



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

vastgesteld bestemmingsplan **Raadhuisstraat 52**

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Bestemmingsplan Dorpskernen 2016	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	27
4.1 Erfgoed	27
4.2 Ecologie	29
4.3 Geluidhinder	34
4.4 Bodem	35
4.5 Externe veiligheid	37
4.6 Water	38
4.7 Hinder van bedrijven	40
4.8 Verkeer en parkeren	41
4.9 Luchtkwaliteit	44
4.10 Bezoning	44
4.11 Duurzaamheid	44
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Bestemmingsplanregels	46
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing aan de Raadhuisstraat 52 te Oosthuizen te transformeren naar 6 appartementen. Op de achterliggende percelen, welke in de bestaande situatie onbebouwd zijn, zullen 12 grondgebonden woningen worden gebouwd. Binnen de regels van het geldend bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016' (zoals vastgesteld op 13 april 2017) is deze ontwikkeling niet mogelijk. Voorliggend plan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Raadhuisstraat, welke langs de noordwestkant langs het plangebied loopt. Het plangebied wordt aan de noordoostkant begrensd door een aantal woonpercelen. Aan zowel de zuidoost- als zuidwestkant bevindt zich water. Aan de overzijde van dit water zijn aan de zuidoostkant woonpercelen gelegen en aan de zuidwestkant ligt een groenbestemming met een wandelpad.

Het plangebied bestaat uit het kadastrale percelen OHZ00 sectie E, perceelnummers 1150, 2204, 2205, 2206, 135 (deels) en 1486 (deels). Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



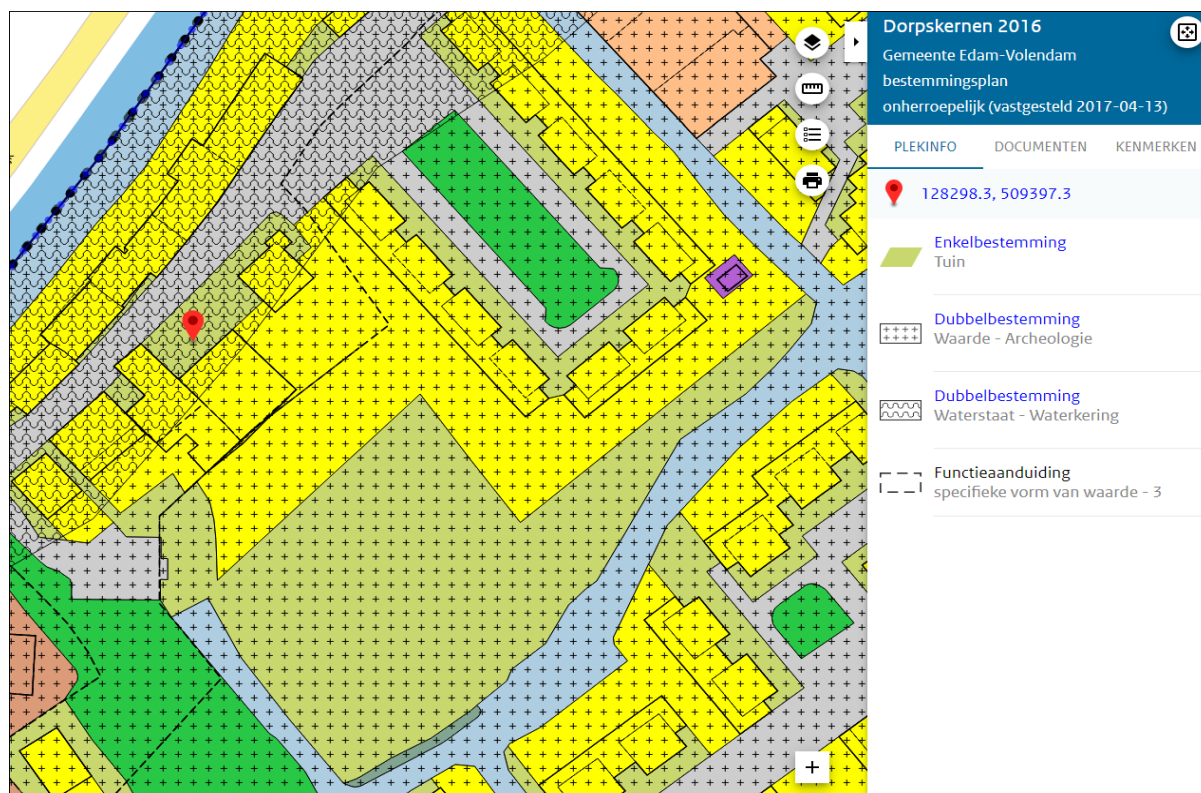
Figuur 1. Weergave ligging plangebied.

