	215
bijgebouw (zonder bouwvlak)	50
Totaal:	1085

Van dit oppervlak is 1.035 m^2 gerealiseerd: het toegelaten bijgebouw van 50 m^2 is niet bestaand maar in de planregels als bouwrecht opgenomen.

1.3.2 Bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren c.a.'

Door de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 (Wet van 19 november 2014 tot herstel van wetstechnische gebreken en leemten alsmede aanbrenging van andere wijzigingen van ondergeschikte aard in diverse wetsbepalingen op het terrein van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) zijn de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening komen te vervallen. Vanaf dat moment moeten deze bepalingen opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Omdat het overgangsrecht op 1 juli 2018 verliep en een aantal bestemmingsplannen, vastgesteld voor 29 november 2014, op dit punt nog niet waren aangepast, is de parapluherziening Parkeren c.a. vervaardigd. De parapluherziening bevat een eenduidige parkeernormering voor de hele gemeente.

Op grond van deze herziening zijn de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden uit de CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van toepassing.

Daarnaast kent de parapluherziening een uitsterfconstructie, omdat de opgenomen regeling, voor zover relevant, in alle toekomstige bestemmingsplannen van de gemeente Edam-Volendam zal worden verwerkt.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Het plangebied

Het plangebied 'Oorgat 6/6a' ligt in het zuidoostelijke deel van de gemeente Edam-Volendam. De hoofdstructuur van het Oorgat wordt voornamelijk bepaald door de waterstructuur en de oostelijke ontsluitingsweg van Edam. Het plangebied bestaat uit het bebouwingslint langs de weg Oorgat en Zeevangszeedijk, alsmede het buurtje met bungalows rond de Coen de Koninglaan.

Het oorspronkelijke lint kenmerkt zich door de open kavels die uitzicht bieden op het open agrarische buitengebied. De afgelopen jaren is het lint aan het Oorgat verdicht met woningbouw, waardoor het een wat meer besloten karakter heeft gekregen. Van oudsher waren langs het Oorgat veel bedrijven gevestigd, afgewisseld met woningen in uitsluitend zgn. ‘eerste lijnsbebouwing’. De afgelopen jaren zijn veel bedrijven beëindigd en is er (deels seriematige) woningbouw voor in de plaats gekomen, waardoor een woonlint is ontstaan. Inmiddels overheerst de woonfunctie.

Door de verspringende rooilijn en verschillende typen bebouwing laten de bebouwingsstroken een gevarieerd beeld zien. In contrast met het stadscentrum van Edam is aan de kant van het Oorgat grenzend aan de Nieuwehaven seriematige woningbouw gerealiseerd.

Achter de woningen Oorgat 20 en 22 zijn volkstuinen gelegen. Tussen de woningen Oorgat 8 en 12 is een toegangsweg naar het buiten het plangebied gelegen Fort bij Edam, onderdeel van het Nationaal Landschap de 'Stelling van Amsterdam'. De oevers van de sloot ten noorden van het Oorgat zijn groen en dienen ook behouden te blijven. Zij fungeren als overgang naar het open landschap.

Het plangebied is kadastraal bekend onder nummers Edam B 78, 964, 979 en 980 met een gezamenlijk oppervlak van ongeveer 2.766 m^2.



Afbeelding: kadastrale gegevens (bron: www.kadastralekaart.com)

Het perceel is gedeeltelijk bebouwd, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven.



Afbeelding: bebouwing huidige situatie

Op onderstaande foto's is de bestaande situatie weergeven.



Afbeelding: zicht op het perceel Oorgat 6a (bron: Google Streetview)



Afbeelding: woning Oorgat 6

2.1.2 De omgeving

Oorgat bestaat uit een straat met ter weerszijden lintbebouwing. Over het algemeen betreft het woningen, op enkele locaties zijn bedrijven gevestigd. Grotere bedrijfspanden zijn veelal vervangen door nieuw woningbouw.

De belendende percelen zijn hierna weergegeven met foto's en een beknopte beschrijving.

Oorgat 8, woning



Het betreft een woning heeft een woonoppervlakte van 200 m^2 en bevindt zich op een ruim perceel met een oppervlakte van 430 m^2. De woning is gebouwd in 1910.

Oorgat 2 en 4, woningen



Oorgat 2 betreft een woning met een woonoppervlakte van 321 m^2 en is gebouwd in 1905.
Oorgat 4 is de woning die tegen de perceelgrens staat en heeft een woonoppervlakte van 69 m^2.
Het is gebouwd in 1915.

Oorgat tussen 1 en 3, bedrijfsperceel



Op dit perceel was voorheen Aannemings- en Molenmakersbedrijf Kistemaker gevestigd. Momenteel is het perceel niet meer in gebruik bij dit bedrijf. De huidige eigenaar beoogt het perceel te herontwikkelen naar wonen daarvoor is (nog) geen planologisch besluit in procedure.

Oorgat 1, woning met tuin



Dit betreft een bewoond Rijksmonument met een woonoppervlakte van 157 m^2 en bevindt zich op een ruim perceel met een oppervlakte van 1.544 m^2. De woning is gebouwd in 1829.

2.2 Gewenste ontwikkeling

Het aantal mensen met dementie is door de vergrijzing bijna verzesvoudigd. Van 50.000 in 1950 tot 290.000 nu. Het aantal zal in de toekomst explosief stijgen tot meer dan een half miljoen in 2040. Tot 2050 zal het aantal mensen met dementie verder oplopen naar 620.000.

Volgens onderzoek van TNO op basis van gegevens van het CBS, is er in opdracht van Alzheimer Nederland onderzoek gedaan naar het aantal personen met dementie per gemeente. Geschat wordt dat er in 2020 in de gemeente Edam-Volendam 322 personen lijden aan dementie. In 2040 is het aantal personen geschat op 931 in de gemeente. De cijfers van het aantal personen met dementie wordt altijd geschat omdat personen met beginnende dementie vaak nog geen aanspraak doen op een Wmo- of Wlz indicatie.

Op het Oorgat 6a ter hoogte van het Fort bij Edam in de gemeente Edam-Volendam wordt voor mensen met geheugenproblematiek een thuis geboden. Hiervoor wordt een kleinschalig woonzorgcomplex met 26 zorgappartementen en ondersteunende voorzieningen ontwikkeld die in de plaats komt van de huidige bedrijfsgebouwen. Het kleinschalig woonzorgcomplex bestaat voornamelijk uit zorgappartementen voor dementerenden.



Een aantal appartementen zal worden bestemd voor zorghotelkamers. Hier kunnen ouderen uit Edam terecht wanneer zij bijvoorbeeld uit het ziekenhuis worden ontslagen, maar nog niet naar huis kunnen omdat zij nog zorg nodig hebben. Op de begane grond komen gemeenschappelijke voorzieningen zoals een eetkamer, woonkamer en bibliotheek. In overleg met de zorgexploitant wordt ook onderzocht of er een buurtkamer kan komen waar eenzame ouderen uit Edam ook deel kunnen nemen aan dagelijkse activiteiten.

Het woon-zorgcomplex wordt gasloos en energieneutraal (EPC=0,0). Daarnaast wordt er aandacht besteed aan natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen.

De huidige bedrijfswoning (boerderij) wordt vervangen door een nieuwe vrijstaande villa met garage. De villa wordt gesitueerd naast de woning aan het Oorgat 8.

<u>Stedenbouwkundige uitgangspunten</u>

De eerste stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn neergelegd in het haalbaarheidsonderzoek (zie Bijlage 1), zoals hierna weergegeven.

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.

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. De gemeente neemt dit als voorwaarde op in de omgevingsvergunning.

Het bouwplan voorziet in een lift aan de voorzijde van het gebouw. Om te voorkomen dat een liftopbouw het dakvlak verstoort en een ongeorganiseerd beeld creëert moet een liftsysteem zonder dakopbouw geplaatst worden.

Daarna zijn stedenbouwkundige beoordelingen gedaan in het kader van vragen vanuit de welstandscommissie en de wensen van participanten om het woon-zorgcomplex te draaien en de woning te verplaatsen.

Bij de beoordeling van de ontwerpen van het plan en de formulering van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is gekeken naar de hoofdlijnen van de welstandsnota en "enkele" criteria uit de bijlage 2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden van het bestemmingsplan Oorgat (zie Bijlage 2). Leidend hierbij zijn de volgende uitgangspunten geweest:

1. Het zeer landelijke karakter (welstandsnota). Volgens de welstandsnota krijgt dit landelijk karakter vorm door de hoge mate van transparantie tussen de bebouwing naar het achterliggende land. Er is gekozen voor een schuur typologie welke thuishoort in het landelijke karakter van het lint. Voorts is er transparantie tussen de bebouwing behouden. Het woonzorgcomplex is gesitueerd op de plek van de huidige bedrijfsloods. De woning is gelet op de monumentale boom aan de andere zijden gesitueerd.
2. Waarborgen doorzicht naar het Fort bij Edam (Unesco erfgoed en cultuurhistorisch waardenvol) (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden). De bouwvlakken die in bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn meegenomen geven een mogelijkheid tot zicht op het achterliggende landelijk gebied en het fort. De nieuwe bouwvlakken van de woning en het woon-zorgcomplex waarborgen ook de zichtlijnen op het fort. Het bouwvlak van de nieuwe woning is op dezelfde plaats gesitueerd als een van de bouwvlakken voorgesteld in de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
3. Behoud Monumentale boom (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden). De wortels van de boom krijgen de ruimte door verplaatsing van de woning en het uitvlakken en verlagen van 0,25m van het parkeerterrein.
4. Parkeren op eigen terrein. (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden). Er worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigenterrein.
5. Buitenruimten, semi-private ruimten, parkeerplaatsen, aansluitingen openbaarheid,

beplantingen, verhardingen, en erf- of terreinafscheidingen mee ontwerpen (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden). In het voorlopig ontwerp van 31 maart 2022 is hieraan voldaan.

6. Hoofdbebouwing mag binnen zone van minimaal 3 meter tot maximaal 30 meter van de kant van de weg liggen (bijlage 2 stedenbouwkundige randvoorwaarden). Het woon-zorgcomplex ligt op circa 17 meter van de kant van de weg. Zij is gesitueerd op dezelfde plek als het huidige hoofdgebouw (de bedrijfsloods).

Op basis van de naar voren gebrachte stedenbouwkundige randvoorwaarden is het ontwerp aangepast en is het Voorlopig Ontwerp van 31 maart 2022 ontstaan. In de stap van Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp is op verzoek van omwonenden bezien 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. Op die suggestie is ingegaan in het stedenbouwkundig advies van 7 juni 2022 (zie Bijlage 3). Op basis van de in dat advies getrokken conclusie dat niet uitgegaan dient te worden van de gedraaide variant en na vervolgoverleg met omwonenden en de zorgexploitant is door de initiatiefnemer het Definitief Ontwerp van 18 november 2022 opgesteld (zie Bijlage 4).



Bouwvolume

De goot- en nokhoogte van de nieuwbouw van het kleinschalig woonzorgcomplex is op de planverbeelding weergegeven als 7,6 meter resp. 9,3 meter. Dit gebouw is op het perceel het hoofdgebouw en de meting van de hoogte geschied daarom vanaf de weg - net als hoe in het oude bestemmingsplan de hoogte van het grote bedrijfsgebouw werd gemeten. Omdat het maaiveld wordt geëgaliseerd ligt het maaiveld in de nieuwe situatie iets lager: in plaats van circa een meter onder het niveau komt het maaiveld te liggen op 1,5 meter onder de weg.

De nieuwe woning bevindt zich op een eigen (bouw)perceel en bevindt zich aan de weg. De goot- en bouwhoogte wordt gemeten vanaf de weg en is op de planverbeelding weergegeven en bedraagt 5 resp. 9,5 meter.

Naast de woning wordt een garage gebouwd en daarachter nog een aanbouw, de hoogte daarvan wordt eveneens vanaf wegniveau gemeten omdat het wordt gebouwd aan het hoofdgebouw.

Op de verbeelding is een hoogte van 3 meter weergegeven voor de garage en 1,5 meter voor de aanbouw.

Het nieuwe toegelaten bebouwd oppervlak bedraagt 855 m^2:

	m2
zorgvilla incl. aanbouw	716
woning incl. aanbouw	139
Totaal:	855

Terreininrichting

Aan de voorzijde van het Oorgat worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd op een peil van -0,25m. Dit parkeerterrein wordt omzoomd met groene hagen op eigen terrein gerealiseerd. De kenmerkende monumentale beuk die aan de voorkant van het terrein staat wordt daarbij behouden. Verder wordt de buitenruimte van het kleinschalige woonzorgcomplex groen ingevuld.



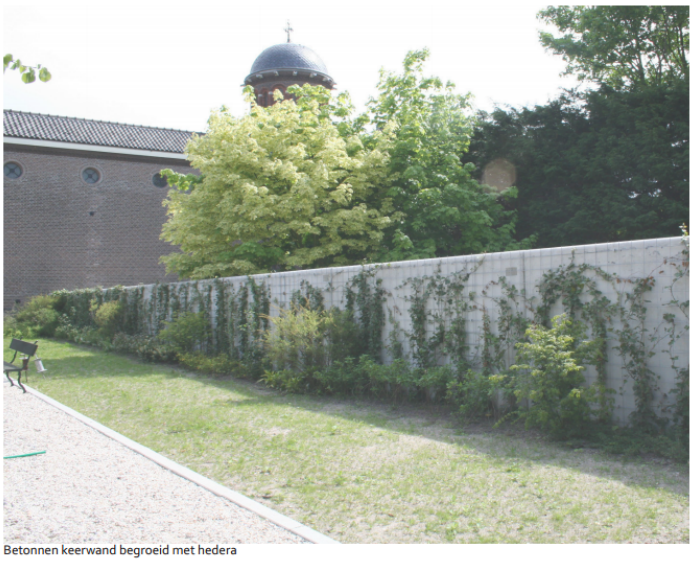
Zowel de kavel van de woning als de kavel van het woonzorgcomplex worden langs de waterkant beschoeid. Tussen het belendende perceel Oorgat 2-4 en het kleinschalige woonzorgcomplex wordt een betonnen grondkeerwand (0-60cm) met een hekwerk van 3 meter geplaatst begroeid met hedera en andere klimplanten. Het hekwerk wordt aan de achterkant verlaagd zodat er vanuit de tuin zicht blijft op de watergang. Bij het kavel met de woning wordt ook een betonnen keerwand gerealiseerd met hedera. Hieronder worden refentiebeelden van dergelijke oplossingen weergegeven en daaronder een dwarsdoorsnede van het perceel met de peilmaten, keerwanden en het hekwerk.



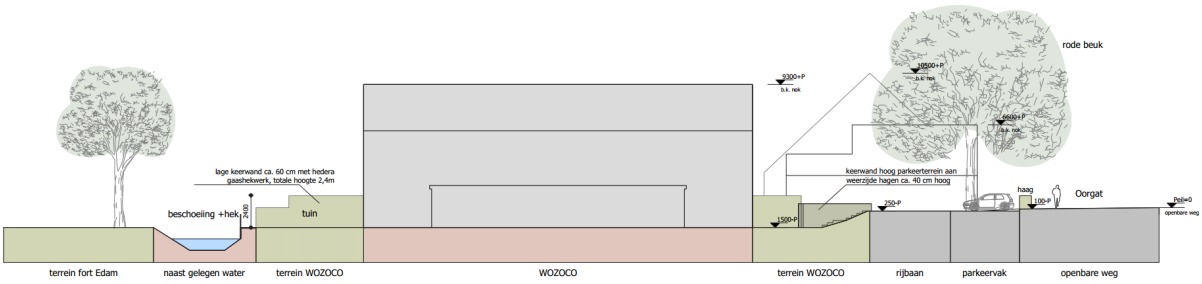
Betonnen keerwand met begroeiing



Eco keerwand



Betonnen keerwand begroeid met hedera



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees en nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen om beleidskeuzes te maken. Dit zijn:

1. Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting op 1 juli 2022) geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie paragraaf 3.1.2). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zie paragraaf 3.1.3).

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen directe raakvlakken met de nationale belangen en past binnen het beleid van het rijk.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de aan de NOVI voorafgaande Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in regelgeving. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het geeft regels over bestemmingen en het gebruik van gronden.

Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, zoals bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal

medebewind.

Het eerste deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. In de loop van 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd, zoals de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp Ladder voor duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen, in het Besluit ruimtelijke ordening (zie 3.1.3).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Met de eerdergenoemde uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

De voornoemde Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een procesvereiste en draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. E.e.a. betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met het oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting ('Nut en noodzaak”).

De overige onderwerpen in het Barro hebben geen invloed op het plangebied doordat de betreffende onderwerpen niet aan de orde zijn in of nabij het plangebied.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2017) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 en luidt: 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De begrippen "bestaand stedelijk gebied" en "nieuwe stedelijke ontwikkeling" zijn opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro.

De 'behoefte' is de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar -looptijd van een bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De afbakening van het onderzoeksgebied is dus afhankelijk van het beoogde programma in het bestemmingsplan.

