

De Meermin, Edam

Goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving (GoFLo)

gemeente Edam-Volendam
projectnummer 1479
datum 24 september 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging projectgebied	4
1.3	Het omgevingsplan	5
1.4	Procedure.....	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Achtergrond voorgenomen ontwikkeling.....	7
2.3	Stedenbouwkundig plan.....	8
3	Beleid	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid.....	10
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	10
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2.4	Nationaal waterbeleid	12
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022	13
3.3.2	Woonagenda 2020-2050	13
3.3.3	Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter).....	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Omgevingsvisie Edam-Volendam	14
3.4.2	Woonvisie 2022-2025	15
3.4.3	Doelgroepenverordening (Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023).....	16
3.5	Conclusie beleidskader	17
4	Fysieke leefomgeving	18
4.1	Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	18
4.2	Bodemkwaliteit	19
4.3	Water.....	19
4.4	Natuur	20
4.5	Geluid	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	23
4.7	Verkeer en parkeren	23
4.8	Luchtkwaliteit.....	25
4.9	Omgevingsveiligheid.....	26
4.10	M.e.r.-beoordeling.....	27
4.11	Gezondheid.....	27
4.12	Duurzaamheid	27
4.13	Conclusie effecten fysieke leefomgeving.....	28
5	Uitvoerbaarheid.....	29
5.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	29
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6	Belangenafweging en conclusie	31

6.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	31
6.2	Conclusie	31

BIJLAGEN (SEPARAAT OPGENOMEN):

- Archeologisch bureauonderzoek
- Archeologisch verkennend booronderzoek
- Verkennend bodemonderzoek
- Quicksan ecologie
- Verdiepend natuuronderzoek
- Onderzoek stikstofdepositie
- Akoestisch onderzoek
- Tekening toekomstige situatie

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Wooncompagnie is eigenaar van locatie De Meermin te Edam. Een locatie waar momenteel nog een verouderd verzorgingstehuis staat en opvang van Oekraïense vluchtelingen plaatsvindt. Wooncompagnie heeft het voornemen om de huidige gebouwen te slopen en op het terrein 40 zorgwoningen en 90 reguliere woningen te realiseren. Met de nieuwbouw kunnen toekomstbestendige en duurzame (zorg)woningen worden gerealiseerd, waar een grote behoefte aan bestaat.

De voorgenomen woningbouw is niet passend binnen het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Edam-Volendam. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient er te worden afgeweken van het omgevingsplan. Voor deze afwijking is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor planologisch strijdig gebruik aangevraagd. Een vereiste bij deze aanvraag is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Met de voorliggende 'goed onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving' (GoFLo, hierna: onderbouwing) wordt getoetst of de voorgenomen ontwikkeling daarmee in lijn is.

1.2 Ligging projectgebied

De Meermin ligt in Edam-Zuid op het adres Paulus Pietersstraat 1 te Edam. Het betreft het kadastraal perceel Edam C-2779 en C-2780. De locatie ligt aan de Dijkgraaf Poschlaan en aan de kruising met de toegangsweg naar Oud Edam. Het is een duidelijke zichtlocatie bij binnenkomst van Edam vanaf de N247.



Afbeelding 1.1: Ligging projectgebied op luchtfoto

1.3 Het omgevingsplan

Het planologisch kader voor de locatie wordt gevormd door het omgevingsplan gemeente Edam-Volendam. Dit tijdelijke omgevingsplan is op 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, in werking getreden. Het omgevingsplan gemeente Edam-Volendam bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen en plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het tijdelijke omgevingsplan uit de Bruidschatregels. Dit zijn de voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar de centrale overheden.

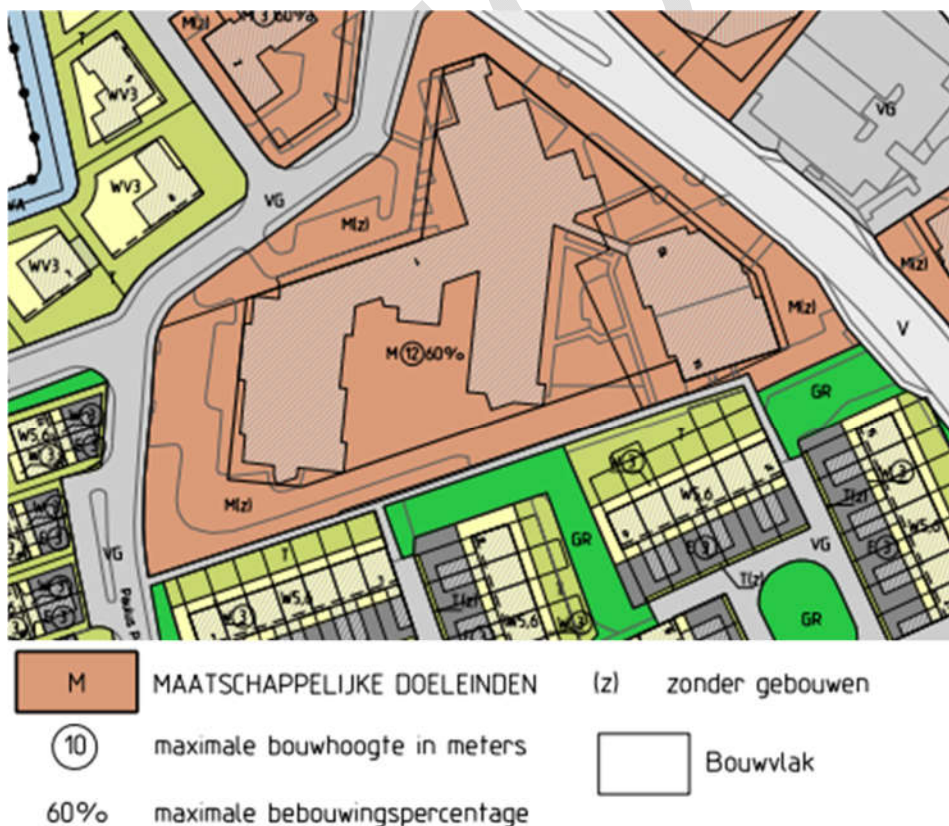
De bouw- en gebruiksregels die voor het projectgebied gelden zijn opgenomen in onderstaande bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Status
Beheersverordening Edam-Zuid	17 mei 2018	Onherroepelijk
Parapluherziening parkeren c.a.	14 juni 20218	Onherroepelijk
Beheersverordening Edam-Zuid 1 ^e herziening 2021	25 november 2021	Onherroepelijk
Parapluplan Datacenters	21 maart 2024	Onherroepelijk

Beheersverordening Edam-Zuid

Een beheersverordening is een beheerregeling voor bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek. In de beheersverordening Edam-Zuid is bepaald dat binnen het besluitgebied het bestaande gebruik en de bestaande bouwwerken zijn toegestaan. De plankaart en voorschriften uit het bestemmingsplan 'Edam-Zuid' zijn van toepassing verklaard. Hieruit volgt dat sprake is van de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Reguliere woningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast zijn gebouwen voorzien buiten het bouwvlak en wordt de maximale bouwhoogte van 12 meter overschreden.