1.3 Bestemmingsplan Dorpskernen 2016

In de huidige situatie is op het plangebied het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016' zoals vastgesteld op 13 april 2017 van toepassing. De gronden kennen de enkelbestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Natuur'. De bestemming is 'Wonen' is gericht op de woonfunctie.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik van tuinen met daarbij behorende erkers aan de voor- en zijkant van woongebouwen, bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bestemming 'Natuur' op het strookje aan de zuidkant van het plangebied is bestemd voor het behoud of het herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden en agrarisch medegebruik. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

De gronden binnen het plangebied kennen ook een tweetal dubbelbestemmingen, zijnde de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de daarbij behorende functieaanduidingen. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de waterkering, de waterbeheersing en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen op deze gronden niet meer dan 3 meter bedragen. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud van de aanwezige archeologische waarden. De gronden binnen het plangebied met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', kennen daarnaast een tweetal functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde', welke iets zeggen over de mate van bescherming van aanwezige archeologische waarden.



Figuur 2. Weergave geldend bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid

Op de gronden is het bouwen en gebruiken ten behoeve van één bestaande woning toegestaan. Het planvoornemen is zowel wat betreft het bouwen als het gebruik strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Parkeernota Edam-Volendam

Op de percelen is daarnaast de 'Parapluherziening parkeren', zoals vastgesteld op 14 juni 2018, van toepassing. De parapluherziening verwijst naar de parkeerregels zoals opgenomen in de 'Parkeernota Edam-Volendam'. Hiermee wordt gewaarborgd dat een bouwplan niet leidt tot parkeerproblemen. De regelingen zoals opgenomen in de parkeernota zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De parapluherziening heeft een vangnetfunctie voor de parkeernormering en geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van het planvoornemen opgenomen. In hoofdstuk 3 volgt een uiteenzetting van het van toepassing zijnde beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Een omschrijving van de planologische en milieukundige randvoorwaarden, ook wel omgevingsaspecten genoemd, is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting van het bestemmingsplan. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied omvat een woonperceel met een vervallen villa en met op het achterterrein een verwilderde boomgaard. De bestaande villa bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De sterk verwilderde achtertuin bestaat uit diverse begroeiing in de vorm van struiken en bomen.