De Ladder biedt de mogelijkheid om in geval van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplichten en/of wijzigingsbevoegdheden, in het moederplan te bepalen dat het Ladderonderzoek pas hoeft te worden verricht bij vaststelling van het uitwerkingsplan of het wijzigingsplan.

Woningbehoefte

De regio kent een nijpend tekort aan woningen. Hierbij gaat het zowel om een tekort aan

reguliere woningen als zorgwoningen. Uit de provinciale beleidsstukken blijkt dat er een grote behoefte is aan nieuwe woningen, met name ook voor speciale doelgroepen. Deze woningen moeten vooral binnenstedelijk worden gerealiseerd, door verdichting.

Zorgbehoefte

De behoefte aan zorgvoorzieningen en zorgwoningen zal de komende jaren blijven toenemen. Daarnaast wordt de groep ouderen door de maatschappelijke vergrijzing toe. Daardoor neemt de vraag naar ambulante zorg en ondersteuning toe.

Het aantal mensen met dementie is door de vergrijzing bijna verzesvoudigd. Van 50.000 in 1950 tot 290.000 nu. Het aantal zal in de toekomst explosief stijgen tot meer dan een half miljoen in 2040. Tot 2050 zal het aantal mensen met dementie verder oplopen naar 620.000. Volgens onderzoek van TNO op basis van gegevens van het CBS, is er in opdracht van Alzheimer Nederland onderzoek gedaan naar het aantal personen met dementie per gemeente. Geschat wordt dat er in 2020 in de gemeente Edam-Volendam 322 personen lijden aan dementie. In 2040 is het aantal personen geschat op 931 in de gemeente. De cijfers van het aantal personen met dementie wordt altijd geschat omdat personen met beginnende dementie vaak nog geen aanspraak doen op een Wmo- of Wlz indicatie.

Op dit moment is hier sprake aan een tekort en zijn oplossingen nodig om aan de toenemende behoefte te kunnen voldoen. De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte zorgvoorzieningen en woningen leveren hieraan een belangrijke bijdrage.

3.1.4 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel het Verdrag van Valletta genoemd, beoogt om het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden, en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

1. streven naar behoud *in situ* van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten (artikel 4).
2. tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er nog ruimte is voor archeologie vriendelijke alternatieven (artikel 5).
3. de verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde, wanneer behoud *in situ* niet mogelijk is (artikel 6).

Om de principes van het Verdrag van Malta verder door te voeren is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze wet regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeente heeft voor haar grondgebied een archeologienota vastgesteld (zie paragraaf 3.3.4 Archeologienota).

3.1.5 Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de "watersysteembenadering" centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. In paragraaf 4.5 Water wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.1.6 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan is op 10 december 2015 vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Bij de ontwikkeling van locaties in stedelijk gebied wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar houden.

Het voorliggende bestemmingsplan leidt ten opzichte van het voorgaande plan niet tot een relevante toename van verharding. Het bestemmingsplan is daarom in lijn met het Nationaal Waterplan.

3.1.7 Deltaplan Ruimtelijke adaptatie 2020

Het klimaat verandert. De stijging van de gemiddelde temperatuur brengt extremer weer met zich mee, dat natter, droger en heter is. De resultaten daarvan zijn wateroverlast, hittestress en druk op watervoorraden door droogte. Dit vereist een verandering in denken en doen: klimaatbestendig en waterrobuust inrichten moet in Nederland een vanzelfsprekend onderdeel bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen worden.
Om het proces van ruimtelijke adaptatie te versnellen en intensiveren is het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie opgesteld. Daarin staat hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk de nadelige effecten van klimaatverandering tegen willen gaan.

De kern is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en klimaat robuust is ingericht. Op nationaal niveau zijn stresstesten per gemeente uitgevoerd om de knelpunten van bestaande infrastructuur in kaart te brengen. In een drieledig nationaal programma worden deze kwetsbaarheden in beeld gebracht, afgewogen en geprioriteerd, om vervolgens tot concrete maatregelen te worden omgezet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal vooraf moeten worden gekeken of deze klimaatadaptief zijn en hoe de inrichting dusdanig robuust kan worden aangepast.

Het woon-zorgcomplex wordt gasloos en energieneutraal (EPC=0,0). Daarnaast wordt er aandacht besteed aan natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De Omgevingsvisie NH2050 is door provinciale staten vastgesteld op 19 november 2018.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging.
   a. het beschermen tegen water uit de grote wateren om ons heen
   b. het waar mogelijk de ecologische waarden vergroten; en
   c. het benutten van de economische kansen van de unieke ligging voor energietransitie en recreatie en toerisme met een goede balans tussen rust en reuring.
2. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem.
   a. Wonen en weren zo veel mogelijk via binnenstedelijke verdichting;
   b. Aanpassen van totale mobiliteitssyteem aan de drukker wordende metropool;
   c. Versterken van functies in het landschap als onderdeel van het metropolitaan systeem;
   d. Duidelijkheid van het Rijk over de ontwikkelruimte van Schiphol en het Noordzeekanaalgebied in relatie tot ruimte voor verstedelijkingsopgave.
3. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal.
   a. Ontwikkelen op basis van eigen kracht en kwaliteiten;
   b. Voorzieningenniveau en bereikbaarheid op peil houden;
   c. Principe van versterken complementariteit en regionale netwerken;
   d. Mogelijkheden om te bouwen voegen zich naar de vraag op dat moment.
4. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van de energietransitie.
   a. Ambitie is een klimaatneutrale provincie in 2050 en benutting van de economische potentie van de energietransitie en de circulaire economie;
   b. Adaptieve strategie voor het ontwikkelen van een duurzame energiemix op land;
   c. Grootschalige energieopwekking op zee;
   d. Ruimte voor energie-infrastructuur in Noord-Holland;
   e. Ruimte voor circulaire economie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: Vergroten biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.
   a. Economisch duurzame ontwikkeling agrifoodsector;
   b. Vergroten van biodiversiteit in Noord-Holland;
   c. Natuur-, recreatieve en waterdoelen worden in samenhang gerealiseerd;
   d. Partnerschap tussen agrifoodsector en ontwikkeling natuurwaarden;
   e. Maatwerk in omvang en tempo van veranderingen.

De Omgevingsvisie is uitsluitend zelfbindend voor de provincie en heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

3.2.2 Omgevingsverordening

De provincie heeft op 22 oktober 2020 een nieuwe verordening vastgesteld, zijnde de Omgevingsverordening NH2020. De Omgevingsverordening NH2020 vervangt de bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid is daarbij van belang. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Voor het onderhavige plangebied zijn de regels relevant die betrekking hebben op:

a. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
b. Regionale waterkering - cat. 5
c. Beschermingszone regionale waterkering

3.2.2.1 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Artikel 6.49 van de Omgevingsverordening bepaalt:

d. De kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn uitgewerkt en geobjectiveerd in bijlage 7 bij de verordening.
e. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde bevat regels gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
f. Een ruimtelijke plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten.
g. In afwijking van het derde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject, voor zover:
    1. er sprake is van een groot openbaar belang;
    2. er geen reële alternatieven zijn; en
    3. er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid te mitigeren of te compenseren.
h. Ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet een ruimtelijk plan niet in een windturbine.
i. Ter plaatse van Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam voorziet een ruimtelijk plan niet in een opstelling voor zonne-energie, tenzij de gronden zijn bestemd voor of feitelijk in gebruik zijn als nutsvoorzieningen, weg-, spoor-, water- of luchtverkeer, niet zijnde leidingtracés voor gas, water of elektriciteit.
j. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie als bedoeld in het vierde lid, onder c, plaatsvindt.

In de genoemde bijlage 7 zijn de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen in een tabel opgesomd. De uitwerking van de kernkwaliteiten is opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De tabel dient in samenhang te worden gelezen met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De Nieuwehaven hoort, samen met het fort Edam dat buiten het plangebied valt, tot de hoofdverdedigingslijn van de 'Stelling van Amsterdam'.

Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam	1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
	– een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
	– sluizen en voor- en achterkanalen;
	– de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
	– inundatiegebieden;
	– voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
	– de landschappelijke inpassing en slechte zichtbaarheid van de voormalige militaire objecten;
	2. Relatief grote openheid;
	3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

In de Stelling van Amsterdam zijn verschillende zoneringen te onderscheiden:

1. Stellingzone;
2. Kernzone;
3. Monumentenzone.

Ad 1 Stellingzone

De gehele Stelling van Amsterdam (UNESCO-werelderfgoed) is Stellingzone. De Stellingzone vormt het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap. Ook voormalige inundatiegebieden maken deel uit van de Stellingzone. Voor deze Stellingzone geldt:

- Behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- Openhouden van schootscirkels rond de forten in de nog open landschappen;
- Behoud van bestaande accessen. Dit zijn de plaatsen waar de hoofdverdedigingslijn werd doorsneden door dijken, kanalen, spoorlijnen en wegen.

Ad 2 Kernzone

De kernzone wordt gevormd door de hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten.

De hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten zijn belangrijke elementen in het Stellinglandschap. De hoofdverdedigingslijn markeert de grens aanval-verdediging en tevens de grens van de inundaties. De schootscirkel is een cirkel van 1000 meter rond een fort.

De kernzone is als volgt begrensd:

1. Hoofdverdedigingslijn: 100 meter aan de aanvalszijde en 100 meter aan de verdedigingszijde.
2. Schootscirkels rond de forten: cirkels van 1000 meter rond een fort.

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 die (voormalige) inundatiegebieden in het landschap zichtbaar maken.

Ad 3 Monumentenzone

De Monumentenzone vormt het hart van de Stelling van Amsterdam. Binnen de Monumentenzone liggen objecten die door de Erfgoedwet of deze Omgevingsverordening zijn beschermd, zoals dijken, forten, sluizen en andere objecten. Ruim 20 objecten zijn op dit moment opgenomen als rijksmonument ingevolge de Erfgoedwet. Binnen afzienbare tijd komen daar waarschijnlijk nog 10 rijksmonumenten bij. Ongeveer 120 objecten zijn opgenomen als provinciaal monument volgens de provinciale Omgevingsverordening. Voor deze Monumentenzone gelden naast de regels in deze verordening over de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde ook de regels uit de Erfgoedwet en de regels over monumenten (cultureel erfgoed) in deze verordening. Dit komt samengevat neer op geen ontwikkelingen toestaan die het (UNESCO-) monument beschadigen, vernielen of ontsieren, en een verbod om noodzakelijk onderhoud aan het monument te onthouden.

Specifiek voor De Beemster (eveneens UNESCO werelderfgoed) geldt dat de ruimtelijke hoofdstructuur van dit gebied gerespecteerd moet worden. Ontwikkelingen in de kernzone en stellingzone mogen niet strijdig zijn met het beleid voor het UNESCO werelderfgoed van droogmakerij De Beemster.

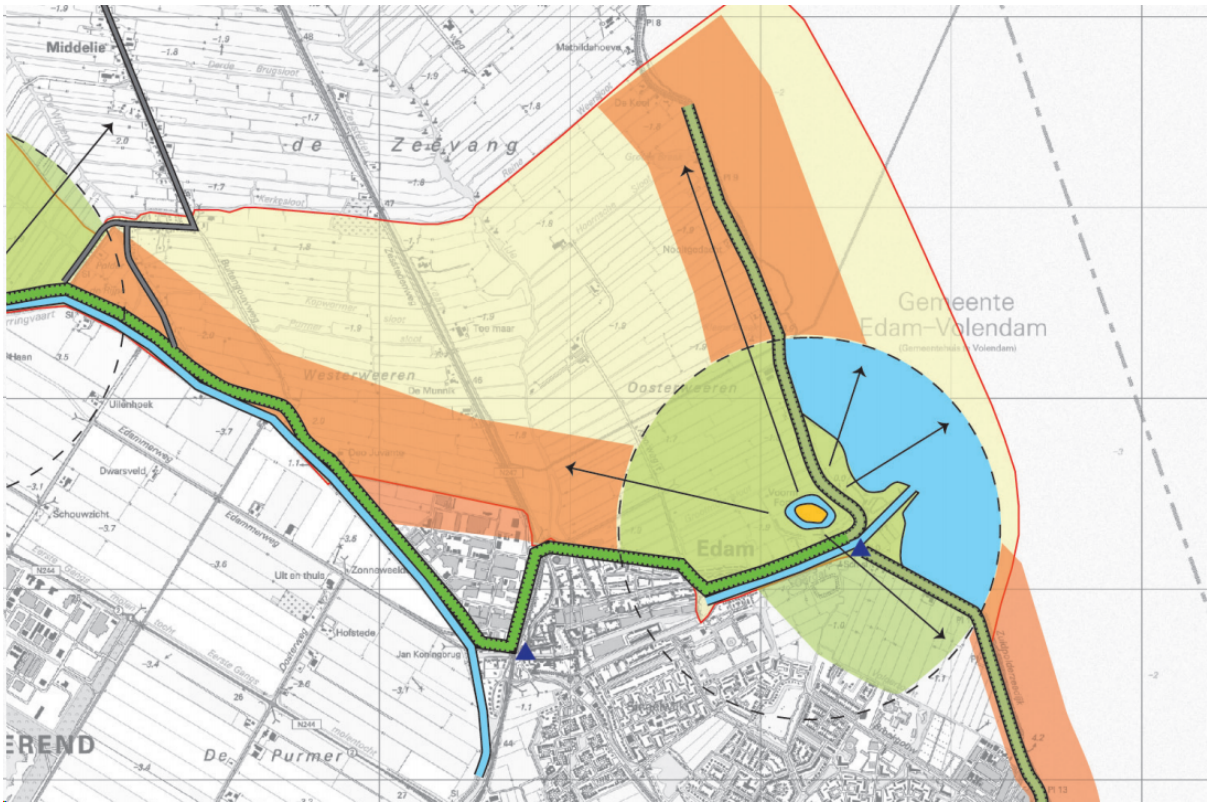
Beleidskaders

Verder gelden de volgende kaders waarin de kernkwaliteiten verder zijn uitgewerkt per deelgebied:

- het Provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam (2008);
- het Ruimtelijk Beleidskader Stelling van Amsterdam (2008);
- Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

Ontwikkelingen die de uitzonderlijke universele waarden (UUW's) aantasten, dienen als gevolg van de Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention voorgelegd te worden aan het Werelderfgoedcomité.

In de Leidraad wordt de Stelling van Amsterdam onderverdeeld in drie zones. Voor iedere zone is specifiek beleid geformuleerd. Deze zones zijn hiervoor al behandeld. In aanvulling op de Leidraad wordt in het Ruimtelijk Beleidskader ten aanzien van het Deelgebied Edam opgemerkt dat behalve het Fort bij Edam er weinig herkenbare elementen van de Stelling van Amsterdam in dit gebied aanwezig zijn. De toetsing moet zich vooral richten op het behoud van de openheid aan de buitenzijde van de stelling. Voorts dienen de zichtlijnen vanaf het fort richting het Fort bij Kwadijk en het Markermeer behouden te blijven. In *het Provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam zijn p*er landschappelijk deelgebied specifieke aanknopingspunten voor behoud en verbetering van de Stelling bepaald. Om sturing te kunnen geven aan ruimtelijke ontwikkelingen die op de Stelling afkomen is een ruimtelijk toetsingskader opgesteld, gebaseerd op een typering per deelgebied en per ensemble. De projectlocatie ligt in 'Deelgebied 10 Edam'. Typerend voor dit deelgebied is het contrast tussen de binnenzijde van de Stelling, waar de kernen Purmerend en Edam/Volendam liggen en het weidse landschap van de veenweidepolders en het Markermeer aan de buitenzijde. Behalve 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.



Afbeelding: kaart deelgebied 10

Toetsing

De projectlocatie is bebouwd en rondom begroeid. Van bestaand zicht vanaf het Oorgat op het fort is geen sprake. De projectlocatie bevindt zich ook niet in het open landschap. De nieuwe bebouwing is niet noemenswaardig groter (0,30 m hoger) dan de bestaande bebouwing. De

projectlocatie maakt geen deel uit van de te behouden accessen. Het project is daarom niet van invloed op de Stellingzone.

De projectlocatie ligt binnen de Kernzone. Het betreft echter geen locatie in open gebied. Het gaat om een kleinschalige incidentele ontwikkeling binnen de kernzone maar heeft niet als primair doel de ruimtelijke kwaliteit van de Stelling van Amsterdam te versterken. Van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is niettemin sprake, omdat oude incourante bedrijfsbebouwing wordt vervangen door een moderne woonvoorziening dat voldoet aan de redelijke eisen van welstand en huidige duurzaamheidsdoelstellingen. Door het verwijderen van de bestaande opstallen en opslag op het achtererf wordt aan de andere kant weer wat meer openheid gecreëerd. Omdat het woonzorgcomplex op de plaats van de bestaande bedrijfsgebouw wordt gebouwd blijven de bestaande zichtlijnen in tact. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op zichtlijnen en leidt niet tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte of een significante aantasting van het groene en open landschap. Verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint. In dit geval wordt de bebouwingsdichtheid echter verminderd: het bebouwd oppervlak neemt af van 1.035 m^2 naar 855 m^2. Het plan is niet van invloed op bestaande bebouwing in de open ruimte of het groene/blauwe zone. Het project is daarom inpasbaar in de Kernzone.