Zowel de bouw als het gebruik is in strijd met de bepalingen uit het bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Edam-Zuid

Parapluperziening parkeren c.a.

Op 14 juni 2018 is een nieuw paraplubestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in een regeling voor parkeren.

Beheersverordening Edam-Zuid 1^e herziening 2021

De Beheersverordening Edam-Zuid is in 2021 herzien in verband met een aantal aspecten uit de beheersverordening die verbetering behoeften. Hiervoor is deze beheersverordening “Edam-Zuid 1^e herziening” opgesteld. Het betreft met name de zogenaamde ‘tuinkamerproblematiek’. Op grond van de beheersverordening geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

Parapluplan Datacenters

In het Parapluplan Datacenters is geregeld dat het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een datacenter met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

1.4 Procedure

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven is de voorgenomen ontwikkeling niet passend binnen het geldend planologisch kader. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikken alle gemeenten over een tijdelijk omgevingsplan. Er zijn twee mogelijkheden om medewerking te verlenen aan initiatieven die niet passend zijn binnen het omgevingsplan:

1. Wijziging van het omgevingsplan;
2. Verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet biedt hiervoor het kader.

Er wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om buitenplans af te wijken van het omgevingsplan. Gelet op de impact van het plan op de omgeving en te verwachten zienswijzen is op de onderhavige aanvraag de uitgebreide procedure uit afdeling 3,4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is 26 weken. Het plan wordt 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Binnen deze termijn wordt een bijeenkomst georganiseerd waarbij het plan wordt toegelicht en vragen kunnen worden gesteld.

In de ‘Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam-Volendam’ zijn gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangewezen waarbij de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen. De nieuwbouw van meer dan drie woningen is één van deze gevallen. Er wordt daarom advies gevraagd aan de gemeenteraad.

Voor de technische bouwactiviteit wordt een separate aanvraag gedaan. Deze volgt een eigen procedure.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het project. In de GoFlo wordt beoordeeld of de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Onderdeel hiervan is enerzijds de toetsing aan geldend beleid (hoofdstuk 3) en anderzijds een beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Aan de hand van de toetsing van de verschillende aspecten, wordt in hoofdstuk 6 een belangenafweging gemaakt. Hieruit volgt of de beoogde activiteit aanvaardbaar is.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De Meermin ligt in Edam-Zuid aan de Dijkgraaf Poschlaan en aan de kruising met de toegangsweg naar Oud Edam. Het is een duidelijke zichtlocatie bij binnenkomst van Edam vanaf de N247. In de huidige situatie staat er een verouderd verzorgingshuis dat nu tijdelijk bewoond wordt door Oekraïense vluchtelingen. Een aantal aanleunwoningen is nog bewoond door bewoners die huren van de Zorgcirkel tot 1 juli 2025. De Zorgcirkel ondersteunt deze bewoners bij het vinden van een andere woning.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

In de huidige situatie is de Meermin een gesloten bouwwerk, waardoor het massief oogt. In het midden bevindt zich nu het hoogste gebouwdeel van vier lagen met daarbovenop nog deels een kleine opbouw. De aanleunwoningen aan de Dijkgraaf Poschlaan zijn twee verdiepingen hoog. Het gebouwdeel aan de Paulus Pietersstraat telt op dit moment drie verdiepingen. De gebouwdelen zijn onderling met elkaar verbonden met een bouwwerk van één laag.

2.2 Achtergrond voorgenomen ontwikkeling

In september 2022 heeft Wooncompagnie de huidige Meermin gekocht met als doel het behoud van een goede woon- en zorgvoorziening in Edam. De Wooncompagnie heeft vervolgens, samen met de Zorgcirkel, een initiatief ingediend om de huidige Meermin te slopen en nieuw te bouwen tot een toekomstbestendige woonzorg community.

De herontwikkeling van de Meermin moet gezien worden in de context van de invoering van het scheiden van wonen en zorg. Verzorgingshuizen, zoals de huidige Meermin er één van was, bestaan niet meer. Daarnaast is er wel een steeds grotere vraag naar huisvesting voor ouderen. Er is namelijk sprake van een dubbele vergrijzing. In 2022 waren er 3.400 mensen van 75+ in de gemeente Edam-Volendam. Dit wordt 5.700 mensen in 2040. Daarnaast neemt het aantal mensen ouder dan 90 jaar procentueel nog verder toe.

Met name voor mensen met een WLZ indicatie (Wet Langdurige Zorg) zijn er nu geen woningen in een Beschermd Wonen concept beschikbaar in de kern Edam. Dit concept is bedoeld voor mensen met een intensieve zorgvraag, die vanwege lichamelijke aandoeningen of een vorm van dementie, intensieve en professionele zorg nodig hebben. In 2022 waren er 345 mensen met een WLZ indicatie in Edam. In 2040 worden dit waarschijnlijk circa 580 mensen op basis

van de demografische ontwikkeling. Kortom: er is een duidelijke behoefte aan een locatie voor Wonen met zorg in de kern Edam. Dit is ook altijd een uitgangspunt geweest in de Woonzorgvisies van de gemeente.

De herontwikkeling voorziet in woningbouw, waarbij de nadruk ligt op een aanbod van appartementen sociale en middeldure huur (circa 2/3) en beschermd woningen (circa 1/3). Uitgangspunt voor een herontwikkeling van de Meermin is meervoudig ruimtegebruik, waaronder het integreren van een centrale ontmoetingsruimte.

2.3 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit drie losstaande gebouwen. Eén gebouw met 40 appartementen voor mensen die een WLZ-indicatie hebben (beschermd wonen). Dit gebouw staat aan de Paulus Pietersstraat. Daarnaast komen er twee gebouwen met appartementen in een beschutte woonomgeving. In deze twee gebouwen (gebouw aan de Dijkgraaf Poschlaan en het middelste gebouw) komen 90 appartementen voor mensen met een sociaal of middeninkomen. Voor de zorgwoningen is sprake van 24-uurs zorg. Alle woningen zijn zelfstandig verhuurbare appartementen. Alle ruimten in de woning worden gelijkvloers en zonder drempels uitgevoerd.

De basis van de stedenbouwkundige opzet is de mogelijkheid van ontmoeting tussen de gebouwen. De gebouwen zijn gekoppeld aan een gemeenschappelijk plein waar ook de omgeving gebruik van kan maken. Het plein is zichtbaar voor de omgeving. Tussen de gebouwen zijn groene tuinen ingetekend en bij het achterste gebouw is deze tuin besloten in verband met de doelgroep (dementerende ouderen) die daar komen te wonen. Alle drie de gebouwen zijn alzijdig ontwerpen. Dit zorgt voor rondom een goede uitstraling.