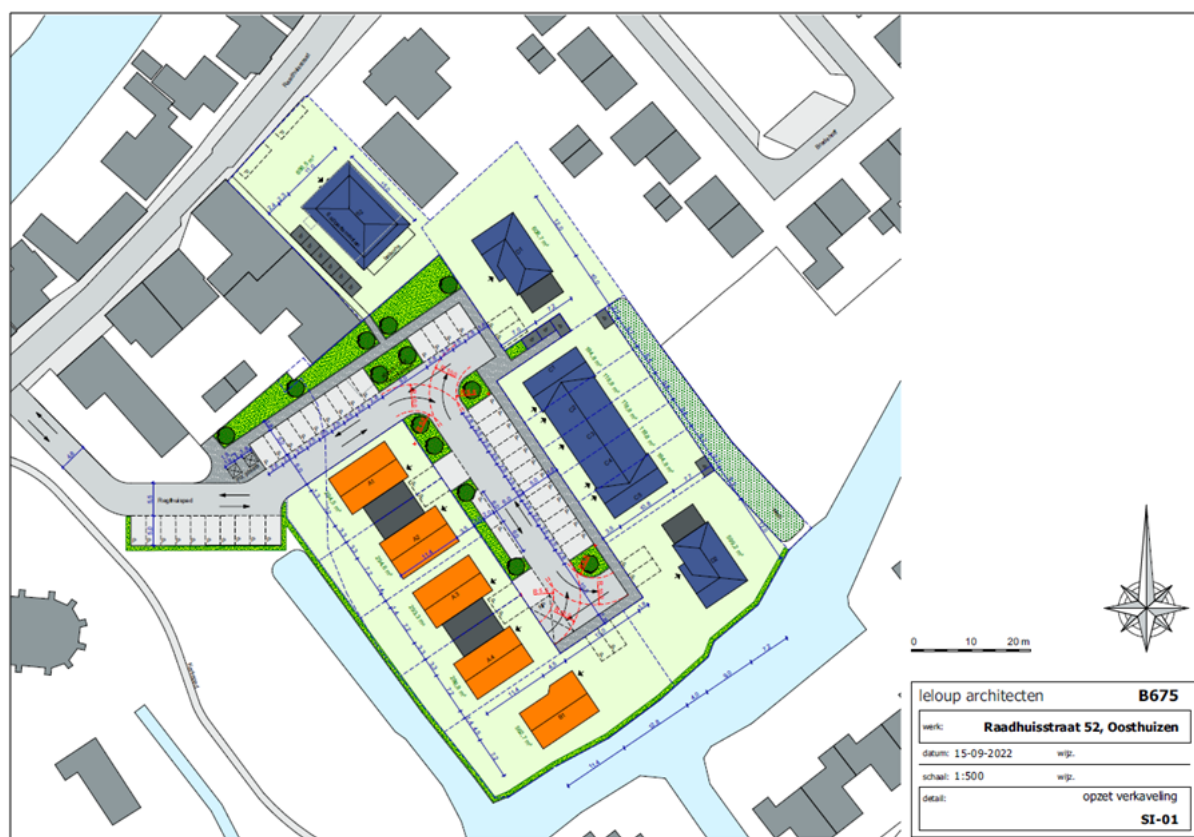
Figuur 3. Weergave huidige situatie gezien vanaf de Raadhuisstraat (bron: GoogleStreetview, 2021)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de villa worden herbouwd (vernieuwbouwd), met 6 appartementen. Op de plek van de boomgaard zullen 12 grondgebonden woningen worden gebouwd. Het woonprogramma ziet er als volgt uit:

- 6 appartementen in de bestaande villa met externe berging
- 4 geschakelde woningen 'Type A' met garage
- 1 vrijstaande woning 'Type B'
- 5 rijwoningen 'Type C' met externe berging
- 2 vrijstaande woningen 'Type D' met optionele garage

Parkeren vindt bij de woningen zelf plaats alsmede aan de noordwestkant van het plangebied. Ontsluiting naar de Raadhuisstraat vindt plaats middels het Regthuispad. Navolgende figuren geven een impressie van de nieuwe inrichting en bebouwing. Deze inrichtingsschets is ook als Bijlage 1 opgenomen.



Figuur 4. Inrichtingsschets nieuwe situatie (bron: Leloup Architecten, 2021)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voorliggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die in 2024 in werking is getreden. De NOVI vervangt, samen met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst. De NOVI is nog niet in werking getreden en vormt daarmee nog geen formeel toetsingskader voor voorliggend planvoornemen. De algemene denkwijze van de NOVI is wel in de planvorming betrokken.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13-03-2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet van het rijksbeleid waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het Kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. De SVIR vindt haar uitwerking in het Barro.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan, nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. De tekst uit het Bro luidt nu als volgt: *"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 Ladder is onder andere van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Afweging