De projectlocatie is niet gelegen binnen de Monumentenzone en is daarop ook niet van invloed.

De herontwikkeling van de projectlocatie is niet van invloed op de openheid aan de buitenzijde van de Stelling, aangezien de locatie niet is gelegen in die open buitenzijde. De ontwikkeling is dan ook niet strijdig met het Provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam (2008), het Ruimtelijk Beleidskader Stelling van Amsterdam (2008) of de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. Er wordt dan ook voldaan aan de bepalingen uit de Omgevingsverordening ten aanzien van de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Bij de voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie is met de cultuurhistorische waarde rekening gehouden doordat het bebouwd oppervlak afneemt ten opzichte van bestaand en het bouwvolume van de twee te realiseren hoofdgebouwen niet groter is dan bestaand.

3.2.2.2 Regionale waterkering - cat. 5 / Beschermingszone regionale waterkering

De locatie Oorgat 6/6a is in de Omgevingsverordening aangewezen als Regionale waterkering - cat. 5 en als Beschermingszone regionale waterkering. Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van beide aanwijzingen weergegeven.



Afbeelding: aanwijzing Regionale waterkering - cat. 5 / Beschermingszone regionale waterkering

Artikel 6.77 van de Omgevingsverordening geeft regels ter bescherming van het belang van de waterkering. Daarin is geregeld dat:

- ter plaatse van het werkingsgebied Regionale waterkering en ruimtelijk plan dient te voorzien in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels.
- ter plaatse van het werkingsgebied beschermingszone regionale waterkering een ruimtelijk plan dient te voorzien in een beschermingszone aan weerszijden van de waterkering waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan zijn.

In het derde lid is bepaald dat afwijking van het voorgaande nieuwe ontwikkelingen wel mogelijk zijn indien hierover blijkens de toelichting bij het ruimtelijk plan overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie.

Toetsing

Gelijk aan het bestemmingsplan 'Oorgat e.o.' voorziet dit nieuwe bestemmingsplan in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het aangewezen instrument voor de bescherming van de waterkering is de Keur van het Hoogheemraadschap.

Binnen het werkingsgebied 'beschermingszone regionale waterkering' wordt met het voorliggende bestemmingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling toegestaan. Daarover is overeenstemming is bereikt tussen de gemeenten en het Hoogheemraadschap (zie paragraaf 4.5.7).

3.2.2.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Voorts zijn nog de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling relevant. Een ruimtelijk besluit of plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geldt dat deze ontwikkeling vanwege de aard en omvang is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.1.3is de behoefte voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen reeds behandeld en aangetoond. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de Omgevingsverordening.

3.2.2.4 Overig

Het bedrijfsperceel grenst aan gebieden die zijn aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap, NatuurNetwerk Nederland en Landelijk gebied maar maakt daar geen onderdeel van uit. Deze drie aanwijzingen leiden daardoor niet tot randvoorwaarden of beperkingen voor de beoogde herontwikkeling.

het bedrijfsperceel ligt voorts niet in een Natura2000 gebied, maar wel binnen de invloedssfeer daarvan. In de Omgevingsverordening is dit aangeduid als 'Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura2000'. De Omgevingsverordening stelt te dien aanzien alleen regels over het gebruik van helikopters en andere luchtvaartuigen en over het vuurwerk. Voor de beoogde herontwikkeling is dat niet relevant.

3.2.3 Regionaal Woonakkoord Zaanstreek-Waterland

In april 2020 heeft de provincie Noord-Holland het woonbeleid uitgewerkt in de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025. Hiermee wil de provincie uitvoering geven aan een aantal doelstellingen, zoals het bouwen van voldoende betaalbare en duurzame woningen. Middels het sluiten van regionale Woonakkoorden voor de periode 2021-2025 wil de provincie de regionale samenwerking bevorderen.

De acht gemeenten in Zaanstreek-Waterland hebben besloten samen met de provincie een woonakkoord te willen maken voor de periode 2021-2025. Dit aan de hand van vier thema's:

1. Nieuwbouw/ woningbouwprogrammering
2. Betaalbare voorraad
3. Wonen en Zorg
4. Duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulair bouwen

Dit woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP). In het RAP maakten de gemeenten in de regio Zaanstreek-Waterland jarenlang afspraken over het woonbeleid. In tegenstelling tot het RAP in de voorgaande periode zal de provincie partij zijn in de regionale woonafspraken.

Voor de voorgenomen herontwikkeling zijn de volgende opgaven uit het Woonakkoord relevant:

- werken aan de eigen én regionale woningbehoefte

- zoveel als mogelijk binnenstedelijk bouwen
- zoveel als mogelijk bouwen in de nabijheid van OV-knooppunten in de stadsharten
- versnellen van de woningbouwproductie
- werken aan de gewenste ontwikkeling van de sociale woningvoorraad
- werken aan de huisvesting van senioren

De groei van het aantal senioren, en hun veranderende woonwensen vraagt om toegankelijke wijken en voldoende passende woonvormen. De nieuwe generatie ouderen heeft andere woonwensen dan de vorige generaties. De regiogemeenten streven ernaar dat de groeiende groep oudere inwoners langer zelfstandig kan (blijven) wonen door een diversiteit aan woningen en woonvormen te bieden. Iedere gemeente probeert daarnaast - tenminste in de hoofdkernen - voldoende huisvesting voor ouderen met een zorgbehoefte te realiseren. De realisatie van andere woonvormen en aanvullende voorzieningen die langer zelfstandig thuis wonen mogelijk maken is maatwerk per gemeente.

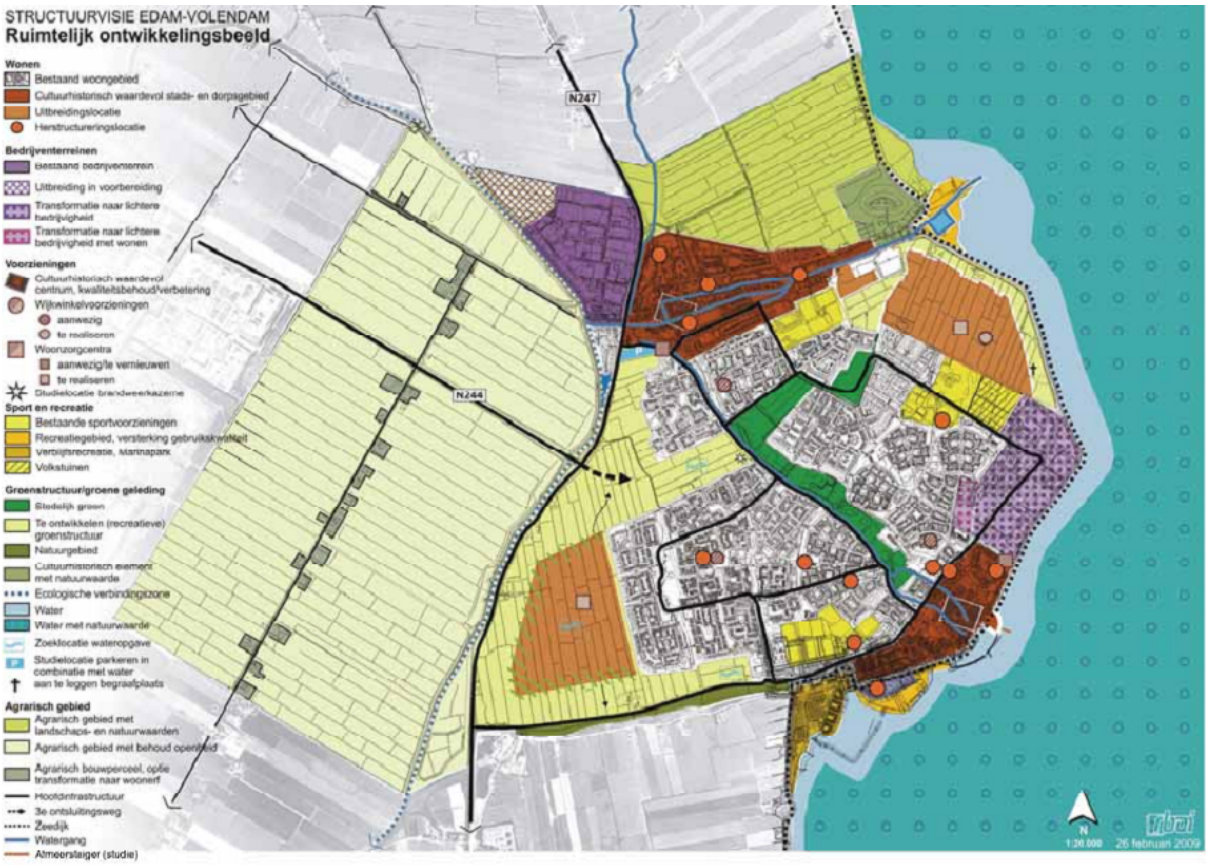
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Edam-Volendam 2020-2040

Op 26 februari 2009 heeft de gemeenteraad van Edam-Volendam 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 zgn. 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.

Tevens geeft deze Structuurvisie input voor op te stellen bestemmingsplannen.



Afbeelding: Visiekaart met beschrijving

Op de bijbehorende plankaart van de Structuurvisie, zoals hierboven getoond, is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als cultuurhistorisch element met natuurwaarde, als onderdeel van het gebied direct rond het Fort bij Edam. Deze aanwijzing heeft primair betrekking op het fort zelf. Bij de voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie is met de cultuurhistorische waarde rekening gehouden doordat het bebouwd oppervlak afneemt ten opzichte van bestaand en het bouwvolume van de twee te realiseren hoofdgebouwen niet groter is dan bestaand.

3.3.2 Woonzorgvisie Edam-Volendam 2018-2023

In de Woonzorgvisie wordt ingegaan op hoe alle inwoners met een (toekomstige) zorgvraag zo lang als mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in gemeente Edam-Volendam. Om dit te realiseren wordt gebruik gemaakt van een integrale benadering op zorg, welzijn en wonen. Zowel in hun eigen woning als intramuraal. Vanwege de vergrijzing en de wens van mensen om langer zelfstandig thuis te wonen worden er hoge eisen gesteld aan zorg en de woningvoorraad. Door het scheiden van wonen en zorg zijn er effecten ontstaan op het gebied van vereenzaming en aanspraak moeten doen op de sociale omgeving.

Inde visie wordt geconstateerd dat nog onvoldoende plekken zijn voor personen die vanuit het ziekenhuis ontslagen worden en die naar intramuraal moeten doorstromen. Hierbij gaat het om eerstelijnszorg wat gefinancierd wordt vanuit de Zorgverzekeringswet. Gezien de stijgende vraag naar zorg in de gemeente wordt het ontwikkelen van een locatie voor 24-uurs zorg als essentieel gezien. In de Visie is dit weliswaar benoemd in het kader van ontwikkelingen door De Zorgcirkel, maar onafhankelijk van wie dit ontwikkelt is de behoefte een feit.

3.3.3 Welstandsnota (2017)

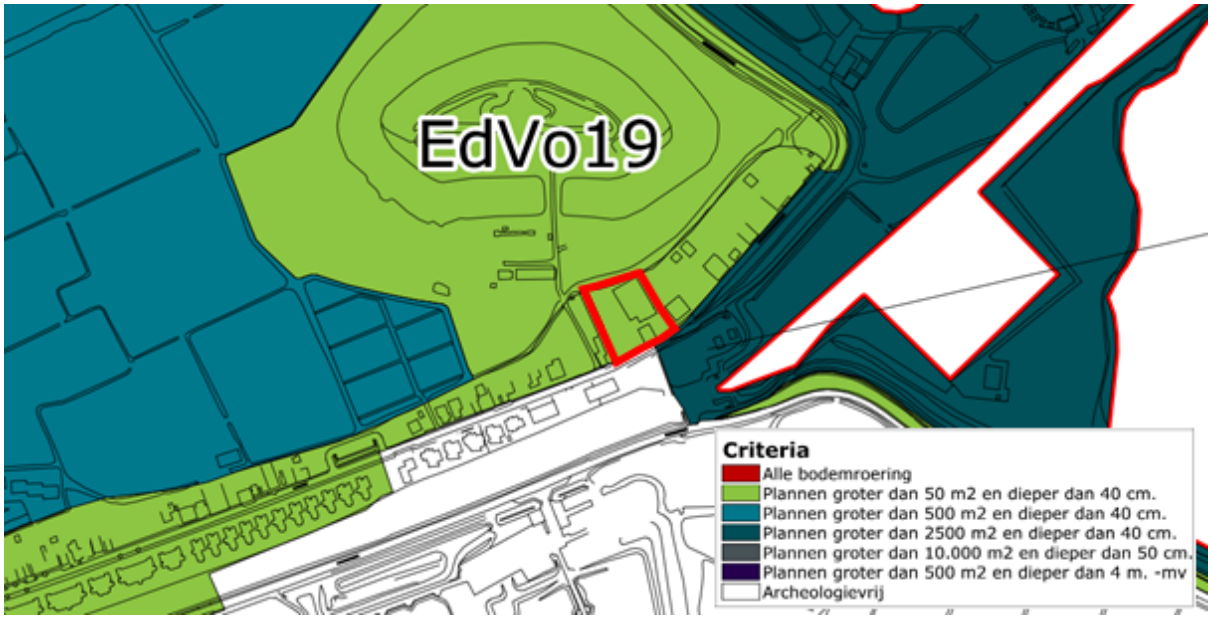
Het welstandsbeleid van de gemeente Edam-Volendam is neergelegd in de Welstandsnota 2017, die in feite een samengevoegd welstandsbeleid van de gemeente Edam-Volendam en (voormalige) gemeente Zeevang behelst. Met welstandstoezicht regisseert de gemeente het uiterlijk van de stad; het doel is om een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de ruimte. Cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden worden daarbij benoemd en kunnen zodoende een rol spelen bij ontwikkelingen. Er is sprake van zowel een gebiedsgerichte als een objectgericht aanpak met bijbehorende criteria.

Het plan dient te voldoen aan de welstandsnota, dat wordt beoordeeld door de Welstand- en Monumentencommissie Edam-Volendam. Het plan is enkele keren besproken en de commissie heeft op 4 april 2022 geconstateerd dat het plan op hoofdlijnen voldoet aan redelijke eisen van welstand (zie Bijlage 5). Er zijn enkele suggesties op details gedaan, waarvan de commissie verdere uitwerking met belangstelling tegemoet ziet. Daarmee is aannemelijk dat een positief eindadvies kan worden verkregen.

3.3.4 Archeologienota

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden (conform artikel 38a van de Monumentenwet).

Door de gemeente is in samenwerking met Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland (SCENH) een beleidsnota archeologie opgesteld. In deze beleidsnota valt het plangebied onder de tweede categorie. Voor deze categorie geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemroering groter dan 50 m^2 en dieper dan 40 centimeter.



Afbeelding: Archeologische beleidskaart (5 november 2014; plangebied rood omlijnd)

Over de zone EdVo19 (Stelling van Amsterdam) is in de beleidsnota vermeld dat het Fort bij Edam van het begin van de 20e eeuw dateert en als een van de laatste forten werd opgenomen in de militaire verdedigingslinie van de Stelling van Amsterdam. De resten van het fort leveren een bijdrage aan de militaire geschiedenis van het gebied en de constructie van het fort. Op deze locatie zijn geen sporen van oudere periodes meer te verwachten.

Door archeologisch onderzoeksbureau Argo is in oktober 2021 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (rapportage november 2021, zie Bijlage 6). het onderzoek is uitgegaan van 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. 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 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 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. 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 onderstaande afbeelding is binnen het blauwe kader het deel van het plangebied te zien waarvoor een vervolgonderzoek is geadviseerd.



Afbeelding: 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).

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. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden (zie Bijlage 7). Het selectieadvies om voor de bouw een verkennend booronderzoek uit te voeren rondom de geplande locatie van de vrijstaande woning (conform afbeelding 13 van het onderzoek) wordt overgenomen. Een vervolgonderzoek op het achterterrein, ter plaatse van het parkeerterrein en ter plaatse van de bestaande loods is gelet op de te verwachten archeologische waarden en de geplande ophoging niet nodig.

Na het opstellen van een Plan van Aanpak (zie Bijlage 8) is het verkennend booronderzoek is inmiddels verricht, de rapportage is opgenomen als Bijlage 9. Bij het onderzoek zijn, conform het Plan van Aanpak, acht boringen gezet. Uit het onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied archeologische lagen aanwezig zijn waarin ook archeologische sporen en/of artefacten kunnen voorkomen. De eerste laag waarin archeologische overblijfselen kunnen worden verwacht is de ophogingslaag die zich direct onder de recente laag bevindt. Gezien de stratigrafische positie is

het waarschijnlijk dat de datering in de Nieuwe Tijd ligt. Eronder is een dijk aangeboord die waarschijnlijk twee fases kent. De eerste fase bestaat uit twee veenlagen. Vervolgens zijn later twee kleipakketten aan het dijklichaam toegevoegd. Onder een recente puinlaag van minimaal 0,35 m dikte bevinden zich verschillende archeologisch relevante lagen waarin behoudenswaardige archeologische overblijfselen aanwezig kunnen zijn die verstoord kunnen raken door de geplande werkzaamheden.