Afbeelding 2.2: Stedenbouwkundig plan

De nieuwe bebouwing bestaat uit één volume van vijf lagen hoog en twee volumina van vier lagen hoog. De extra bouwhoogte leidt niet tot onevenredige effecten voor de omgeving. De schaduwdiagrammen van de te realiseren bebouwing tonen aan dat er geen sprake is van negatieve gevolgen op de omliggende bebouwing. De oriëntatie van de gebouwen is oost-west, waardoor er zichtlijnen ontstaan vanaf de Paulus Pietersstraat richting het achterpad van de woningen gelegen aan de Dirrick Gerritszstraat en de Jan Hoeckstraat.

De volumes worden, ten opzicht van de bestaande bebouwing, meer naar buiten geplaatst. Hierdoor verdwijnt aan de westzijde gras, maar ontstaat ruimte voor kwalitatieve openbare tuinen, waar ontmoeting plaats kan vinden.

De noordelijke hoek van het plangebied, die naar de kruising van de Dijkgraaf Poschlaan met de Paulus Pietersstraat is gericht en daarmee aan de entree van Edam ligt, geeft aanleiding tot de situering van een representatieve open gevel en functie in de plint. Hier zal een verbijzondering van de terreininrichting rondom deze kop plaatsvinden, zodat de beleving wordt versterkt.

Ontmoeten

De nieuwe Meermin heeft een uitnodigend, open karakter. Het ontwerp van de drie gebouwen draagt bij aan elkaar spontaan kunnen ontmoeten binnen en buiten. Dit ontmoeten is ook voor anderen uit de wijk, zodat er een levendig hart ontstaat voor jong en oud. Aan het plein komt, op de kop van het middelste gebouw, de ontmoetingsruimte. De ruimte biedt gelegenheid voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten. Het biedt ruimte om hier in de toekomst mogelijk een (uitleenpunt) van de bibliotheek in op te nemen, waarbij het de bedoeling is dat de ontmoetingsruimte en de functie van het uitleenpunt elkaar versterken.

Door de bewoners en omwonenden daar samen te brengen, wordt voorzien in de behoefte aan zorg en ontmoeting van de bewoners met minimale inzet van professionals. Voor zover er activiteiten plaatsvinden worden die zoveel mogelijk door en voor bewoners en omwonenden georganiseerd. De welzijnspartij en de bibliotheek die de begeleiding en ondersteuning van vrijwilligers in buurtkamers verzorgt, ondersteunen hierbij. Daarbij organiseert de bibliotheek zelf ook activiteiten.



Afbeelding 2.3: Aanzicht pleinzijde

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting vindt plaats via de Dijkgraaf Poschlaan. Er wordt een nieuwe in-/uitrit gemaakt op de Dijkgraaf Poschlaan.

In de huidige situatie bestaat het complex uit 79 éénpersoonkamers en 52 tweekamerappartementen. Het aantal parkeerplaatsen is op dit moment circa 17 plaatsen. Er is in de huidige situatie alleen een klein parkeerterrein aan het begin van de Paulus Pietersstraat (aan de overzijde van de huisartsen) en een aantal parkeerplekken op de ventweg langs de Dijkgraaf Poschlaan. Vandaar dat er op dit moment veel langs geparkeerd wordt aan beide zijden van de Paulus Pietersstraat door de tijdelijke bewoners van de Meermin. In de toekomstige situatie kunnen de toekomstige bewoners van de Meermin parkeren op maaiveld onder het gebouw en naast de gebouwen (zie paragraaf 4.7).

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

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

Planspecifiek

De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen. Het relevante beleidskader wordt verder gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Instructieregels Rijk (AMvB's)*

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor rijksinstructieregels gelden zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)

- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Planspecifiek

Op grond van artikel 5.1.8 van het Bkl dient bij een nieuwe ontwikkeling met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. In de inrichting van de buitenruimte wordt hier rekening mee gehouden.

Op de specifieke milieu- en omgevingsaspecten wordt in hoofdstuk 4 ingegaan. Hierbij wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de instructieregels.

3.2.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) luidt:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist en;
 - nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 130 (zorg)woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.2 en 3.4.2 is dit toegelicht.

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Op grond van de huidige bestemming en bebouwing in het plangebied wordt de locatie aan gemerkt als bestaand stedelijk gebied. Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.4 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de beleevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Planspecifiek

Onderdeel van de planvoorbereiding is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (in werking vanaf 1 juli 2025). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan moeten voldoen.

Betekenis voor het project

In de Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat een omgevingsplan (of afwijking) uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De gemeenten in de regio Waterland hebben een regionale woningprogrammering opgesteld. Deze wordt enkele malen per jaar geactualiseerd. Het onderhavige project is opgenomen in deze programmering.

Op grond van artikel 6.75 dient de toelichting van een omgevingsplan (of afwijking) dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte, droogte (watertekort en verzilting), natuurinclusiviteit en biodiversiteit en ecologische en chemische waterkwaliteit. In paragraaf 4.12 is hier op ingegaan.

3.3.2 Woonagenda 2020-2050

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het

provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouw-productie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's.

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de grote vraag naar betaalbare woningen in de gemeente Edam-Volendam. In paragraaf 3.3.3 is nader ingegaan op de regiovisie.

3.3.3 Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter)

In december 2007 is het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 van de Metropoolregio Amsterdam vastgesteld. De ambitie die voor deze regio wordt gesteld is om de regio uit te laten groeien tot een metropool die vooral gekenmerkt wordt door diversiteit en menging (economisch, sociaal, cultureel, landschappelijk, ecologisch en qua woon, werken vrijetijdsmilieus) en die duurzaam is (in de zin van klimaatbestendigheid en verbeterde luchtkwaliteit).

De regio maakt immers deel uit van de woningmarkt en arbeidsmarkt van de metropoolregio Amsterdam. In deze regio is er behoefte aan 150.000 extra woningen. De regio Waterland draagt aan de realisatie van deze extra woningen haar steentje bij, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. Kerneisen bij woningbouw zijn het behouden van de vitaliteit van de kernen en rekening houden met de landschappelijk waardevolle landschappen, goede verkeersafwikkeling en goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

Edam is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, waarvoor geldt dat daar waar ruimtelijk verantwoord, mogelijk en gewenst het stedelijk gebied geïntensiveerd kan worden. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de regionale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief past binnen de Strategische Visie Waterland 2040.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Edam-Volendam

De Omgevingsvisie Edam-Volendam is vastgesteld op 20 juli 2023. De omgevingsvisie is een toekomstvisie voor de (ruimtelijke) leefomgeving. Met het invoeren van de omgevingsvisie wil de gemeente drie dingen bereiken:

1. Een goede leefomgeving in Edam-Volendam
2. Een duidelijke visie voor de toekomst van Edam-Volendam
3. Ruimte voor initiatief

In de omgevingsvisie zijn de volgende vijf hoofdthema's benoemd:

1. Krachtige kernen en linten. De gemeente streeft naar krachtige en leefbare kernen en dorpslinten. Edam-Volendam maakt zich daarom hard voor voldoende geschikte woonruimte, een goede openbare buitenruimte, voldoende voorzieningen en maatschappelijke verbondenheid.
2. Werken aan ondernemen. Edam-Volendam is een hard werkende en ondernemende gemeenschap. Mensen zijn er innovatief en ambitieus. Stilstand is achteruitgang; Edam-Volendam maakt zich sterk voor de ontwikkeling van onze samenleving en hecht daarom waarde aan werkgelegenheid, ondernemerschap, innovatie en onderwijs binnen onze gemeente.
3. Ontspanning binnen handbereik. Edam-Volendam is altijd in beweging. De gemeente is een voedingsbodem voor (top)sport en de ruimte van onze leefomgeving wordt gebruikt voor ontspanning. Vrijtijdsbesteding moet binnen handbereik zijn! Edam-Volendam is levendig. De gemeente bruist door mooie evenementen en omarmt de cultuur en beschermt de historie.
4. Zorg voor water en land. Water, land en lucht verbindt letterlijk en figuurlijk. Dus daar is de gemeente zuinig op. Uitgangspunt voor de gezamenlijke zorg voor de leefomgeving

is het voorzorgsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieu-aantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden en het beginsel dat de vervuiler betaalt. De gemeente is trots op het agrarische cultuurlandschap. De agrariërs zijn de hoeders van ons landschap. Het veenweidelandschap blijft zo veel mogelijk open, groen en agrarisch. De gemeente geeft daarom ruimte aan de economische draagkracht van het buitengebied.

5. Klaar voor transitie. De leefomgeving is continu aan verandering onderhevig. Klimaatverandering, de transitie naar andere vormen van energie en biodiversiteit zijn actuele thema's. In Edam-Volendam is men gewend om toekomstbestendig te handelen. Met haalbare ambities wordt er naar gestreefd om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te verbeteren voor toekomstige generaties.

Specifiek over woningbouw is aangegeven dat wordt ingezet op binnenstedelijke woningbouw. Uitgangspunt is intensiveren omdat er zuinig met de ruimte moet worden omgegaan. Compact bouwen is het meest duurzame model van verstedelijking. Verdichting verkort afstanden, bevordert gezonde mobiliteit en vergroot het bestaansrecht van voorzieningen. Bij verdichting is de identiteit en het karakter van de plek leidend.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen woningbouw waarbij sprake is van verdichting op een locatie binnen de kern van Edam wordt invulling gegeven aan het beleid uit de Omgevingsvisie Edam-Volendam. Er wordt met het plan invulling gegeven aan de grote woningbehoefte van zorgbehoevenden en huishoudens met een relatief laag inkomen en middeninkomen. Er wordt met betrekking tot wonen aangesloten bij het beleidsdoel 'een plek om te wonen voor jong en oud', Met de ontmoetingsruimte in het plan en de functie van de openbare ruimte als ontmoetingsplein wordt tevens aangesloten bij het beleidsdoel 'sociaal verbonden en veilig'. Met betrekking tot de beleidsdoelen voor klimaatverandering en duurzaamheid wordt verwezen naar paragraaf 4.3 en 4.12.

3.4.2 Woonvisie 2022-2025

Op 5 oktober 2021 is de gemeentelijke woonvisie 2022-2025 van Edam-Volendam definitief vastgesteld. De gemeente formuleert het streven te komen tot een hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu, dat duurzaam van kwaliteit is. Om te zorgen voor voldoende en geschikte huisvesting voor inwoners en nieuwe bewoners, moet rekening gehouden worden met de financiële mogelijkheden, gezinssamenstelling en zorgbehoefte. De visie is uitgewerkt aan de hand van vier thema's, te weten:

1. woningbouwopgave: er dienen voldoende woningen gebouwd te worden om te voorzien in de behoefte.
2. betaalbaar huren: sociale huurwoningen worden gebouwd om de mogelijkheden voor mensen met een kleine portemonnee te vergroten.
3. kwaliteit bestaande woningen: een deel van de bestaande voorraad dien levensloopbestendig gemaakt te worden.
4. wonen met zorg: de gemeente tracht te investeren in goede woonzorgvormen, passend bij ouderen en andere zorgvragers voor wie levensloopbestendige woningen niet voldoende zijn.

Betekenis voor het project

De Woonvisie is een belangrijke basis voor het maken van nadere prestatieafspraken met de lokale woningbouwcorporaties. In voorliggend plan wordt allereerst voorzien in thema 1, aangezien de woningbouwontwikkeling bijdraagt aan de kwantitatieve behoefte die er is in de gemeente. Thema 2 betreft de realisatie van voldoende sociale huurwoningen. De huidige woningvoorraad in de gemeente wordt sterk gedomineerd door koopwoningen. Voorliggend plan draagt bij aan het realiseren van meer sociale huurwoningen, waardoor meer mensen een plek hebben om te wonen. De komende jaren zal het aantal oudere huishoudens toenemen. Een deel van deze doelgroep zoekt een appartement (levensloopbestendig), liefst op niet al te grote afstand van voorzieningen. Met name de groep een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder zal sterk toenemen. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte in de gemeente. De vraag naar kleinere en (vooral) levensloopgeschikte woningen zal de komende jaren doorzetten. Met het woningbouwprogramma van voorliggend plan wordt invulling gegeven aan deze behoefte.

Uit de Woonzorganalyse van Companen volgt dat in de gemeente Edam-Volendam het aantal ouderen (65+ers) sterk gaat stijgen in de komende jaren en met name ook de groep vanaf 75 jaar. De combinatie met nabijheid van zorg bij dit woningbouwproject maakt het een aantrekkelijke vestigingslocatie voor senioren. De realisatie van 130 huurwoningen op de locatie van de Meermin wordt gezien als een welkome toevoeging voor de gemeentelijke woningvoorraad.

Voor beide woningbouwcategorieën (sociale huur en middenhuur) is een sterke behoeftevraag. Gelet op de lange wachtlijsten in de sociale huursector, de beperkte sociale huurwoningvoorraad in Edam-Volendam (17%) en de realisatie van deze woningen door een corporatie is het wel vanuit Wonen wenselijk dat het percentage sociale huurwoningen beduidend hoger ligt dan het percentage midden huurwoningen op deze locatie en deze mogelijkheid om veel sociale huurwoningen bij te bouwen goed benut wordt.

Voor de woningen in het gebouw met Beschermd Wonen is een indicatie nodig. De toewijzing van de appartementen in dit gebouw van Beschermd Wonen loopt via de Zorgcirkel. Voor de woningen van Beschut Wonen worden de woningen toegewezen door Wooncompagnie. Hierbij kan als voorbeeld worden gekeken naar De Friese Vlaak, waar een gemengde vorm van Beschermd Wonen en Verzorgd Wonen is gerealiseerd. Dit kan als voorbeeld worden gebruikt, zowel ten aanzien van de eerste toewijzing als later. Het zijn reguliere zorggeschikte woningen waar mensen zonder en met een lichte zorgvraag zelfstandig kunnen wonen.