Geadviseerd wordt vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een opgraving - variant archeologische begeleiding – om eventuele sporen, vondsten en monsters veilig te stellen om daarmee informatie, ex-situ, te behouden die van belang zijn voor kennisvorming over het verleden. De beslissing om bovenstaand advies al dan niet over te nemen (een selectiebesluit) dient door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Edam-Volendam, te worden genomen. De beslissing is genomen en evenals het eerdere selectiebesluit aan deze toelichting gevoegd als Bijlage 7.

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.

3.3.5 Omgevingsbeleidsplan 2016-2020

Op 16 februari 2017 heeft de gemeenteraad het Omgevingsbeleidsplan 2016-2020 vastgesteld. Het Omgevingsbeleidsplan omvat de visie op het voor de gemeente te voeren omgevingsbeleid op de thema's bouw, milieu en ruimtelijke ordening.

In het eerste deel is het beleid weergegeven dat de gemeente op de verschillende onderwerpen van de fysieke leefomgeving inzet:

1. Klimaat en duurzaamheid: Omgevingskwaliteit gaat hand in hand met klimaat en duurzaamheid. De gemeente wil deze verbinding leggen, niet alleen om een bijdrage te leveren aan de eigen leefomgeving, maar eveneens om een bijdrage te leveren aan een duurzame wereld. De gemeente zet zich in om schadelijke activiteiten tegen te gaan en positieve activiteiten te stimuleren.
2. Landschap, groen en natuur: De gemeente is trots op haar natuur. Het behoud en de uitbreiding van het landschap, natuur en biodiversiteit is belangrijk. Dit vraagt veel onderhoud en daarom een goed beleid. Het voeren van een integraal beleid gefocust op het behoud en de uitbreiding van het landschap, natuur en biodiversiteit wordt voorgestaan.
3. Water: De kwaliteit en kwantiteit van het water, de verbinding van het watersysteem met andere systemen en de veiligheid dienen op orde te zijn. Met dit op het oog wordt een integraal waterbeleid gevoerd, waarin het Waterplan, het vGRP en het baggerplan met elkaar verbonden zijn.
4. Luchtkwaliteit en geur: De luchtkwaliteit in Edam-Volendam voldoet aan alle wettelijke waarden. Het doel is dit te behouden, echter daarmee zijn we er nog niet. In de aankomende jaren gaat de gemeente zich inzetten voor een hoog niveau van luchtkwaliteit en een zo groot mogelijke beperking van geurhinder.
5. Geluid, trillingen en straling: Geluid is bij uitstek een lokale aangelegenheid. Inwoners moeten zo min mogelijk geluidhinder ondervinden, maar de regelgeving moet ook niet te beperkend worden. De gemiddelde geluidhinder mag niet boven de streefwaarden uit komen. Geluidhinder mag per saldo niet toenemen en op plaatsen met een hoge verkeersintensiteit moet het afnemen.
6. Bodem en ondergrond: De aanwezige schone bodem moet schoon blijven, verontreinigde grond dient goed beheerd te worden en er mag geen nieuwe verontreinigde grond ontstaan.
7. Externe veiligheid: De gemeente is een veilige plek om te wonen en te werken. De gemeente zet zich in om dit zo houden door de risico's laag te houden en de veiligheid te

waarborgen.

8. Afval: Voor het behoud van de leefomgeving is het belangrijk afval op een efficiënte manier in te zamelen en te recyclen. Daarnaast wil de gemeente een integraal afvalbeleid voeren die recht doet aan zowel het stedelijk als het landelijk gebied. De gemeente zet zich in voor een hoogwaardige inzameling en scheiding van afval. In 2020 willen we 75% van het afval scheiden.
9. Welstand, beeldkwaliteit en monumenten: De gemeente zet zich in om de verschillende karakteristieken waarden te behouden zoals de oude stadsgezichten, monumenten en archeologische locaties. Daarnaast zet de gemeente zich in om het buitengebied open te houden en nieuwbouw te laten passen in de omgeving.

Het tweede deel van het plan gaat over het actualiseren van de problemen, risico's en processen omtrent vergunningverlening, handhaving en toezicht (VTH). Voor deze bestemmingsplantoelichting is een beschrijving daarvan niet relevant.

3.3.6 Parkeerbeleid

Het gemeentelijk parkeerbeleid van de voormalige gemeente Edam-Volendam is vastgelegd in de Parkeernota Edam-Volendam van 23 mei 2011. De parkeernota beschrijft het kader waarbinnen het parkeerbeleid van Edam-Volendam uitgevoerd dient te worden. Dit bekent dat deze nota ingaat op de hoofdlijnen van het beleid en niet op details van de uitvoering.

De Parkeernota bevat zelf geen parkeernormen, maar hanteert de parkeerkencijfers van het CROW als uitgangspunt. De gemiddelde parkeerkencijfers voor 'matig stedelijke gebieden' worden daarbij als norm toegepast.

In praktijk blijkt veelal dat het realiseren van voldoende parkeerplaatsen niet mogelijk is. In dat geval zijn er grofweg drie mogelijkheden:

1. de ontwikkeling wordt afgewezen, aangezien niet aan de gestelde eisen wordt voldaan.
2. voor de ontwikkeling wordt goedkeuring verleend, de gemeente verleent vrijstelling voor de verplichting tot het creëren van voldoende parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeervraag afgewenteld wordt op de reeds beschikbare (openbare) parkeerplaatsen, waardoor de parkeersituatie verder onder druk komt te staan;
3. voor de ontwikkeling wordt goedkeuring verleend, de gemeente verleent weliswaar vrijstelling voor de verplichting tot het creëren van voldoende parkeerplaatsen, maar de ontwikkelaar moet deze verplichting afkopen. Met deze afkoop neemt de gemeente de verplichting op zich om deze parkeerplaatsen alsnog te realiseren. Op deze manier blijft de parkeercapaciteit op peil. Daarnaast wordt een ontwikkelaar door de financiële consequentie gestimuleerd een plan te ontwikkelen waarin voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen.

Om deze laatste mogelijkheid toe te kunnen passen, heeft de gemeente Edam-Volendam een parkeerfonds opgericht. Ontwikkelaars kunnen op deze manier bouwprojecten realiseren, waarbij onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, maar waarbij de gemeente door middel van het afkoopbedrag financieel in staat gesteld wordt deze parkeerplaatsen aan te leggen. Op deze manier zijn de mogelijkheden aanwezig om de parkeersituatie in balans te houden. Deze mogelijkheid zal niet in alle gevallen uitkomst bieden. De gemeente moet namelijk wel in staat zijn om de benodigde parkeerplaatsen ook daadwerkelijk (binnen tien jaar) te realiseren. In de vastgestelde 'Nota parkeerfonds Gemeente Edam-Volendam' is aangegeven welke mogelijkheden er zijn tot benutting/uitbreiding van de parkeercapaciteit voor bezoekers aan de randen van de kernen.

Voor het berekenen van de benodigde parkeervoorzieningen wordt uitgegaan van de CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

3.3.7 Verkeersplan Edam Volendam 2018-2023

Het Verkeersplan is een beleidsplan op hoofdlijnen voor de periode 2018-2023. Het is een actualisatie van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) en dient als toetsingskader om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het benoemt de algemene richtlijnen die de gemeente hanteert. Daarnaast wordt een aantal projecten benoemd waarmee de gemeente aan de slag kan. Het Verkeersplan is een leidraad in vraagstukken rond mobiliteit in de gemeente. De gemeente handelt volgens de richtlijnen die hierin zijn opgesteld en voert in beginsel de projecten uit het Verkeersplan uit. Voor onderhavig plangebied zijn geen richtlijnen opgenomen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Voor bedrijven en milieuzonering is geen wettelijk kader vastgelegd door de overheid. Wel wordt de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG als richtlijn gebruikt. Als uitgangspunt geldt dat milieubelastende en hindergevoelige functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden.

Het bestemmingsplan leidt tot het wegnemen van een potentieel overlastgevend gebruik van het perceel. Voor de woningen in de omgeving leidt het daardoor tot een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Aan de overzijde van de weg, op het perceel tussen Oorgat 1 en 3, bevond zich tot 2020 bedrijvigheid in de vorm van een Aannemings- en molenmakersbedrijf. Dat bedrijfsperceel is na het faillissement in 2020 niet meer in gebruik. De nieuwe woning en het woonzorgcomplex ligt binnen de invloedssfeer van dat bedrijfsperceel. Voor toekomstige bedrijfsvoering op dat perceel is de aanwezigheid van reeds bestaande woningen op vergelijkbare afstand (zoals Oorgat 8) al maatgevend. De nieuwbouw leidt daarom niet tot een nieuwe beperkingen van de toekomstige bedrijfsvoering en andersom leidt de toekomstige bedrijfsvoering niet tot onaanvaardbare hinder voor de nieuwbouw.

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.2 Cultuurhistorie

In paragraaf 3.2.2.1 is al ingegaan op de ligging van de locatie binnen de beschermingszone rond de Stelling van Amsterdam (Fort bij Edam) als onderdeel van het Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen. Bij de voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie is met de cultuurhistorische waarde rekening gehouden doordat het bebouwd oppervlak afneemt ten opzichte van bestaand en het bouwvolume van de twee te realiseren hoofdgebouwen niet groter is dan bestaand. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de culturele waarden.

4.3 Externe veiligheid

De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid is in een aantal regelingen vastgelegd. Hieronder zijn de regelingen en onderwerpen kort weergegeven.

Besluit risico's zware ongevallen 1999

In het Besluit Risico's Zware ongevallen worden een aantal bedrijfsmatige activiteiten aangewezen die grote gevolgen voor de omgeving kunnen hebben in het geval van een calamiteit. Het betreft bijvoorbeeld raffinaderijen, zeer grote opslagplaatsen van benzine, grote producenten van, en opslagplaatsen voor chemicaliën. In het plangebied, noch aansluitend op of in de gemeente als geheel zijn bedrijven aanwezig die onder de werking van het besluit vallen.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan de normen uit het Bevi worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Gelet op de Openbare Risicokaart zijn in en direct nabij het plangebied geen inrichtingen aanwezig waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de wet "Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen" is vastgelegd wat de maximale risico´s zijn die veroorzaakt mogen worden door het transport van gevaarlijke stoffen over weg-, spoor- en watertrajecten. Het doel van de wet is om de veiligheid van bewoners langs de routes te vergroten. Ook zorgt de wet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden, nu en in de toekomst. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de routes met de minste risico´s. Verder is met de wet helder gemaakt waar ruimtelijke ontwikkelingen kunnen blijven plaatsvinden en waar niet.

Het Basisnet heeft spelregels vastgesteld voor nieuwe bestemmingsplannen in de directe omgeving van de hoofdinfrastructuur. Deze regels zijn opgenomen in het "Besluit transportroutes externe veiligheid" (Btev). Hierdoor mag op grond van een nieuw bestemmingsplan geen kwetsbaar object (bijvoorbeeld een woning) in de veiligheidszone worden gebouwd.

Daarnaast bevat de Btev ook de spelregels voor de verantwoording over de hoogte van het groepsrisico. Het Btev is ook van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van provinciale en gemeentelijke infrastructuur.

Doordat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van een rijksweg of provinciale weg en de betreffende gemeentelijke wegen niet zijn aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen zijn er geen te toetsen aspecten als gevolg van de eerder genoemde wet en regelgeving.

Er zijn geen wegen, spoor of water aanwezig waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht. In dit Besluit is het transport van bijvoorbeeld aardgas door ondergrondse hoge druk leidingen geregeld.

Er zijn er geen leidingen aanwezig waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de geluidsbelasting veroorzaakt door het verkeer op een weg waarlangs een 'zone vanwege de weg' van toepassing is, onderzocht dient te worden. Artikel 74, lid 1 Wgh stelt dat een weg, bestaande uit één of twee rijstroken in stedelijk gebied een zone heeft van 200 meter en in buitenstedelijk gebied van 250 meter. Op grond van artikel 82 Wgh wordt binnen deze zone de voorkeursgrenswaarde van de geluidsbelasting op de gevel van een woning en andere geluidgevoelige bestemmingen op 48 dB gesteld. Artikel 74, lid 2 bepaalt dat deze zone niet van toepassing is op wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en op wegen waar een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Door Cauberg Huygen is een onderzoek uitgevoerd van het omgevingsgeluid ten behoeve van de

nieuwe ontwikkeling (zie Bijlage 10). De geplande geluidgevoelige bestemmingen (woning/zorgwoningen) betreffen een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. De planlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder echter niet binnen een geluidzone langs een gezoneerde (spoor)weg of een gezoneerd industrieterrein. De wegen rondom de planlocatie zijn uitgevoerd als 30 km/uur wegen, welke volgens de Wet geluidhinder geen geluidzone hebben.

Daartoe is voor de planlocatie een (wettelijk) onderzoek naar het wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder niet nodig. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidinvloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt (Oorgat en Keetzijde). De geluidbelastingen vanwege wegverkeer zijn berekend conform de Standaardrekenmethode 2 uit bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'.

Naast het wegverkeerslawaai is in dit onderzoek tevens het bedrijfsgeluid in de omgeving beschouwd. Aan de overzijde van de projectlocatie is een bedrijfsbestemming geprojecteerd, waar een aannemers- en molenmakersbedrijf was gevestigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bedrijfsgeluid nader beschouwd.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- Ten gevolge van wegverkeer op de Oorgat is sprake van een verhoogde geluidbelasting (> 53 dB), ten hoogste 59 dB zonder aftrek. Hierdoor is extra aandacht noodzakelijk voor de geluidwering van de gevel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting meegenomen in de cumulatie van het omgevingsgeluid.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Keetzijde is geen sprake van een verhoogde geluidbelasting.
- De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai $L_{vl,cum}$ bedraagt ten hoogste 59 dB zonder aftrek.
- De nieuwe (zorg)woningen vormen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van een eventueel nieuw bedrijf op het bedrijfsperceel aan de overzijde van de Oorgat. Geconcludeerd wordt dat het bedrijfsgeluid niet zal leiden tot onaanvaardbare geluidniveaus ter plaatse van de nieuwe (zorg)woningen.

4.5 Water

4.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Op grond van de Kaderrichtlijn Water (KRW) moeten lidstaten ervoor zorgen dat uiterlijk in het jaar 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon (chemisch op orde) en gezond (ecologisch in evenwicht) is. Om deze doelen te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen. Zowel om de kwaliteit van de 'eigen' wateren op peil te brengen, als om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken.

Door middel van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW omgezet in Nederlandse wetgeving. Deze wet regelt aanpassing van de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet op de waterhuishouding (Wwh). De milieudoelstellingen als bedoeld in artikel 4 van de KRW zullen worden geïmplementeerd door vaststelling van milieukwaliteitseisen in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) of provinciale verordeningen op grond van artikel 5.2b Wm. Deze regelgeving zal ook moeten gaan bepalen hoe de normen doorwerken in besluiten op de verschillende terreinen van het omgevingsrecht, zoals ruimtelijke plannen op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en in de nieuwe Omgevingswet.

Tot het moment waarop de implementatie van de KRW gereed is, moeten lidstaten voorkomen dat besluiten worden genomen die leiden tot een achteruitgang van de waterkwaliteit. Om hieraan te voldoen heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat een stappenplan opgesteld waarmee overheden kunnen beoordelen of de KRW een belemmering vormt voor de uitvoering van een project, zoals een bestemmingsplan. Uitgangspunt van dit stappenplan is in een vroeg stadium van de planvorming moet worden beoordeeld of het project een risico vormt voor de chemische of ecologische waterkwaliteit.

4.5.2 Waterbeheerplan

In het waterbeheerplan legt het waterschap vast hoe het invulling geeft aan de zorg voor deze taken voor de periode tot en met 2021.

Het waterschap zet in de komende periode met hernieuwde kracht in op een hoger waterbewustzijn. Veiligheid gaat niet vanzelf, en hetzelfde geldt voor de beschikbaarheid van voldoende en schoon water. Ook het behoud van cultuurhistorische waarden en de natuur gebeurt niet automatisch.

Daarnaast is de ambitie van het waterschap om water robuust te zijn en te blijven. Met de huidige klimaatverandering zijn de uitdagingen aanzienlijk. Het waterschap is de waterautoriteit, maar het bestuur gaat graag de dialoog aan over de eisen die je aan schoon water mag stellen, over het beperken van het zoetwatergebruik, over innovaties in de waterketen, over de mogelijkheden van en de grenzen aan waterrecreatie. Dit waterbeheerplan is dan ook ontstaan met input van andere overheden, burgers, verenigingen en bedrijven.

Naast de invulling voor de komende zes jaar, staat er in het plan ook wat het waterschap op de lange termijn wil bereiken. Zo is het de ambitie van het waterschap om in 2030 de integrale uitvoerder in het beheergebied te zijn voor alle watertaken. In de komende planperiode wil het waterschap nagaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

Het waterschap wil meer bijdragen aan kennisontwikkeling en innovatie, om zo te kunnen zorgen voor meer veiligheid, betere waterkwaliteit, doelmatigheid en duurzaamheid, en betere dienstverlening. Het waterschap blijft investeren in de unieke samenwerking tussen Waternet en het Afval Energie Bedrijf, gericht op de verduurzaming van de water-, energie- en grondstoffencyclus. Het waterschap werkt samen met gemeenten aan een geïntegreerde wateropgave in het stedelijk gebied. Bij het vinden van oplossingen is er ook aandacht voor duurzame innovatieve waterbergingssystemen, zoals polderdaken.

Met het vastleggen van de doelen in het Waterbeheerplan voor de komende zes jaar, voldoet het waterschap aan de taken op grond van de Waterwet en de Europese Kaderrichtlijn Water.

4.5.3 Waterwet en de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

De keur is een algemene verordening van het waterschap. Op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet stelt het waterschap verordeningen vast die het nodig oordeelt voor de behartiging van de opgedragen taken, zoals de zorg voor het watersysteem en de zorg voor het zuiveren van afvalwater. Naast de Waterschapswet, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen.

Hoofdstuk 3 van de keur bevat verbodsbepalingen. Hierin is bepaald voor welke handelingen of

activiteiten een vergunning nodig is. Het dagelijks bestuur is bevoegd deze watervergunning te verlenen. De verbodsbepalingen zijn vrij algemeen geformuleerd, waarbij zoveel mogelijk is aangesloten bij de verbodsbepalingen uit het Waterbesluit. Op deze manier zijn de verbodsbepalingen bij regionale wateren, waar de waterschappen beheerder zijn, vergelijkbaar met de verbodsbepalingen bij rijkswateren, waar Rijkswaterstaat de beheerder is.

Het dagelijks bestuur is bevoegd tot het stellen van algemene en nadere regels. Deze regels kunnen een vrijstelling van de watervergunningplicht inhouden of een algeheel verbod op het verrichten van bepaalde handelingen. Daarnaast kan het dagelijks bestuur beleidsregels stellen ten aanzien van zijn watervergunningverlenende bevoegdheid.

Bij waterstaatswerken zijn drie verschillende zones te onderscheiden, namelijk het waterstaatswerk zelf, de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte. De beschermingszone heeft als doel de bescherming van het waterstaatswerk en het profiel van vrije ruimte tevens de toekomstige verbetering van het waterstaatswerk. Het profiel van vrije ruimte kan bij alle waterstaatswerken worden vastgelegd, en niet alleen bij waterkeringen. Vóór vastlegging van dit profiel moet de noodzaak ervan goed onderzocht en onderbouwd worden.

De drie zones worden vastgelegd op de legger, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet. Deze legger (Waterwet) wordt in de praktijk vaak gecombineerd met de onderhoudslegger (Waterschapswet). De legger op grond van de Water wet geeft de reikwijdte weer van de verbodsbepalingen uit hoofdstuk 3 van de keur.

Voor de in het plangebied aanwezige primaire waterkering is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van het behoud, instandhouding en versterking van de waterkering.

4.5.4 Regionale Deltavisie

Naar aanleiding van het rapport Samen werken met water heeft Hollands Noorderkwartier een Deltavisie gemaakt, die in 2012 is vastgesteld. De visie is samen met een groot aantal belangrijke belanghebbenden opgesteld en spitst zich toe op waterveiligheid, wateroverlastbestrijding en voldoende schoon zoet water. Aan de basis van de Deltavisie lagen analyses van de klimaattrends en -scenario's, en van de huidige toestand van de waterveiligheid en het watersysteem in ons gebied. Het gesprek met de belanghebbende partijen is gevoerd op basis van een aantal dilemma's.

4.5.5 Waterplan Edam - Volendam

Bij besluit van 19 december 2002 heeft de raad het "Waterplan Edam-Volendam" vastgesteld. Het Waterplan uit 2002 is ondanks een geldigheidsduur van 10 jaar nog niet herzien en derhalve het geldende beleidsdocument. Doelstelling van het waterplan is primair het herstel van de kwaliteit van het oppervlaktewatersysteem (voldoen aan de normeringen) en de waarborging van de daarvoor benodigde ruimte.

In de huidige situatie van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De plannen voor de locatie betreffen geen dempingen of ontgravingen van oppervlaktewater.

4.5.6 Riolering en waterkwaliteit

Uit het 'Waterplan' blijkt dat wateroverlast door extreme peilstijgingen nooit helemaal kan worden voorkomen. Daarom zijn er in het "Waterplan" normen opgesteld voor de geaccepteerde mate van overlast. In deze normering waren ook de benodigde drempelhoogtes van de overstortdrempels voor de riolering opgenomen. Daar inmiddels landelijk voor woonwijken is overgegaan van verbeterd gescheiden rioolstelsel naar gescheiden rioolstelsel is dit principe niet meer van toepassing. Regenwater van verharde oppervlakten (verhardingen en dakvlakken) van woonwijken wordt nu rechtstreeks geloosd op het oppervlaktewater. Om te voldoen aan de eis van "voorkomen van wateroverlast" door extreme buien is de capaciteit van het regenwaterriool hierop gedimensioneerd, alsmede wordt voldoende oppervlaktewater en afvoercapaciteit gerealiseerd.

Ten behoeve van waterkwaliteitverbetering hebben de gemeente Edam-Volendam en het HHNK in 2008 een "afvalwaterakkoord" gesloten. De belangrijkste doelen van deze samenwerking zijn:

- voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater uit de afvalwaterketen;
- goede dienstverlening tegen de laagst maatschappelijke kosten;
- doelmatige en transparante bedrijfsvoering.

Methoden om deze doelen te bereiken zijn onder andere het afkoppelen van hemelwaterafvoer om overstortende riolen tegen te gaan en het doorspoelen van watergangen met riooloverstorten.

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.

4.5.7 Watertoets

Watercompensatie

Op het terrein bevindt zich momenteel 993 m^2 bebouwing en het erf, bij de inrit en naast het woonhuis, bestaat deels uit half verharding met een oppervlak van 589 m^2. De totale verharding van de bestaande situatie is 1.582,6 m^2.

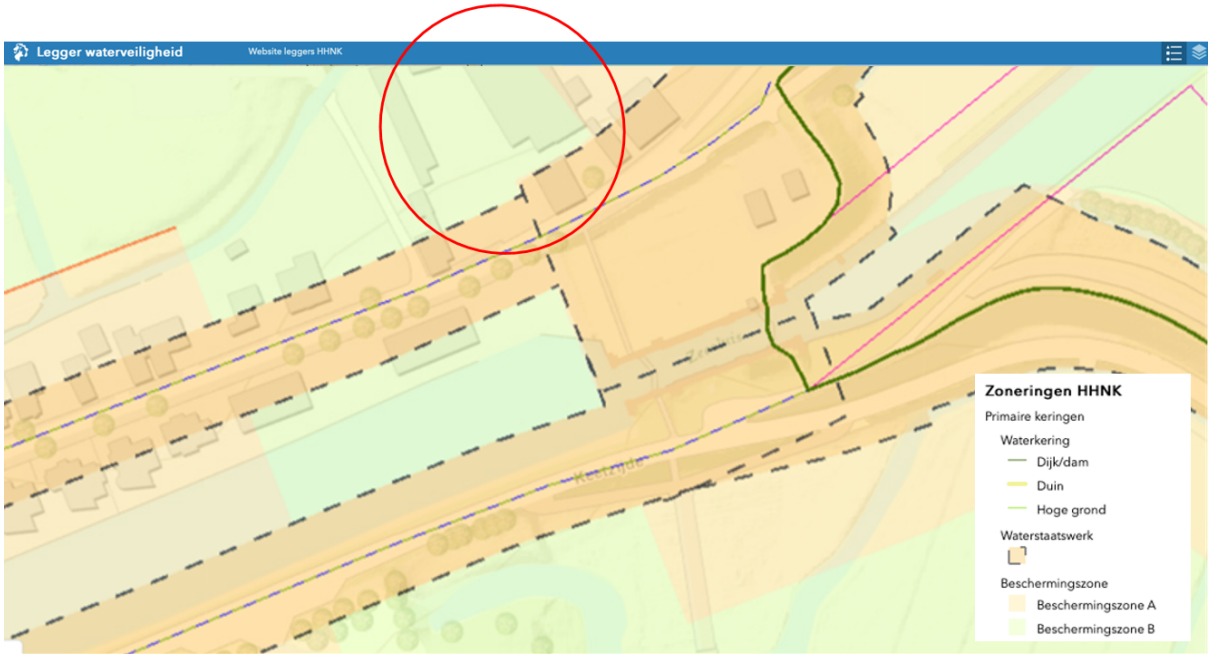
De herontwikkeling leidt tot een afname van bebouwing van naar 824 m^2, dus 165 m^2. Er wordt 613 m^2 gesloten verharding aangebracht en 483 m2 halfverharding. De totale verharding van de nieuwe situatie is 1.924,4 m^2.

Halfverharding telt niet mee als verharding als de ondergrond bestaat uit zandgrond, of wanneer kunstmatig een diepe laag infiltrerend materiaal onder de parkeerplaats aangelegd wordt. Alleen dan is er sprake van substantiële infiltratie. De ondergrond bestaat hier uit veen/klei, daarom telt halfverharding wel mee. Dat neemt niet weg dat halfverharding altijd te verkiezen is boven verharding.

De toename van de verharding is daarom 341,8 m^2. Dat is minder dan 800 m^2, waardoor er geen extra waterberging gerealiseerd hoeft te worden. Het Hoogheemraadschap heeft dit bevestigd in haar email van 1 februari 2022.

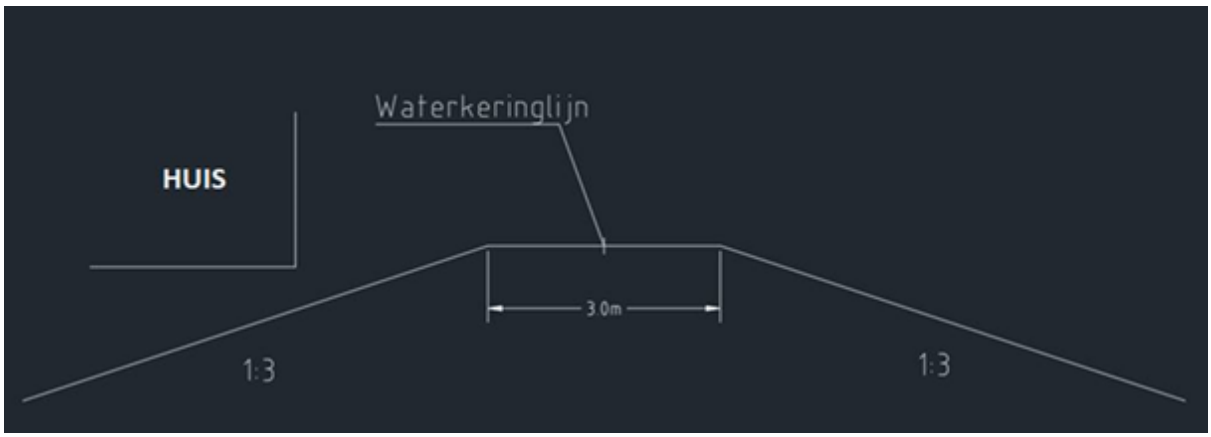
Waterkering

Hieronder een uitsnede van de Legger van het Hoogheemraadschap Noorder Kwartier (HHNK) weergegeven, met de planlocatie omcirkeld. De planlocatie ligt binnen de beschermingszones van de waterkering. De locatie ligt deels binnen beschermingszone A (kernzone) en grotendeels binnen Beschermingszone B.



Voor nieuwbouw of zodanige verbouwing dat de voetafdruk van de woning verandert geldt de regel dat er niet voorbij de bestaande rooilijn gebouwd mag worden. Dat houdt in dat de woning niet dichter op de dijk gebouwd mag worden dan de huidige woning. In dit geval staat de woning al vrijwel tegen de weg aan.

Bij gebouwen op of in de waterkering wordt er gekeken of dit buiten het profiel van vrije ruimte valt. Dit is een profiel vanuit de waterkeringslijn met een kruin van 3 meter en een talud van 1:3 (zie afbeelding hieronder). De waterkeringslijn ligt in het midden van Oorgat. Het gebouw moet buiten dit profiel blijven.



Indien er kelders geplaatst worden kan dit niet worden toegestaan, behoudens uitzonderlijke gevallen. Dan dienen constructies geplaatst te worden om de waterkering te vervangen, dit gaat dan bijvoorbeeld om damwanden met een levensduur van 100 jaar.

De woning wordt in de kernzone van het dijkprofiel gebouwd. De kelder komt ca. 1,5 meter onder de kruin van de weg, buiten het profiel. Voorbedoelde constructies zijn daarom niet nodig. Voor het bouwen moet wel een watervergunning bij HHNK worden aangevraagd omdat de woning in het waterstaatswerk wordt gebouwd. Het Hoogheemraadschap heeft in haar email

van 1 februari 2022 in principe ingestemd met het ontwerp, zodat het aannemelijk is dat de watervergunning verkregen kan worden.

Het maaiveld loopt nu vanaf de dijk geleidelijk af, het hoogteverschil bedraagt ongeveer 1,20 meter. Het maaiveldpeil wordt gewijzigd: in plaats van geleidelijk aflopend wordt het afgegraven langs het profiel van de dijk en daarna vlak (geëgaliseerd) op 1,5 meter onder de dijk. Dit betreft graafwerkzaamheden buiten de kernzone van de dijk maar in de beschermingszone.

Onder het kleinschalig woonzorgcomplex komt geen kruipruimte.

Onderhoud watergang

De helft van de watergang en de oever moet worden onderhouden door de aanliggend eigenaar. Aan de andere zijde is dit Staatsbosbeheer aan deze zijde is dat de eigenaar van het Oorgat 6/6a. Bij plaatsing van een hekwerk is het niet meer mogelijk om de watergang over de breedte van circa. 3,5 meter en de oever te onderhouden. Om aan de onderhoudsverplichting te voldoen zal dus een andere afscheiding moeten worden gekozen, wellicht kan het hekwerk verder naar achteren worden geplaatst zodat een onderhoudspad van circa 5 meter ontstaat of kan er een demontabel hekwerk worden geplaatst. Om die reden wordt aan de waterzijde een demontabel hekwerk geplaatst zodat onderhoud uitgevoerd kan worden. Het Hoogheemraadschap heeft hiermee in haar email van 5 januari 2022 ingestemd.

4.6 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van de percelen Oorgat 6/6a. Deze ontwikkeling heeft gevolgen voor het verkeer en parkeren. Voor de onderdelen verkeer en parkeren dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening sprake te zijn van goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het project niet mag leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor een goede en verkeersveilige afwikkeling van het verkeer en de parkeergelegenheid.

4.6.1 Verkeer

De locatie is jarenlang is gebruik geweest als sloop- en transportbedrijf van puin en ander sloopmateriaal en een handelsbedrijf in sloopmateriaal, zand, grind en grond, dat wordt hierna beschouwd als referentiesituatie. Het geldende bestemmingsplan 'Oorgat e.o.' staat ter plaatse van de locatie ook lichte bedrijvigheid toe, waaronder kantoor en fitnesscentrum. Dat wordt hierna beschouwd als planologisch alternatieve situatie. Daarna wordt de toekomstige situatie beschouwd en vergeleken met de referentie en alternatieve situatie.

Referentiesituatie

In de historische (referentie) situatie veroorzaakt het sloop- en transportbedrijf verkeer. Gelet op de bouwregels van het geldende bestemmingsplan is er circa 1.535 m² bedrijfsbebouwing bij recht toegestaan (1.035 m² grondoppervlak, 500 m² verdiepingsvloer). Daarvan mag 128 m² worden gebruikt als bedrijfswoning.

In de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' zijn landelijke kengetallen voor verkeersgeneratie van verschillende functies aangegeven. Voor een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf als een sloop- en transportbedrijf bedraagt het kengetal 3,9 tot 5,7 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo binnen de rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied. Voor een vrijstaande (bedrijfs)woning geldt een kengetal van 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning.

Gelet op de kengetallen bedraagt de verkeersgeneratie in de huidige (planologische toegestane) situatie 55 tot 121 verkeersbewegingen per etmaal vanwege het bedrijf (uitgaande van 1.407 m² bvo bedrijfsbebouwing) en 8 tot 9 verkeersbewegingen per etmaal vanwege de (bedrijfs)woning. Het totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal komt daarmee in de huidige

(planologische toegestane) situatie uit op 63 tot 130 verkeersbewegingen per etmaal.

Planologisch alternatieve situatie

In de Planologisch alternatieve situatie wordt de verkeersgeneratie veroorzaakt door een kantoor of een fitnesscentrum. Gelet op de bouwregels van het geldende bestemmingsplan is er circa 1.535 m² bedrijfsbebouwing bij recht toegestaan (1.035 m² grondoppervlak, 500 m² verdiepingsvloer). Daarvan mag 128 m² worden gebruikt als bedrijfswoning.