Het plan is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 *Doelgroepenverordening (Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023)*

In 2023 is een doelgroepenverordening vastgesteld in de gemeente Edam-Volendam waarbij nieuwbouwwoningen die worden gerealiseerd in de segmenten sociale huur, middenhuur en sociale koop worden toegekend aan desbetreffende doelgroepen op basis van inkomenseisen. Net als in de rest van Nederland, zien we ook in Edam-Volendam veel vraag naar sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. Om beter te kunnen sturen op de woningmarkt zijn deze categorieën opgenomen in de verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023.

Doelgroepen

- De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een maximaal inkomen tot aan de DAEB-norm.
- De doelgroep voor middeldure huurwoningen zijn huishoudens met een inkomen tot en met maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.
- De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn in eerste instantie huishoudens met een maximaal inkomen tot en met 1,5 keer de DAEB-norm en in tweede instantie huishoudens met een maximaal inkomen van 1,5 tot en met 1,75 keer de DAEB-norm.

De DAEB-norm, of Dienst van Algemeen Economisch Belang norm, verwijst naar de regels en grenzen die woningcorporaties moeten hanteren bij het toewijzen van sociale huurwoningen (DAEB-woningen).

De verordening regelt dat de verschillende categorieën woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen via instandhoudingstermijnen.

Betekenis voor het project

Wooncompagnie verhuurt- en wijst de zelfstandige huurwoningen in gebouw A en B toe conform de doelgroepenverordening gemeente Edam-Volendam (Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023).

De Ontwikkelaar is verplicht om vijftig procent (50%) van de in het Programma begrepen sociale huurwoningen (niet zijnde sociale huurwoningen bestemd voor de woonvorm beschermd wonen met 24 uren zorg waarvan de toewijzing door Stichting de Zorgcirkel geschiedt) en vijftig procent (50%) van de in het Programma begrepen woningen voor middenhuur conform de regels van de huisvestingsverordening van de Gemeente bij voorrang

toe te wijzen aan ingezetenen van de Gemeente Edam-Volendam. Voor zover nodig zal de Gemeente de voorschriften van de huisvestingverordening hierop aanpassen.

Wooncompagnie verhuurt de woningen in gebouw C. De individuele verhuur van de woonruimte(n) wordt door De Zorgcirkel aangedragen kandidaat-huurder vastgelegd in een huurovereenkomst. In de huurovereenkomst of een bijlage daarvan wordt een duidelijke- en onlosmakelijke koppeling aangebracht tussen de huurovereenkomst en de tussen De Zorgcirkel en de kandidaat-huurder te sluiten zorgverleningsovereenkomst. Deze koppeling dient dusdanig geformuleerd te zijn, dat de noodzaak daarvan in voldoende mate wordt onderbouwd. Daarom is de huisvestingsverordening en de doelgroepenverordening van de Gemeente op dit punt niet van toepassing.

Gelet op de vergrijzing is er een grote behoefte aan wonen met 24-uurs zorg bij ingezetenen van de gemeente Edam-Volendam. De Zorgcirkel spant zich tot het uiterste in om zoveel als mogelijk ingezetenen van de gemeente Edam-Volendam met een zorgindicatie voorrang te geven bij de woningtoewijzing

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving is per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid. Door de gemeente Edam-Volendam zijn nog geen omgevingswaarden in het omgevingsplan vastgesteld.

4.1 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Omgevingswet en de Erfgoedwet bevatten de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Betekenis voor het project

De locatie ligt buiten het beschermd stadsgezicht van Edam. De te slopen gebouwen zijn niet als monument of karakteristiek pand aangewezen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Het perceel kent een archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een bouwplan/bodemingrepen groter dan 2.500 m² waarbij de bodem dieper dan 40 cm. Omdat deze verstoringsnorm wordt overschreden is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹. Op basis van de verzamelde bodemkundige, historische en archeologische gegevens in dit bureauonderzoek is een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd vastgesteld. In de top van het veenpakket kunnen archeologische resten uit deze perioden worden aangetroffen. De archeologische verwachting voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd is middelhoog, omdat het plangebied zich in ieder geval vanaf de tweede helft van de 16e eeuw in de weilanden (ver) buiten de stadsmuren van Edam bevindt. Waarschijnlijk is het plangebied onbebouwd geweest tot de realisatie van de huidige bebouwing in 1975 en 1982. Er heeft wel een traject van een stoomtram door het plangebied gelopen tussen 1906 en 1956. Gezien de locatie buiten de stad worden dus niet direct nederzettingssporen verwacht binnen het plangebied, maar er kunnen bijvoorbeeld wel sporen van landbouw en ontginning en eventueel gedumpt stadsafval worden aangetroffen.

De archeologische verwachting voor het laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen is laag. Het plangebied was in de ijzertijd tot en met de ontginningen aan het eind van de

¹ Archeologisch bureauonderzoek voor het plangebied De Meermin aan de Dijkgraaf Poschlaan in Edam, Hollandia Archeologen, 15 november 2024

vroege middeleeuwen te nat voor bewoning vanwege de ligging in een uitgestrekt veengebied. Ook de archeologische verwachting voor de vroege prehistorie is laag. In theorie kunnen archeologische waarden uit het laat-paleolithicum, mesolithicum en neolithicum worden aangetroffen in het Basisveenpakket, het pleistocene zandpakket en de kwelderafzettingen, maar deze zijn in de omgeving van het plangebied nog nooit aangetroffen en vanwege de grote diepteligging van deze niveaus vallen ze ook ver buiten de scope van de plannen binnen het plangebied.

Gezien de middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd is een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen (IVO-O) uitgevoerd binnen het plangebied². Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied tot een aanzienlijke diepte is verstoord. Doordat het bouwplan grotendeels overlapt met de bestaande bebouwing, zal eventuele bodemverstoring worden beperkt. Gezien de diepte van de bodemverstoring, de maximale verstoringdiepte van de beoogde grondwerkzaamheden en het uitblijven van archeologische indicatoren, is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Mochten er tijdens de toekomstige werkzaamheden archeologische sporen worden aangetroffen dan is men, conform de Erfgoedwet, verplicht deze aan het bevoegd gezag te melden.

4.2 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen

Betekenis voor het project

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Er zijn in plaatselijk zowel in de boven- als ondergrond lichte verhogingen aangetoond aan diverse zware metalen. In het grondwater zijn verhogingen aan barium, nikkel, xylenen en dichloormethaan aangetoond.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

4.3 Water

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder. Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

² Archeologisch verkennend booronderzoek voor het plangebied De Meermin aan de Dijkgraaf Poschlaan in Edam, Hollandia Archeologen, januari 2025

³ Verkennend bodemonderzoek Paulus Pietersstraat 1 (locatie De Meermin) te Edam, Grondslag, 10 mei 2021

Betekenis voor het plan

Voor het plan heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Watercompensatie.

Onderstaand overzicht toont de aanwezige verharding in de huidige en toekomstige situatie.