In de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' zijn landelijke kengetallen voor verkeersgeneratie van verschillende functies aangegeven. Voor een kantoor bedraagt het kengetal 6,3 tot 8,1 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m^2 bvo binnen de rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied.

Voor een fitnesscentrum bedraagt het kengetal 30,8 tot 37,9 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m^2 bvo binnen de rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied.

Voor een vrijstaande (bedrijfs)woning geldt een kengetal van 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning.

De verkeersgeneratie van een mogelijke vestiging van een fitnesscentrum is dus veruit het hoogst.

Gelet op de kengetallen kan dat leiden tot circa 430 tot 530 verkeersbewegingen per etmaal en 8 tot 9 verkeersbewegingen per etmaal vanwege de (bedrijfs)woning.

Toekomstige situatie

Het project voorziet in de relatie van een woonzorgvoorziening met 26 zorgeenheden voor ouderen met een kwetsbare gezondheid. Van de 26 zorgeenheden krijgen circa 5 eenheden een functie als hospice/zorghotelkamer, de overige zorgeenheden worden gebruikt als zorgappartement. In de woonzorgvoorziening komen enkele gemeenschappelijke voorzieningen die uitsluitend zijn bedoeld voor bewoners van de woonzorgvoorziening, zoals een eetkamer met keuken, een centrale woonkamer met bibliotheek, kantoren en vergaderruimtes.

Naast de woonzorgvoorziening wordt er in het plangebied ook een vrijstaande woning gerealiseerd.

Zoals hiervoor bij de huidige situatie is weergegeven is in de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' voor vrijstaande koop binnen de rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied een kengetal aangegeven van 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Voor wooneenheden in een verpleeg- of verzorgingstehuis worden in de CROW uitgave geen kengetallen voor verkeersgeneratie gegeven, alleen parkeerkencijfers (0,5 tot 0,7 parkeerplaats per wooneenheid). Het kengetal is inclusief parkeren door personeel en bezoekers. Voor parkeren wordt binnen de gemeente een gemiddelde parkeernorm gehanteerd.

Aan de hand van het gemeentelijke parkeerkengetal voor een verpleeg- of verzorgingstehuis (0,6 parkeerplaats per wooneenheid) en de daaruit volgende parkeerbehoefte kan worden afgeleid welke verkeersgeneratie aan de orde kan zijn. Uitgaande van een parkeerbehoefte van 17 parkeerplaatsen kan worden verondersteld dat 34 verkeersbewegingen aan de orde zijn bij enkelvoudige bezetting van een parkeerplaats. Bij drievoudige bezetting van een parkeerplaats is er sprake van 102 verkeersbewegingen. Alhoewel een drievoudige bezetting van een parkeerplaats in de praktijk naar verwachting niet aan de orde zal zijn is hier in het vervolg van deze paragraaf wel van uitgegaan (worst-case benadering). Samen met de nieuwe vrijstaande woning (8 tot 9 verkeersbewegingen) komt de verkeersgeneratie dan uit op 110 tot 111 verkeersbewegingen per etmaal. Daarnaast zal er dagelijks sprake zijn van expeditieverkeer voor

de woonzorgvoorziening (wasgoed, voedsel, etc.). Ingeschat wordt dat er maximaal 5 expeditievoertuigen per dag zullen komen waardoor er nog 10 verkeersbewegingen per etmaal met dergelijke voertuigen plaatsvinden. Het totaal aantal verkeersbewegingen komt daarmee uit op 120-121 verkeersbewegingen per etmaal.

Vergelijking huidige en toekomstige situatie

Uit de toepassing van landelijke kengetallen uit de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' blijkt dat er in de referentiesituatie sprake is van 63-130 verkeersbewegingen per etmaal, in de planologisch alternatieve situatie 448-539 verkeersbewegingen per etmaal en in de toekomstige situatie van 120-121 verkeersbewegingen per etmaal.

De planologische verandering leidt dan ook tot een verbetering ten aanzien van de potentiële verkeersgeneratie.

Verkeersafwikkeling

Volgens het gemeentelijk verkeersmodel kent het Oorgat momenteel een verkeersintensiteit van circa 1.400 motorvoertuigen per etmaal. Verondersteld wordt dat daarin geen bijdrage van het perceel Oorgat 6/6a is, omdat ter plaatsen momenteel nauwelijks bedrijvigheid is.

De verkeersbewegingen als gevolg van het project zullen vanwege de functie van de woonzorgvoorziening verspreid over de dag plaatsvinden waarbij er rondom de wisseling van diensten van het personeel wat meer verkeersbewegingen zullen plaatsvinden dan op andere momenten. Over een heel etmaal gezien is een maximale toename van circa 120 verkeersbewegingen (ten opzichte van geen bedrijvigheid) relatief beperkt doordat er gemiddeld sprake is van 6-7 extra verkeersbewegingen per uur in de periode tussen 06:00 tot 23:59.

Een dergelijke verspreide toename van het verkeer heeft geen significante gevolgen voor de verkeersdruk op het Oorgat in westelijke of in oostelijke richting. De etmaalverkeersintensiteiten op het Oorgat zullen als gevolg van het project met circa 9% toenemen, waarvan een deel in westelijke en een deel in oostelijke richting.

Bovendien zal er ten opzichte van de huidige (planologisch toegestane) situatie beduidend minder vrachtverkeer gaan plaatsvinden. De vermindering van het vrachtverkeer heeft positieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling via het Oorgat, mede gelet op de smalle wegprofiel.

Gelet op het voorgaande worden er als gevolg van het project geen knelpunten verwacht in de verkeersafwikkeling.

4.6.2 Parkeren

Auto's

Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in de CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Er wordt één reguliere woning en een woonzorgvoorziening met 26 zorgeenheden voor ouderen met een kwetsbare gezondheid gerealiseerd. De parkeernorm voor een verpleeg- en verzorgingstehuis voor ouderen (dit wil zeggen mensen die geen eigen auto hebben) is 0,6 pp/wooneenheid.

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.

In het ontwerp van het bouwplan is op eigen terrein voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij vergunningverlening voor de bouw wordt dit overeenkomstig artikel 9.1.1 van de planregels als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Fiets

Naast parkeergelegenheid voor auto's moet ook ruimte worden gereserveerd voor fiets- en scooterparkeerplaatsen. De CROW geeft geen kencijfers voor de fietsparkeerbehoefte van een woonzorgcomplex. In het plan wordt voorzien in een fietsenstalling voor 10 tot 15 fietsparkeerplekken.

Laden en lossen

Bij het uitwerken van de plannen moet op het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing hoort, voldoende ruimte gereserveerd worden voor laden en lossen.

4.7 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat ondermeer bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan moet worden getoetst aan de grenswaarden.

De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsvloeroppervlak van 100.000 m^2 en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m^2.

Aan de hand van de NBM-tool is vastgesteld of het voorgenomen herontwikkeling, met gebruikmaking van de verkeercijfers uit paragraaf 4.6.1, leidt tot een bijdrage aan de luchtverontreiniging. Uit het hieronder weergegeven toetsresultaat blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	120
	Aandeel vrachtverkeer	0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,11
	PM_{10} in µg/m^3	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.8 Bodem

Door BK Ingenieurs is een onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit van de locatie, met het oog op de nieuwe ontwikkeling (zie Bijlage 11). Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit op de locatie Oorgat 6 en 6a te Edam vastgelegd en zijn de hergebruiksmogelijkheden van de grond op indicatieve wijze bepaald. Ook zijn de aard, laagdikte en indicatieve hergebruiksmogelijkheden van het aanwezige puin vastgesteld.

4.8.1 Conclusies bodemonderzoek

Bodem

Opbouw en zintuiglijke waarnemingen

De bodem bestaat tot een diepte van minimaal 0,5 tot 1,8 m -mv uit zand (ter plaatse van de tuin) en tot een diepte van minimaal 0,35 tot 1,5 m -mv uit puin/menggranulaat (ter plaatse van het bedrijfsterrein). Hieronder bestaat de bodem tot de maximale boordiepte van 2,0 m -mv uit veen. In de zuidwestelijke hoek van het bedrijfsterrein is van 0,8 tot 1,2 m -mv plaatselijk een zandlaag aanwezig. Ter plaatse van de tuin is aan de oostzijde van het woonhuis plaatselijk een laag van gebroken beton aanwezig tot 0,3 á 0,5 m -mv. In de bodem zijn plaatselijk bodemvreemde bijmengingen (sporen baksteen) aangetroffen.

Grond

Algemene kwaliteit

Ter plaatse van het bedrijfsterrein is de grond direct onder de puinverharding licht tot sterk verontreinigd met PAK, matig verontreinigd met koper en lood en ten hoogste licht verontreinigd met overige parameters. De verhogingen worden gerelateerd aan de bovenliggende laag puin/menggranulaat. Een sterk verhoogd gehalte PAK is aangetoond aan de westzijde van het terrein, direct ten oosten van de zuidelijke kant van de schuur, op een diepte van 0,5 – 1,0 m -mv. De omvang van de sterke verontreiniging is niet bekend. De sterke verontreiniging is verticaal afgeperkt op 1,0 m -mv. De verontreiniging is niet horizontaal afgeperkt.

De diepere ondergrond (>1,0 m -mv) is ten hoogste licht verontreinigd met de onderzochte parameters. De bovengrond ter plaatse van de tuin is ten hoogste licht verontreinigd met de onderzochte paramaters. De puinhoudende ondergrond (0,3 – 1,0 m -mv) is maximaal matig verontreinigd met enkele zware metalen en PAK.

Asbest

Op de locatie is alleen op het maaiveld op het noordelijk deel van het terrein asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Ter plaatse van de tuin is zowel in de bovengrond als in de grond direct onder de laag van gebroken beton visueel geen asbest aangetroffen of analytisch aangetoond.

Ter plaatse van het bedrijfsterrein is in de bodemlaag direct onder de verhardingen van puin en menggranulaat analytisch asbest aangetoond in een gehalte van maximaal 16,0077 mg/kg ds (hechtgebonden, chrysotielasbest).

Ter plaatse van het noordelijke deel van het terrein tussen het schuurtje en de sloot is in de toplaag een gehalte van 971,4243 mg/kg ds asbest aangetoond (wel- en niet-hechtgebonden, chrysotiel en crocidoliet asbest). De locatie bevindt zich direct onder een asbesthoudend dak in een drupzone. Het sterk verhoogde gehalte wordt hieraan gerelateerd.

Hergebruik grond (indicatief)

Zowel de bovengrond (0,0-0,5 m -mv) ter plaatse van de tuin als de grond tot een halve meter onder het gebroken beton, puin en menggranulaat ter plaatse van het overige deel van het terrein voldoen op basis van de onderzochte stoffen uit het NEN-pakket en PFAS (toetsing landelijk en lokaal beleid) ter plaatse van het grootste deel van het terrein aan de bodemfunctieklasse 'Industrie'. Er zijn echter enkele uitzonderingen:

- Zuidoostelijk van de schuur aan de westelijke zijde van het terrein is de bodemlaag tot een halve meter onder de puinverharding 'Niet toepasbaar'.
- Oostelijk langs de noordelijke helft van de schuur aan de westelijke zijde van het terrein voldoet de bodemlaag tot een halve meter onder de puinverharding aan klasse 'Wonen'.
- Ter plaatse van het perceel van Oorgat 8 is de bovengrond op basis van lood 'Niet toepasbaar'.
- De toplaag onder het asbestverdachte dak aan de noordzijde van het terrein langs de sloot is op basis van asbest 'Niet toepasbaar'. Deze verontreiniging is niet afgeperkt. Aangezien de toplaag nabij de locatie voornamelijk bestaat uit puin waarin gehalten asbest hoger dan 100 mg/kg ds zijn aangetoond en de toplaag slechts zeer lokaal uit grond bestaat heeft het geen toegevoegde waarde om de sterke verontreiniging met asbest in grond af te perken. De volledige toplaag met grond nabij de schuur kan als niet toepasbaar worden beschouwd.

De sterke verontreiniging met PAK is niet afgeperkt. Het totale volume van de niet toepasbare grond is niet bekend.

De grond dieper dan een halve meter onder de puinverharding voldoet aan de klasse 'altijd toepasbaar'.

Grondwater

Algemene kwaliteit

Het grondwater is niet verontreinigd met de parameters uit het standaardpakket. Ter plaatse van de voormalige lekbak/olieopslag in de loods zijn ook geen verhoogde gehalten met minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond.

Toetsing hypothese bodem

De hypothese verdacht (diffuse belasting, heterogene verspreiding) voor de parameters zware metalen, PAK, PCB, minerale olie en asbest ter plaatse van de gedempte sloot (deellocatie 1) en het overige terrein (deellocatie 3) is correct gebleken. Bij de locatie van de voormalige olielekbak in de loods (deellocatie 2) zijn geen verontreinigingen met vluchtige aromaten en minerale olie aangetoond en is de hypothese verdacht niet correct gebleken.

Puin

Opbouw

Ter plaatse van het bedrijfsterrein is een puinverharding aanwezig van 0,35 á 1,5 meter dik.

Ter plaatse van de loods is een laag menggranulaat aanwezig van 0,5 á 1,5 meter dik en ter plaatse van de gedempte sloot is ook een laag menggranulaat aanwezig van 1,2 á 1,3 meter dik. Ter plaatse van de tuin bevindt zich aan de oostelijke zijde van het woonhuis plaatselijk een laag van gebroken beton van 0,3 á 0,5 meter dik.

Samenstelling en emissie, hergebruik

De onderzochte verhardingen van zowel puin als menggranulaat ter plaatse van het bedrijfsterrein (buiten en ter plaatse van de loods) voldoen niet aan de samenstellingswaarden voor een niet-vormgegeven bouwstof en zijn niet geschikt voor hergebruik. Het menggranulaat ter plaatse van de loods voldoet tevens niet aan de emissiewaarden voor een niet-vormgegeven bouwstof. De verhardingen van puin en menggranulaat zijn niet geschikt voor hergebruik als niet-vormgegeven bouwstof. De laag van gebroken beton ter plaatse van de tuin voldoet wat betreft samenstelling én emissie wel aan de eisen voor een niet-vormgegeven bouwstof en is geschikt voor hergebruik als niet-vormgegeven bouwstof.

Asbest

In het puin is visueel geen asbest aangetroffen.

In de toplaag van het puin onder de asbestverdachte daken van de schuur in het noordwestelijke deel van het terrein is wel asbest aangetoond in een gewogen gehalte van 85,50 mg/kg ds (wel- en niet-hechtgebonden, chrysotiel met amosiet asbest). Op basis van voorgaand onderzoek door APS in 2011 is er in de verhardingen op de noordelijke helft voor het bedrijfsterrein (inclusief de loods) een gehalte asbest boven 100 mg/kg ds aanwezig. Dit deel van het terrein is, op de druppelzone na, niet nogmaals onderzocht. De puinlaag ter plaatse van het zuidelijke deel van het bedrijfsterrein en het menggranulaat ter plaatse van de gedempte sloot zijn wel analytisch onderzocht. Er is hierbij asbest aangetoond in gehalten boven de rapportagegrens, maar niet boven de grenswaarde voor nader onderzoek. In de laag van gebroken beton ter plaatse van de tuin is analytisch geen asbest aangetoond.

4.8.2 Aanbevelingen

De omvang van de aangetoonde sterke verontreiniging met PAK dient nader te worden onderzocht om vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming. Indien in het nader onderzoek wordt vastgesteld dat dit het geval is, is er sprake van een saneringsnoodzaak. In het nader onderzoek dienen ook de humane, ecologische en verspreidingsrisico's dienen te worden bepaald en op basis daarvan de spoedeisendheid van de sanering.

Saneren

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de bovengrond onder het asbestdak van de schuur langs de sloot aan de noordzijde van het terrein. Daarnaast is mogelijk sprake van een geval met ernstige bodemverontreiniging met PAK in de ondergrond (0,5 -1,0 m -mv).

Voor het begin van de werkzaamheden dient een goedgekeurde BUS-melding of (deel)saneringsplan beschikbaar te zijn. Het verwijderen van het asbesthoudende puin valt onder het Besluit asbestwegen. Hiervoor dient ook een plan van aanpak te worden opgesteld. De melding en/of het plan dient te worden ingediend bij en goedgekeurd door het bevoegde gezag omgevingsdienst IJmond.

Er mag niet zonder toestemming van het bevoegd gezag in de sterk verontreinigde grond en/of asbesthoudende puin worden gegraven. De (sanerings)werkzaamheden dienen uitgevoerd te

worden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerde aannemer, onder begeleiding van een BRL SIKB 6000 gecertificeerde milieukundige begeleider.

Arbeidsomstandigheden en veiligheid

Bij werkzaamheden in verontreinigde bodem kunnen arbeidsrisico's, waaronder mogelijke blootstelling aan gevaarlijke stoffen, optreden. CROW-publicatie 400 'werken in en met verontreinigde bodem' is hierbij als leidraad te gebruiken. De richtlijn is gericht op risicogestuurd werken met verontreinigd grond en grondwater, waarbij een verschil wordt gemaakt tussen het werken met vluchtige en niet-vluchtige stoffen.