	Oude situatie		Nieuwe situatie	
Bebouwing (footprint)	3364	m ²	3216	m ²
Verharding (incl. terras/tuin)	1966	m ²	1806	m ²
Verharding (parkeerplaats groen)			646	m ²
Verharding (onderhoudsstrook)			162	m ²

De parkeerplaatsen en onderhoudsstrook in de nieuwe situatie worden met waterdoorlatende verharding gerealiseerd. In de berekening van de verhardingstoename mag dit daarom voor 50% worden meegerekend. De verhardingstoename in de nieuwe situatie bedraagt circa 96 m². Op grond van de waterverordening van het HHNK is watercompensatie nodig vanaf een verhardingstoename van 230 m². Dat is hier niet aan de orde. Desondanks zal een deel van de daken als sedumdak worden uitgevoerd. Dit betreft een oppervlak van in totaal minimaal 100 m².

Waterkwaliteit en riolering

Er wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel ter plaatse. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd. HHNK raadt aan om terughoudend om te gaan met uitlopende materialen zoals koper, lood en zink.

Klimaatadaptatie

De verandering van het klimaat heeft gevolgen voor de veiligheid, de economie en de gezondheid van inwoners. Hevige buien veroorzaken schade en overlast. Langdurige droge periodes veroorzaken hittestress, met name in stedelijke gebieden. Een slim ingerichte ruimtelijke inrichting helpt deze steeds vaker voorkomende weersextremen het hoofd te bieden. Het uitgangspunt hierbij is om water lokaal op te slaan tijdens (extreme) buien, zodat het vervolgens gebruikt kan worden in droge periodes. Eén van de maatregelen die in dit kader wordt genomen is de aanleg van parkeerplaatsen met open (waterdoorlatende) bestrating.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.4 Natuur

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

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur⁴ uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Polder Zeevang' ligt op een afstand circa 1 km van het plangebied. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Geluid en beweging die met de werkzaamheden gepaard

⁴ Quickscan ecologie De Meermin te Edam, Els & Linde, 2 januari 2024

gaat reiken enkele honderden meters ver. Gezien de ligging van het plangebied en de tussenliggende bebouwing ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten van geluid en beweging op de instandhoudingsdoelstellingen uitgesloten. De werkzaamheden in het plangebied resulteren niet in een oppervlakteverlies van het Natura 2000-gebied, evenmin veroorzaakt het versnippering voor aangewezen soorten, verontreiniging en verdroging. Ook leiden de werkzaamheden niet tot verstoring door verlichting en door mechanische effecten.

Er zijn stikstofberekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁵. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

De planlocatie ligt op ongeveer 1,9 km van het Natuurnetwerk Nederland. Het afwegingskader Natuurnetwerk Nederland is alleen van toepassing voor ingrepen binnen het Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

Uit de uitgevoerde quickscan volgt dat de aanwezigheid van vleermuizen en gierzwaluw niet kan worden uitgesloten. Er zijn geen huismussen waargenomen. De daktrim en het boeibord sluit niet overal strak aan op de gevel wat invliegmogelijkheden voor deze soorten creëert. Tevens bevat de gevel van de Dijkgraaf Poschlaan open stootvoegen waardoor vleermuizen hier ook de gevel kunnen binnendringen. Er is daarom verdiepend onderzoek uitgevoerd naar deze soorten⁶. Uit de resultaten van het verdiepend onderzoek blijkt dat er binnen de planlocatie 2 zomerverblijven en 1 paarverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Gezien de sloop van het pand is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk.

Conclusie

Met betrekking tot gebiedsbescherming en soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

De algemene zorgplicht (Artikel 1.6 van de Omgevingswet) en de specifieke zorgplicht omtrent Natura2000-gebieden dient bij de uitvoering van het project in acht te worden genomen (art 11.6 van het bal).

4.5 Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Betekenis voor het project

De woningen worden gerealiseerd in de geluidzone van verschillende wegen. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting⁷. Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 65 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht.

⁵ Onderzoek stikstofdepositie De Meermin Edam, DNS Planvorming BV, 8 april 2025

⁶ Verdiepend onderzoek Meermin te Edam. Els & Linde, 12 november 2024

⁷ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, De Roever Omgevingsadvies, 1 september 2025

Het berekende geluid van provinciale weg N247 bedraagt maximaal 56 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 53 dB overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Er zijn maatregelen onderzocht voor een geluidsreductie tot maximaal de standaardwaarde en voorkeursgrenswaarde.

Bronmaatregelen

Het toepassen van geluidreducerend wegdek, het verlagen van verkeersintensiteiten of het aanpassen van de maximale snelheid kan leiden tot lagere geluidniveaus. Het vervangen van het wegdek van de verschillende wegen wordt niet als een reële optie gezien om het geluid afkomstig van de provinciale weg of doorgaande gemeentelijke wegen te verlagen. Daarnaast is over het algemeen het over een langere afstand vervangen van het wegdektype voor de realisatie van dit aantal woningen niet financieel doelmatig.

Maatregelen die de verkeersstromen wijzigen (zoals het verlagen van de verkeersintensiteiten of de maximumsnelheid) zullen niet ad hoc worden genomen, maar zijn een onderdeel van een uitgebreide verkeersstudie. Het beperken van het geluid bij dit aantal woningen vormt doorgaans geen aanleiding voor een uitgebreide verkeersstudie.

Overdrachtsmaatregelen

Een afschermende voorziening of het vergroten van de afstand van de woningen tot de wegen kan leiden tot lagere geluidniveaus. Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om een scherm te realiseren tussen de beoogde woningen en de Dijkgraaf Poschlaan te realiseren. Daarnaast zullen de kosten voor nieuwbouw of uitbouw van een scherm niet opwegen tegen het gewenste effect bij het realiseren van dit aantal wooneenheden.

Wanneer de beoogde woningen verder van de doorgaande weg af zouden worden gerealiseerd dan zou het plan niet langer financieel rendabel zijn, omdat van het gehele plangebied gebruik wordt gemaakt. Hierdoor is dit vanuit een stedenbouwkundig oogpunt geen wenselijke maatregel.

Maatregelen bij de ontvanger

Bij het ontwerp van de woningen wordt, waar nodig, rekening gehouden met de extra benodigde geluidwering van de desbetreffende geveldelen.

De gemeente Edam-Volendam heeft een beleid rondom wegverkeerslawaaï vastgesteld in het document "Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Edam-Volendam over de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingwaarden (Beleidsregels vaststellen hogere waarde gemeente Edam-Volendam)". In dit beleid worden verschillende eisen gesteld voor het verlenen van een hogere waarde. Aan deze eisen wordt voldaan.

Verder worden er vanuit het gemeentelijk beleid geen expliciete eisen gesteld voor een geluidluwe gevel of -buitenruimte, maar wel voor het nemen van geluidsisolerende maatregelen en het plaatsen van de woon- en leefruimtes aan de geluidluwe zijden van de woningen. Daarnaast geldt er vanuit het Bkl (art. 5.78ab) sowieso wel de eis om in ieder geval het belang van een geluidluwe gevel te betrekken bij een ruimtelijke ontwikkeling.