Op basis van de resultaten van huidig en voorgaand onderzoek is de voorlopige beoordeling er ter plaatse van het noordelijk deel van het terrein (inclusief de loods) bij werkzaamheden in de laag puin/menggranulaat of de toplaag van zand onder de asbest verdachte daken gewerkt moet worden onder veiligheidsklasse 'zwart-niet vluchtig'.

Voor werkzaamheden ter plaatse van de tuin en de zuidelijke helft van het bedrijfsterrein is de voorlopige beoordeling dat geen veiligheidsklasse van toepassing is en bij de voorgenomen werkzaamheden kan worden volstaan met het treffen van basishygiënische maatregelen.

De definitieve veiligheidsklasse en de bijhorende beheersmaatregelen worden door een deskundige vastgesteld en zijn afgestemd op de locatiespecifieke omstandigheden. Dit betreft maatwerk.

4.9 Natuur en ecologie

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De Wet natuurbeschermingswet vormt op dit moment het juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van Natura2000-gebieden en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in deze wet. Er kan een tweedeling worden gemaakt in gebieds- en soortenbescherming.

4.9.1 Soortenbescherming

Op basis van een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming werd is dat onderzoek noodzakelijk is naar de volgende functies en soorten:

- Nest- en verblijfplaatsen in het woonhuis van huismus en gierzwaluw
- Essentieel leefgebied van de huismus
- Vaste rust- en nestplaatsen van kerkuil en steenuil
- Verblijfplaatsen en leefgebied van marterachtigen
- Verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.

In opdracht van Oorgat Ontwikkeling BV heeft By Nature advies ecologisch het benodigde onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van vleermuizen, huismus, gierzwaluw, uilen en marterachtigen in het plangebied Oorgat 6a en 6b te Edam (zie Bijlage 12).

Resultaten vleermuisonderzoek

Op basis van het vleermuisonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het plangebied en de directe omgeving wordt wel door meerdere vleermuissoorten gebruikt als foerageergebied. Het plangebied zelf betreft geen (belangrijk) essentieel foerageergebied of vliegroute. Wel grenst het plangebied aan de noordzijde aan het gebied rondom Fort aan de Klop. Dit gebied maakt voor verschillende vleermuissoorten (gewone dwergvleermuis, watervleermuis, rosse vleermuis en ruige

dwergvleermuis) deel uit van een belangrijk leef- en foerageergebied.

Resultaten gierzwaluwonderzoek

Op basis van het gierzwaluwonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van gierzwaluw aanwezig zijn. Op 11 juni is een kleine groep gierzwaluwen hoog overvliegend boven het plangebied waargenomen. Overige waarnemingen van gierzwaluw in of in de omgeving van het gebied zijn niet gedaan.

Resultaten huismusonderzoek

Op basis van het huismusonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van huismus aanwezig zijn. In de directe omgeving van het plangebied is een kleine populatie huismussen aanwezig. Het betreft een populatie van drie tot vijf huismusparen in de woning Oorgat 1. Er zijn geen pendelbewegingen van huismussengemaakt tussen Oorgat 1 en Oorgat 6. Binnen de begrenzing van het plangebied zijn geen huismussen waargenomen.

Resultaten uilenonderzoek

Op basis van het uilenonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied geen vaste rust en/of verblijfplaatsen van uilen aanwezig zijn. Op 3 juni is een dode kerkuil aangetroffen in de opstallen aan de westzijde van het plangebied. De doodsoorzaak van de uil is onbekend. De uil had geen zichtbare verwondingen en was niet geringd. Naast de dode kerkuil zijn geen braakballen, uitwerpselen of andere sporen van (kerk)uil aangetroffen. Op 14 juli zijn ook de afgesloten opstallen van binnen geïnspecteerd op sporen van uilen. Deze zijn niet aangetroffen.

Resultaten marteronderzoek

Op basis van het onderzoek wordt aanwezigheid van marterachtigen in het plangebied uitgesloten. Op de vier wildcamera's staan foto's van onder andere verschillende huiskatten, egel, fazant, huis- en bosmuis en verschillende zangvogels. Tijdens de veldonderzoeken zijn geen sporen aangetroffen van marterachtigen. Er zijn meerdere opnamengemaakt van egel. De egel is tevens tijdens nachtelijke bezoeken meermaals waargenomen. Dit duidt erop dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van de egel en dat de egel in het plangebied een verblijfplaats heeft.

Functionaliteit plangebied en effecten

Het plangebied heeft geen (essentiële) functie voor vleermuizen, gierzwaluw, huismus, uilen of marterachtigen. De werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Het Fort aan de Klop en omliggend water en groen, aan de noordzijde van het plangebied, heeft wel een essentiële functie voor verschillende vleermuissoorten. Dit groen gebied maakt tevens deel uit van het NNN (Natuurnetwerk Nederland) en betreft een nationale ecologische verbindingszone Bij de nieuwe inrichting van het plangebied mag er geen uitstraling van licht zijn naar het groen aan de noordzijde (overzijde) van de watergang en daarmee naar het NNN. Hierbij is het dus van belang dat de tegenliggende oever en het groen aan de overzijde van de watergang donker blijven.

Aanbevelingen met betrekking tot egel

Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van een egel. Verstoring van deze soort en beschadiging en vernietiging van leefgebied en verblijfplaatsen is niet ontheffingplichtig. De egel staat in Noord-Holland op de lijst Provinciale vrijstellingen. Dit houdt in dat voor verstoring van de soort en het beschadigen of vernietigen van verblijfplaatsen en leefgebied van egel geen ontheffing nodig is. Wel is er sprake van de zorgplicht. Aanbevolen wordt bij de inrichting van het plangebied rekening te houden met de egel door het egelvriendelijk inrichten van het groen.

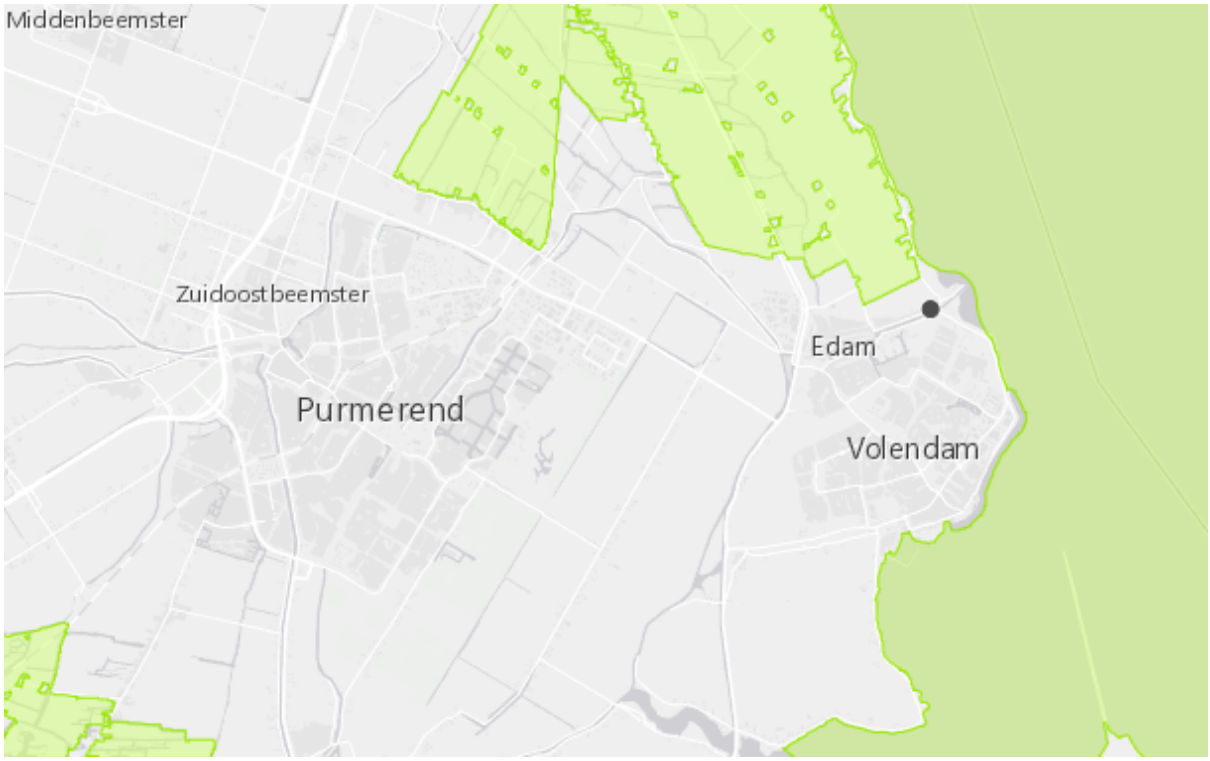
Conclusie

Voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

4.9.2 Gebiedsbescherming

Natura2000 gebieden

De planlocatie ligt dicht bij het Natura2000 gebied 'Markermeer & IJmeer' en het gebied 'Polder Zeevang'. Op grotere afstand bevindt zich het gebieden 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'.



Afbeelding: Natura2000 gebieden (bron: Natura2000 Network Viewer)

Polder Zeevang

De Polder Zeevang is een kenmerkend open veenweidegebied met veel open water, dat ligt tussen de plaatsen Purmerend, Oosthuizen en Edam. De polder is een vlak, open en waterrijk veenweidelandschap. Dit veengebied heeft een kenmerkende verkaveling in lange stroken, die loodrecht op de ontginningsassen staan. De percelen zijn door smalle sloten gescheiden. Stormvloeden waren aanleiding voor het opwerpen van de eerste dijken. Aan de Zuiderzeezijde brak de dijk soms door waaraan diverse doorbraakkolken (braken) herinneren. Afgezien van dijken en kaden is er geen reliëf aanwezig. De polder wordt gekenmerkt door een systeem van langwerpige open ruimten, met onderling zeer verschillende kavelrichtingen. De open ruimte wordt begrensd door de lintdorpen Warder, Middelie en Kwadijk. Het gebied bestaat verder overwegend uit open grasland op veengrond met sloten en weteringen.

De status van het gebied is dat het een Vogelrichtlijngebied is. Er is geen sprake van overbelasting door / gevoeligheid voor stikstofdepositie.

De afstand van de projectlocatie tot de grens van het Natura2000-gebied bedraagt circa 400 meter en daartussen bevindt zich hoogopgaande begroeiing. De voorgenomen herontwikkeling naar een kleinschalig woonzorgcomplex en één vervangende woning leidt met zekerheid niet tot verstoring van het Vogelrichtlijngebied.

Markermeer & IJmeer

Het Markermeer ontstond als gevolg van voltooiing van de Houtribdijk tussen Enkhuizen en Lelystad in 1976. In luwere en ondiepere delen van het Markermeer, zoals de Gouwzee (het deelgebied tussen het eiland Marken en het vasteland van Noord-Holland dat is aangewezen onder de Habitatrichtlijn) en de kustzone Muiden zijn kranswierbegroeiingen ontstaan. Momenteel bevat het zuidelijk deel van de Gouwzee de grootste oppervlakte aan kranswiervegetatie met sterkranswier in ons land. De kranswieren vormen in de zomer en de herfst een belangrijke voedselbron voor o.a. krooneenden. Belangrijk broedgebied voor visetende watervogels (visdief).Het Markermeer/IJmeer is van belang voor visetende (fuut, aalscholver, nonnetje, grote zaagbek, dwergmeeuw, zwarte stern), mosseletende (kuifeend, tafeleend, topper) en waterplantenetende (krooneend, meerkoet, tafeleend) watervogels. Voor de soorten van de eerste twee categorieën zijn de omstandigheden in de jaren negentig verslechterd door afname van de driehoekmossel in het Markermeer en afname van de spiering in zowel het IJsselmeer als het Markermeer. Het eerste proces is verbonden aan afname van de voedselrijkdom na de aanleg van de Houtribdijk in combinatie met de hoge sliblast, het tweede proces is mogelijk klimaatgerelateerd. Ondanks afname is vooral het aantal kuifeenden en het aantal nonnetjes nog steeds van internationale en grote nationale betekenis. De betekenis van het gebied voor grote concentraties ruiende watervogels is niet verminderd. De Gouwzee heeft een bijzondere betekenis door het voorkomen van een groot veld sterkranswier, waarop door grote aantallen duikende herbivoren (krooneend, tafeleend, meerkoet) wordt gefoerageerd.

De status van het gebied is dat het een Habitat- en Vogelrichtlijngebied is. Er is geen sprake van overbelasting door / gevoeligheid voor stikstofdepositie.

De afstand van de projectlocatie tot de grens van het Natura2000-gebied bedraagt circa 500 meter en daartussen bevindt zich bewoning en een jachthaven. De voorgenomen herontwikkeling naar een kleinschalig woonzorgcomplex en één vervangende woning leidt met zekerheid niet tot verstoring van het Habitat- en Vogelrichtlijngebied.

'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske

Het Ilperveld, Oostzanerveld en Varkensland vormen tezamen het grootste uitgeveende laagveencomplex ten noorden van Amsterdam. In het huidige karakter van het gebied wordt de langdurige invloed van brak water weerspiegeld, die echter in de laatste eeuw sterk verminderd is. De veenterreinen zijn van internationale betekenis vanwege het voorkomen van de prioritaire soort Noordse woelmuis, veenmosbegroeiingen met gewone dophei en een naar verhouding grote oppervlakte aan overgangs- en trilvenen. Daarnaast zijn de gebieden van belang voor voedselrijke, zoomvormende strooiselruigten en de soorten bittervoorn, grote modderkruiper, kleine modderkruiper, rivierdonderpad en meervleermuis. Belangrijk broedgebied voor broedvogels van rietmoerassen met veel waterriet en wat overjarig riet (roerdomp, bruine kiekendief, snor, rietzanger) en broedvogels van natte graslanden (kemphaan, watersnip) met kale, hoge, plekken langs oevers (visdief).

De status van het gebied is dat het een Habitat- en Vogelrichtlijngebied is. Er is in dit gebied wel sprake van overbelasting door / gevoeligheid voor stikstofdepositie.

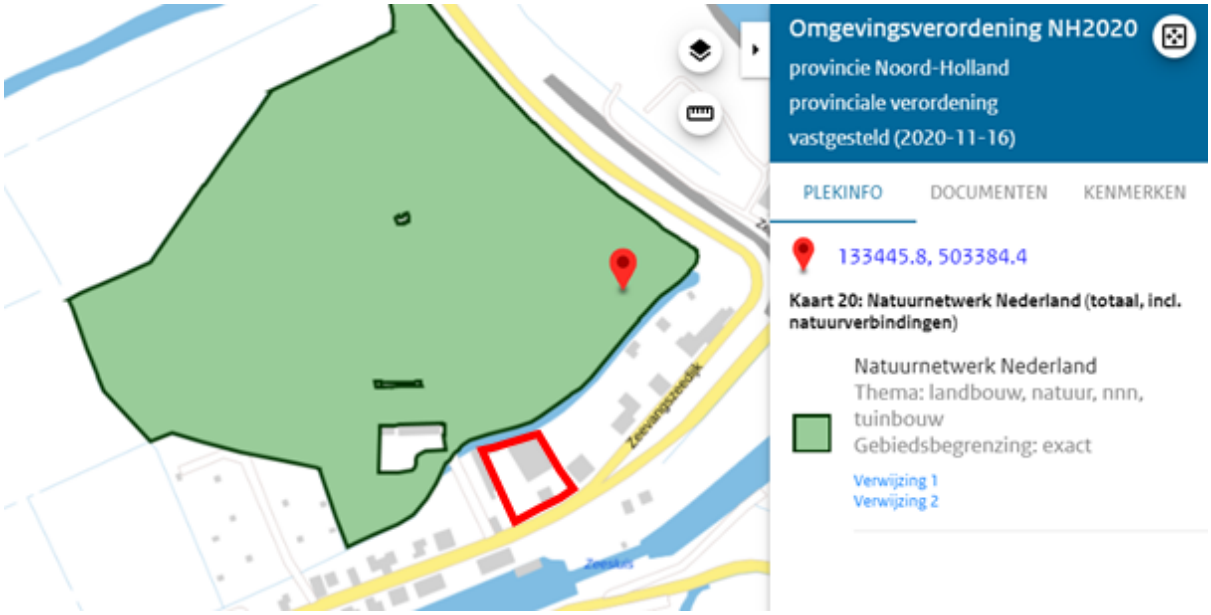
De afstand van de projectlocatie tot de grens van het Natura2000-gebied bedraagt ruim 10 kilometer . De voorgenomen herontwikkeling naar een kleinschalig woonzorgcomplex en één vervangende woning leidt met zekerheid niet tot verstoring van het Habitat- en

Vogelrichtlijngebied. De berekening ten aanzien van de bijdrage van het project aan de stikstofdepositie toont dat deze niet groter is dan 0,00 per hectare per jaar. De berekening is opgesteld met toepassing van de Aerius calculator 2021 aangezien de geactualiseerde calculator nog niet beschikbaar is.