De meeste appartementen beschikken over een geluidluwe gevel. Alleen circa de helft van de appartementen in het oostelijke blok (aan de oostzijde) en circa een kwart van de appartementen in het westelijke blok (westzijde 2e en 3e verdieping) hebben geen geluidluwe gevel. Echter is de ontmoetingsruimte in het middelste blok wel aan volledig geluidluwe gevels gelegen. Ook het ontmoetingsplein en alle andere buitenruimtes tussen de blokken zijn geluidluw. De drie van de vier gezamenlijke woonkeukens in het westelijke blok zijn ook aan een geluidluwe gevel gelegen (alleen de woonkeuken op de 2^e etage is net niet geluidluw).

Hieruit blijkt dat de geluidluwe gevel betrokken is bij het ontwerp van het plan. Het is niet mogelijk om voor alle appartementen een geluidluwe gevel te creëren, maar doordat het ontwerp voorziet in interne afscherming kan er toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het

aspect worden gerealiseerd. Aan het gemeentelijke beleid wordt voldaan.

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 65 dB ter plaatse van de oostgevels het gebouw. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan maximaal $65 - 33 = 32$ dB.

Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Het cumulatieve geluid staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De Omgevingswet en het omgevingsbeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

Onderhavig plangebied kan gelet op de diversiteit aan functies op het landgoed worden aangemerkt als een gemengd gebied.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan niet leidt tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In het plangebied worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de functie in het plangebied hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? Aan de overzijde van de Dijkgraaf Poschlaan is een brandweerkazerne aanwezig. Een brandweerkazerne is een categorie 3.1 inrichting met een richtafstand van 30 m tot woningen in gemengd gebied. De (zorg)woningen worden op meer dan 30 meter van het terrein van de brandweerkazerne gerealiseerd. De brandweerkazerne staat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren

Betekenis voor het project

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied.

De verkeersgeneratie voor de woningen is bepaald op grond van de kencijfers van de CROW (2024), waarbij is uitgegaan van het omgevingstype 'matig stedelijk' en de ligging in de categorie 'rest bebouwde kom'. Alle reguliere woningen hebben een oppervlak van 75 m² - 100 m².

Het kencijfers voor de verkeersgeneratie van deze woningen (gemiddelde van de bandbreedte) bedraagt 6 motorvoertuigen per woning per dag. Met 90 woningen bedraagt de verkeersgeneratie 540 motorvoertuigen per woning per dag.

Voor zorgwoningen zijn geen kencijfers beschikbaar om de verkeersgeneratie te bepalen. Daarom is de verkeersgeneratie berekend op basis van ervaringsgegevens en aannames.

Uitgangspunten en berekening verkeersgeneratie

- 40 zorgwoningen;
- uitgaande van geen autobezit/-mobiliteit door bewoners en één bezoek per bewoner per dag: 2 motorvoertuigbewegingen per dag per woning;
- aantal werknemers 20, 2 motorvoertuigbewegingen per dag per werknemer;
- aantal bevoorradings per dag: 2, in totaal 4 motorvoertuigbewegingen per dag.

Het totaal aantal verkeersbewegingen per dag voor de zorgwoningen bedraagt 124 autoverkeersbewegingen ($40 \times 2 + 20 \times 2 + 2 \times 2$).

Het plan leidt in totaal tot 664 verkeersbewegingen per dag. De woningen zullen via de Dijkgraaf Poschlaan worden ontsloten. Het verkeer kan via deze route op een goede wijze worden afgewikkeld.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor de woningen is bepaald op grond van de kencijfers van de CROW (2024). Onderstaande tabel 4.1 geeft de parkeerbehoefte in de voorgaande situatie weer bij het gebruik als verzorgingstehuis met zelfstandige aanleunwoningen. Hieruit volgt een bestaand tekort van 71,9 parkeerplaatsen. Omdat deze parkeerbehoefte buiten het plangebied werd ingevuld, hoeft dit in de nieuwe situatie niet te worden opgelost.

Parkeerkencijfers 2024			
Bestaande situatie	aantal	norm	maximaal
Serviceflat bewoners	52	0,8	41,6
Serviceflat bezoekers	52	0,15	7,8
Intensieve zorg	79	0,5	39,5
Behoefte			88,9
Aangelegd			17
Bestaand tekort			71,9

	werkdag				vrijdag		zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag	avond	middag
Bewoners	25,0	25,0	37,4	41,6	29,1	29,1	31,2	33,3	31,2
Bezoekers	3,1	3,9	5,9	0,0	4,7	7,8	7,8	7,8	7,0
Zorg	39,5	39,5	19,8	9,9	39,5	19,8	39,5	39,5	39,5
Behoefte	67,6	68,4	63,0	51,5	73,3	56,7	78,5	80,6	77,7
Aangelegd	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0
Bestaand tekort	50,6	51,4	46,0	34,5	56,3	39,7	61,5	63,6	60,7

Tabel 4.1: Parkeerbehoefte voorgaande situatie

Tabel 4.2 toont de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie.

nieuwe situatie	aantal	norm	maximaal
Verzorging	40	0,5	20
< 75	0	0,8	0
75 - 100	90	0,9	81
> 100	0	1	0
Bewoners huur	90		81
Bezoekers huur	90	0,15	13,5
Totaal	130		114,5

	werkdag				vrijdag		zaterdag		zondag
Nieuwe situatie	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag	avond	middag
Verzorging	20,0	20,0	10,0	5,0	20,0	10,0	20,0	20,0	20,0
Bewoners huur	48,6	48,6	72,9	81,0	56,7	56,7	60,8	64,8	60,8
Bezoekers huur	5,4	6,8	10,1	0,0	8,1	13,5	13,5	13,5	12,2
Totaal	74,0	75,4	93,0	86,0	84,8	80,2	94,3	98,3	92,9
Totaal minus bestaand tekort	23,4	24,0	47,0	51,5	28,5	40,5	32,8	34,7	32,2

Tabel 4.2: Parkeerbehoefte nieuwe situatie

Er komen 16 plaatsen op maaiveld onder het gebouw, welke alleen gebruikt kunnen worden door bewoners met een toegangspas. Deze plekken kunnen niet dubbel worden gebruikt en tellen voor 0,85 plaatsen mee in het voorzien van de parkeerbehoefte van bewoners. De resterende behoefte in onderstaande tabel 4.3 laat zien hoeveel plaatsen er buiten het afsluitbare hek in het openbaar gebied moeten worden aangelegd.

Parkeerbehoefte bewoners (ET)	werkdag				vrijdag		zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag	avond	middag
Restant bewoners openbaar	40,4	40,4	60,7	67,4	47,2	47,2	50,6	53,9	50,6
Bezoekers openbaar	5,4	6,8	10,1	0,0	8,1	13,5	13,5	13,5	12,2
Verzorging	20,0	20,0	10,0	5,0	20,0	10,0	20,0	20,0	20,0
Totaal openbaar	65,8	67,2	80,8	72,4	75,3	70,7	84,1	87,4	82,7
Bestaand tekort in de openbare ruimte	50,6	51,4	46,0	34,5	56,3	39,7	61,5	63,6	60,7
Totaal openbaar nodig	15,3	15,8	34,7	37,9	19,0	31,0	22,6	23,8	22,0
Plaatsen op eigen terrein	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0
Totaal aantal plaatsen	31,3	31,8	50,7	53,9	35,0	47,0	38,6	39,8	38,0

Tabel 4.3: Parkeerbehoefte op maatgevende moment in nieuwe situatie

Omdat er op de rijbaan aan de noordzijde van het plangebied niet meer kan worden geparkeerd voor een veilige verkeersafwikkeling tussen de Dijkgraaf Poschlaan en de bocht met de Paulus Pietersstraat, moeten er 13 langspaarkeerplaatsen worden gecompenseerd in het plan. De 7 langspaarkeerplaatsen aan de westzijde van het plangebied blijven behouden.

In totaal zijn er 67 parkeerplaatsen nodig, waarvan 16 op maaiveld onder het gebouw. Zie afbeelding 2.2 op bladzijde 8 in hoofdstuk 2 toont de parkeersituatie bij de nieuwe ontwikkeling. Bovenstaande tabel geeft aan dat als er niets zou wijzigen rond het langsparkeren in de Paulus Pieterstraat er 54 parkeerplaatsen nodig zijn op het drukste moment (de doordeweekse nacht). Deze 54 bestaan uit 37,9 parkeerplaatsen buiten + 16 plaatsen onder het gebouw. Echter dienen er 13 langspaarkeerplaatsen gecompenseerd te worden, waardoor er in totaal 54 + 13 = 67 parkeerplaatsen nodig zijn. Afbeelding 2.2 op bladzijde 8 in hoofdstuk 2 toont de parkeersituatie bij de nieuwe ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kader-richtlijnen opgesteld. Om de luchtkwaliteit in Nederland te beschermen geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen.

De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij

als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 microgram/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

- Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
- Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Betekenis voor het project

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 130 woningen (zonder gasgestookte verwarming). Het aantal woningen licht ruimschoots onder de 1.500 en draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van het CIMLK-instrument heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het project draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.9 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Betekenis voor het project

Uit raadpleging van de gegevens van de digitale risicokaart op www.atlasleefomgeving.nl blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour en/of het invloedsgebied van de risicobronnen ligt. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Betekenis voor het project

Het plan voorziet in de ontwikkeling van 130 appartementen op een locatie in het bestaand stedelijk gebied van Edam. De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een gebruikswijziging van bestaande bebouwing. Dit is, zo blijkt uit de uitspraak van 17 april 2019, geen stedelijk ontwikkelproject. Hierbij is van belang dat het ruimtebeslag van de bestaande bebouwing beperkt is en dat de bebouwing niet wordt uitgebreid. Het voorzien in een beperkt aantal parkeerplaatsen leidt niet tot een andere afweging. Uit de voorgaande paragrafen blijkt bovendien dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-) procedure is niet nodig.

4.11 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Betekenis voor het project

De gemeente Edam-Volendam heeft nog geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot gezondheid. Gelet op de conclusies met betrekking tot de hiervoor benoemde aspecten omtrent de effecten of de fysieke leefomgeving, kan met betrekking tot gezondheid worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen sprake is van negatieve effecten.

Door de bewoners en omwonenden daar samen te brengen, wordt voorzien in de behoefte aan zorg en ontmoeting van de bewoners met minimale inzet van professionals.

4.12 Duurzaamheid

In de uitvoering van het plan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheeren van de te realiseren woningen. Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

Betekenis voor het project

Energiegebruik

Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet. De woningen worden voorzien van een warmtepomp of WKO-installatie. Er wordt onderzoek gedaan naar collectieve installaties. Vanaf 1 januari 2021 moet worden voldaan aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert, een belangrijk onderdeel hiervan zijn de hevigere weersomstandigheden zoals; wateroverlast, hittestress en droogte. Toepassing van groen als waterberging verhoogt de lokale weerbaarheid tegen extreme neerslag en effecten van droogte. Er wordt op delen van daken een sedumdak toegepast. Het groen in het plan zorgt voor een verkoelende werking in warme perioden.

Gezondheid

Met de inrichting van het maaiveld wordt rekening gehouden met ruimte voor ontmoeting van bewoners.

Ecologie

Het voornemen is om in de nieuwe bebouwing vogel- en vleermuiskasten toe te passen. Daarnaast wordt bij de groene inrichting en keuze van beplanting rekening gehouden met goede omstandigheden voor vogels en insecten.

4.13 Conclusie effecten fysieke leefomgeving

Gelet op de conclusies uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de effecten op de fysieke leefomgeving als gevolg van het plan aanvaardbaar zijn.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal.

De plankosten, inclusief het gemeentelijke kostenverhaal, worden gedragen door Wooncompagnie. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie. Hiervoor is een overeenkomst tussen Wooncompagnie en de gemeente gesloten.

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 15 april 2024 heeft Wooncompagnie een inloopbijeenkomst georganiseerd voor onwonenden en andere stakeholders. Tijdens deze avond is het plan gepresenteerd en zijn wensen en ideeën opgehaald voor de uitwerking van het plan. Het merendeel van de bezoekers heeft over het algemeen een positieve grondhouding voor vernieuwing van De Meermin. Enkele kritische kanttekeningen en tips zijn naar voren gebracht, o.a. over het parkeren en de verkeersontsluiting. Er is een werkgroep gevormd waarmee nader overleg heeft plaatsgevonden. Op 20 mei 2025 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij de uitgewerkt ontwerptekeningen zijn gepresenteerd. Er is een uitgebreid verslag van deze bijeenkomst opgesteld, welke als bijlage bij deze GoFlo is opgenomen.

Omwonenden zijn tevens op de hoogte gehouden door middel van nieuwsbrieven die zijn gedeeld met alle direct omwonenden (ca 120 adressen) van De Meermin. Dit zijn bewoners van de Paulus Pietersstraat, Persijnstraat, Dirick Gerritszstraat, Jan Hoeckstraat en Dijkgraaf Poschlaan.

Het bevoegd gezag kan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bij besluit van toepassing verklaren op de voorbereiding van de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit:

- a. als het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en
- b. waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

Op grond van lid b. (de impact op de omgeving en te verwachten zienswijzen) is op de onderhavige aanvraag de uitgebreide procedure uit afdeling 3,4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is 26 weken.

In de 'Regeling adviesrecht, delegatie en participatie Edam-Volendam' zijn gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangewezen waarbij de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen. De nieuwbouw van meer dan drie woningen is één van deze gevallen. Er wordt daarom advies gevraagd aan de gemeenteraad.

Het ontwerpbesluit wordt met de bijbehorende stukken voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen worden ingebracht. Tijdens deze termijn

wordt een bijeenkomst georganiseerd waarbij het plan wordt toegelicht en vragen kunnen worden gesteld. Zienswijzen worden afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit dat door het College van B&W wordt genomen.

CONCEPT

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 4).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.

6.2 Conclusie

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.