Op 2 november 2022 deed de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van Sate uitspraak omtrent de bouwvrijstelling. Net als in de situatie vóórdat de bouwvrijstelling werd ingevoerd, moet per project onderzoek worden gedaan naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof. Door de bouwfase te berekenen is ook daaraan voldaan (zie Bijlage 13).

NatuurNetwerk Nederland

Het gebied rond het Fort bij Edam is in de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Holland aangewezen als NatuurNetwerk Nederland. De projectlocatie ligt daar geheel buiten.



Afbeelding: NatuurNetwerk Nederland (bron: Omgevingsverordening Provincie Noord-Holland)

De aanwijzing als NatuurNetwerk Nederland heeft alleen gevolgen voor het aangewezen gebied en niet voor gronden daarbuiten. Het leidt daarom niet tot een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. Ook gezien de geringe omvang en de aard van de voorgenomen herontwikkeling (van sloopbedrijf naar kleinschalig woonzorgcomplex) zijn geen negatieve effecten op de kerngebieden van het NatuurNetwerk Nederland te verwachten.

4.10 m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 wordt in het Besluit milieueffectrapportage onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

a. de aard van de voorgenomen activiteit;
b. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
c. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
d. mate van beschikbaarheid van informatie, bijv. over de gevoeligheid van gebieden.

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een overlastgevend bedrijf naar een kleinschalig woonzorgcomplex ter grootte van 26 zorgeenheden alsmede de vervanging van een bedrijfswoning door een reguliere woning. De omvang van de ontwikkeling blijft onder de drempelwaarden (een oppervlakte van 100 hectare of 2.000 woningen) en is gezien de aard en omvang van de herontwikkeling niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject. Het ruimtebeslag neemt af door het project, aangezien het bebouwd oppervlak afneemt en het bouwvolume van de twee te realiseren hoofdgebouwen niet groter is dan bestaand. Het project is in voorgaande paragrafen reeds getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieuaspecten en geen van deze effecten wijzen op belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De herontwikkeling geeft dan ook geen aanleiding tot het opstellen van een milieueffectrapport.

Hoofdstuk 5 Planregeling

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Opzet planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken.

In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels van de regels worden de bestemmingen geregeld. De artikelen geven de toegelaten functies en de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden weer. De regels zijn aangevuld met omschrijvingen van de in de regels gebruikte begrippen en een regeling voor de wijze van meten (zie Hoofdstuk 1 Inleidende regels). De Algemene regels, waaronder ontheffings-, aanduidings- en procedureregels, zijn terug te vinden in hoofdstuk 3 van de bij het plan behorende regels. Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de Overgangs- en slotregels.

Voor het opstellen van de planregels is zoveel mogelijk aangesloten op de plansystematiek zoals deze in Volendam wordt toegepast. De in het plangebied voorkomende bestemmingen worden toegelicht in paragraaf 5.3.

5.3 Bestemmingen

De in het plangebied voorkomende hoofdgroepen bestemmingen, al dan niet met bijbehorende (hoofd)functies/ gebruiksdoelen (in alfabetische volgorde) en gebruiken van de gronden, zijn de volgende.

Artikel 3 - Maatschappelijk

Het te realiseren kleinschalig woonzorgcomplex is een verzorgingshuis met zorgappartementen, een zorghotel, een hospice, dagbesteding en daaraan ondergeschikt ondersteunende horeca. Omdat dit een specifiek gebruik is, is dit in de bestemmingsomschrijving nadrukkelijk benoemd.

Het erf wordt ingericht als tuin en aan de zijde van Oorgat worden parkeervoorzieningen voor auto's gerealiseerd. Het terrein grens aan water. Op het perceel komt tevens een gebouwde fietsenstalling. De bestemmingsomschrijving is daarom zodanig geformuleerd dat deze inrichting mogelijk wordt gemaakt.

De bouwregels sluiten aan bij de plansystematiek van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Oorgat e.o.'. Dat wil zeggen dat de situering van de gebouwen op de planverbeelding wordt aangegeven door middel van bouwvlakken (artikel 3.2.2 onder a). Alleen de fietsenstalling annex berging mag buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits niet groter dan 50 m^2 en niet hoger dan 3 meter.

De toegelaten goot- en bouwhoogte wordt weergegeven op de planverbeelding, waaraan wordt gerefereerd in artikel 3.2.2 onder b en c. De bouwhoogte van hoofdgebouwen en daaraan aangebouwde uitbouwen wordt gemeten vanaf de hoogte van de weg op de dijk. Waar het

maaiveld lager ligt dan de weg is de hoogte vanaf maaiveld dus hoger dan de hoogte vanaf de weg. Deze wijze van meten volgt uit artikel 2.3 in samenhang met artikel 2.10.

Artikel 4 - Wonen

De te realiseren reguliere woning en de daarbij behorende tuin is bestemd als 'Wonen'. Dat omvat tevens de parkeergarage naast de woning.

Net als bij de bestemming 'Maatschappelijk' geeft het bouwvlak aan waar de woning gebouwd mag worden, inclusief de garage en de als optie ontworpen uitbouw aan de achtergevel. De goot- en bouwhoogte wordt ook voor dit hoofdgebouw en de aangebouwde bijgebouwen gemeten van de weg op de dijk.

Artikel 5- Waarde - Archeologie

De archeologische waarden in het plan worden beschermd door het aangeven van gebieden van archeologische waarde door middel van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Dit zijn gebieden waarbinnen archeologische vindplaatsen kunnen worden verwacht. Wanneer binnen dit gebied de bodem boven een bepaald oppervlak wordt verstoord is voor deze verstoring een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen of aanleggen nodig. De aanvrager is vervolgens verplicht een archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren. Doel van dit onderzoek is vast te stellen of op de plek waar de bodem wordt verstoord, een vindplaats aanwezig is en of deze vindplaats door de voorgenomen werkzaamheden wordt verstoord. Voor de gronden met de dubbelbestemming (in dit bestemmingsplan betreft dat het gehele plangebied) zijn bij een verstoring kleiner dan 50 m² of ondieper dan 35 cm geen archeologische maatregelen nodig. Deze regeling en maatvoering is identiek aan het voorgaande bestemmingsplan 'Oorgat e.o.'

Artikel 6- Waterstaat - Waterkering

Voor de in het plangebied aanwezige regionale waterkering is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van het behoud, instandhouding en versterking van de waterkering.

5.4 Algemene regels

Artikel 7 - Anti-dubbeltelregel

Doel van deze regel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog een keer meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis kan worden gesteld.

Artikel 8 - Algemene bouwregels

Algemene bouwregels zijn van toepassing op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. In dit artikel zijn enkele regels opgenomen die gelden, zoals toegelaten overschrijdingen en een verwijzing naar wet- en regelgeving.

Artikel 9 - Algemene gebruiksregels

Het algemene verbod om de grond te gebruiken in strijd met de aan de gronden gegeven bestemming is opgenomen in landelijke wetgeving. In dit artikel zijn enkele specifieke vormen van gebruik als verboden gebruik aangemerkt. Daaronder valt onder meer het verbod op enkele bedrijfstypen die vanuit milieuhygiënisch oogpunt ongewenst zijn en seksinrichtingen.

Artikel 10 - Algemene afwijkingsregels
Hierin zijn onder meer afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het oprichten van bijvoorbeeld antennemasten voor mobiele telefonie, beperkte overschrijdingen van bouwgrenzen en het toelaten van nieuwe nutsgebouwen. In deze regel is het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen uitgezonderd van de afwijkingsbevoegdheid, zodat de op de planverbeelding weergegeven goot- en bouwhoogte niet kan worden vergroot.

Artikel 11 - Overige regels
In de artikelen 5.5 en 10.1 zijn verwijzingen naar momenteel geldende wetgeving opgenomen. De bepaling in Artikel 11 zorgt ervoor dat bij toekomstige wetswijzigingen (zoals de Omgevingswet) het toetsingskader binnen dit bestemmingsplan gelijk blijft aan het ten tijde van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geldende wettelijke kader. Daarmee wordt rechtszekerheid geborgd.

Artikel 12 - Overgangsrecht

De formulering van de overgangsregels is voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening. Het overgangsrecht dient om bouwwerken en gebruiksvormen, die in het verleden legaal zijn gerealiseerd maar nu afwijken van het nieuwe plan, (voorlopig) gehandhaafd respectievelijk voortgezet mogen worden. Zolang voldaan wordt aan de overgangsregels, worden deze bouwwerken en gebruiksvormen gedoogd.

Artikel 13 - Slotregel

De slotregel regelt de naam waarmee het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

5.5 Handhaving

De in het plan opgenomen regelingen met betrekking tot gebruik (gebruiksregels) en bebouwing (bouwregels) vervullen een belangrijke rol in de bescherming van de in het gebied aanwezige waarden. Een snelle en zorgvuldige afhandeling van aanvragen om omgevingsvergunning, alsmede toegankelijkheid van de regels voor de burger zal mede bijdragen aan de naleving en effectiviteit van deze regelingen. In dat kader is gestreefd naar een actueel bestemmingskader met duidelijke regelgeving. Anderzijds verdienen zowel preventieve als repressieve handhaving aandacht. Door middel van toezicht zullen illegale situaties in het gebied worden gesignaleerd en tegen eenmaal geconstateerde overtredingen zal daadwerkelijk moeten worden opgetreden. Een adequate handhaving van de gestelde regels komt ook ten goede aan de naleving van die regels.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat een rechtssituatie ontstaat die niet realistisch blijkt te zijn.

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen en indien er kosten zijn die verhaalbaar zijn.

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is (zoals doordat het grondeigendom bij de gemeente ligt en de kosten worden verhaald door gronduitgifte) of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. Dit volgt uit artikel 6.12 lid 2 Bro.

In dit geval is geen sprake van verhaalbare kosten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

De initiatiefnemer heeft een Communicatie- en participatieplan opgesteld (zie Bijlage 15) in het kader waarvan op 21 mei 2021, 5 oktober 2021 en 8 juni 2022 bewonersavonden zijn georganiseerd. De verslagen daarvan zijn bijgevoegd als Bijlage 16, Bijlage 17 en Bijlage 18. |In de verslagen zijn de wensen/zorgen/opmerkingen van omwonenden weergegeven en heeft de initiatiefnemer aangegeven hoe daarmee is omgegaan en tot welke aanpassingen van het plan dat heeft geleid.

Bijlage 14 bevat een samenvatting van het participatietaject, waarnaar kortheidshalve wordt verwezen.

6.2.2 Inspraak en overleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan is, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), van 28 april tot en met 19 mei 2022 voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, De veiligheidsregio, Provincie Noord-Holland en Staatsbosbeheer. Alleen van de provincie is een reactie ontvangen, daarop wordt hierna puntsgewijs ingegaan.

1. Provincie Noord-Holland

1.1 Ons advies ten aanzien van de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam is positief. Van toepassing op deze ontwikkeling is artikel 6.49 OV NH 2020, wat instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam inhoudt. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de zogenoemde kernzone, het ligt namelijk in de schootscirkel van het nabijgelegen fort. Hiervoor geldt dat bestaande bebouwing die afbreuk doet aan de open ruimte in de schootscirkel en de zone langs de hoofdverdedigingslijn: kansen tot aanpassing benutten in het kader van een integrale herinrichting van het gebied, waarbij per saldo een verbetering van de ruimtelijke situatie ontstaat. Bij de voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie is met de cultuurhistorische waarde rekening gehouden, het bebouwd oppervlak neemt af en het bouwvolume van de twee

te realiseren hoofdgebouwen niet groter is dan bestaand. Wij zien dus een verbetering voor ruimtelijke kwaliteit.

Beantwoording gemeente: Van het positieve advies wordt kennis genomen.

1.2 De provincie stelt het op prijs als bij nieuwbouw binnen schootscirkels de bouwontwikkeling grotendeels uitgevoerd wordt in hout zodat de historische relatie met het aanwezige fort zichtbaar blijft in de bebouwing.

Beantwoording gemeente: In het WoZoCo worden houten delen toegepast in de topgevels (voor- en achtergevel) die in het zicht zijn. Daarnaast wordt aan de voor-, achterzijde en in de aanbouw een houten (bint)constructie toegepast. Het project volledig in houtbouw realiseren is financieel niet haalbaar.

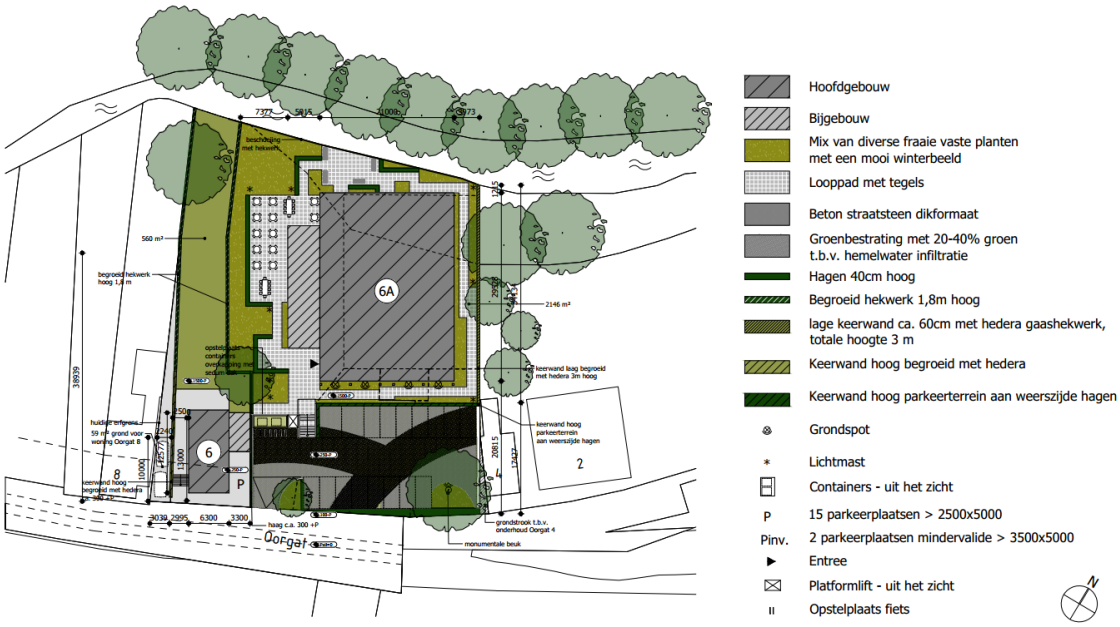
1.3 Aangezien de locatie gelegen is binnen stedelijk gebied en het ARK hierover geen (bindend) advies mag geven, geeft de provincie nog een aantal suggesties voor de verdere uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling):

- Een karakteristiek oud pand wordt gesloopt. Uit de variantenstudie konden wij niet direct op maken of ook onderzocht is (delen van) de bestaande woning te hergebruiken.
- Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat er aan de straatkant (Oorgat) een 'gat' in de doorlopende rooilijn, doordat er geen bebouwing maar een parkeerterrein langs het Oorgat is gesitueerd. Door aan de voorzijde naast de monumentale beuk nog een boom te plaatsen wordt de lijn van de straat meer gecontinueerd. Hierdoor is er een betere aansluiting met de huidige rooilijn van de bebouwing.
- Zowel de ontsluiting van het zorgcomplex als eventuele bevoorrading is voor ons in de huidige stukken onvoldoende belicht. In geval van calamiteiten, hoe kunnen de hulpdiensten gemakkelijk bij het zorgcomplex komen? En hoe wordt het zorgcomplex bevoorraad. Gaat dit allemaal via de hellingbaan?

Beantwoording gemeente: Het hergebruiken van materialen van de woning is overwogen. De woning is echter dermate slecht dat hier geen materialen van kunnen worden hergebruikt.

Het "gat" in de doorlopende rooilijn is meegenomen in het nieuwe ontwerp (zie afbeelding hierna). Er is een extra boom geplaatst om de lijn van de straat te continueren.

De ontsluiting van het woonzorgcomplex was geregeld via de trap en de hellingbaan. De hellingbaan blijkt in de praktijk niet veilig voor ontsluiting. Het ontwerp is daardoor aangepast, zie het hierna getoonde aangepast ontwerp.



In het ontwerp is de hellingbaan vervangen door een lift. Hierdoor kunnen de hulpdiensten en ook vuilcontainers makkelijker naar het hogere niveau aan het Oorgat komen. Zowel Welstand als de toekomstige zorgexploitant waardeerde deze wijziging op esthetische en praktische gronden.

1.4 Ten aanzien van de regionale waterkering willen wij graag verzoeken hier rekening mee te houden en advies in te winnen bij het waterschap.

Beantwoording gemeente: in de voorbereiding van het bouwplan en het bestemmingsplan is meedere malen overleg gevoerd / advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap. Het resultaat daarvan is te lezen in paragraaf 4.5.7. Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro voor advies toegezonden aan het Hoogheemraadschap.

Hoofdstuk 7 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oorgat 6/6a' ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid om een schriftelijk of mondelinge zienswijze naar voren te brengen.

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam
Telefoon: 14 - 0299
Email: info@edam-volendam.nl

www.edam-volendam.nl