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De handreiking begint met de vraag om wat voor een plan het gaat. In dit geval betreft het 'wonen'. Als een plan met overige functies, zoals wonen, wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt men door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit rechtspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw als stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Zo is geoordeeld dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling als meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Vanaf 12 woningen is dan sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Met het planvoornemen worden 18 woningen gerealiseerd daarmee is hier sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt met het onderhavige bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk gemaakt dan voorheen toegestaan. Er is aldus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project de gemeente Edam-Volendam en omliggende gemeenten. De woningen zullen voor het grootste gedeelte bewoond worden door de inwoners uit de gemeente of omliggende gemeenten.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Zoals hiervoor al staat vermeld, moet de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt worden beschreven. Dat houdt in dat gekeken moet worden naar de vraag, in dit geval de vraag naar woningen. Het aanbod van dit onderhavige bestemmingsplan moet daarin passen. Voor deze kwantitatieve behoefte geldt dat daarvan in de gemeente Edam-Volendam absoluut sprake is.

Zowel het Rijk als provincie Noord-Holland gaan uit van een regionale afstemming van de woningbouwprogrammering. De provincie bepaalt op basis van bevolkingsprognoses en in overleg met gemeenten en regio's hoeveel woningbouwruimte er is in een bepaalde periode.

De vraag naar woningen in Noord-Holland is erg groot. De provincie zet subsidies, menskracht en kennis in om gemeenten te helpen snel passende, betaalbare en duurzame woningen te bouwen.

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (zie ook 3.2.3) vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De provincie wil graag tot versnelde uitvoer van het woningbouwprogramma komen en heeft daarvoor het Masterplan Wonen (zie 3.2.4) vastgesteld. Gedeputeerde Staten nemen daarmee een actieve rol in binnenstedelijke grondpolitiek, naast de aanjagende en verbindende rollen die de provincie al heeft.

Bij uitvoer van het woningbouwprogramma zijn de regionale programmeringen en het gemeentelijk beleid de basis. De speerpunten van de woonagenda zijn vertaald in regionale afspraken. De regionale woonafspraken bestaan uit:

- Woonakkoorden tussen regio en provincie
- Regionale woningbouwprogrammeringen met afspraken over woningbouwplannen van de regio (zowel aantallen als segmenten, typen en prijscategorieën)

Voor de regio Zaanstreek - Waterland geldt het Woonakkoord Zaanstreek - Waterland (zie 3.3.5). In het Woonakkoord zijn afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen. Het planvoornemen is opgenomen in de plancapaciteit die binnen de regio beschikbaar is.

Al een aantal jaren is er een groot woningtekort in Nederland. In 2022 heeft het Rijk daarom de Nationale Woon- en bouwagenda' opgesteld. Hierin staan de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de aanpak van het Rijk voor de komende jaren uitgewerkt.

Om de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk verder uit te werken, heeft het Rijk de provincie gevraagd om een woningbouwbod uit te brengen. Dit bod geeft aan hoeveel woningen gemeenten en de provincie Noord-Holland denken te kunnen bouwen in Noord-Holland tot en met 2030. Dit aantal draagt bij aan de nationale woningbouwopgave van 900.000 woningen tot en met 2030. Op 15 maart 2023 zijn de regionale Woondeals Noord-Holland Noord (pdf, 10 MB) en Metropoolregio Amsterdam (zie 3.3.2) gesloten tussen gemeenten, provincies en het Rijk. Tot en met 2030 moeten in de Metropoolregio Amsterdam, waar Edam-Volendam onderdeel van uit maakt, ruim 144.000 woningen worden gebouwd. De totale bouwopgave van de gemeente Edam-Volendam ligt op 600 woningen. Deze opgave is aanvullend op de al gemaakte afspraken in de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 en het Woonakkoord Zaanstreek - Waterland.

De gemeentelijke uitwerking van de hiervoor genoemde akkoorden is opgenomen in de Woonvsie 2022-2025 van de gemeente Edam-Volendam, zie 3.4.3. Hieruit blijkt dat voor de kern Oosthuizen er een behoefte in de periode 2021 - 2025 van 25-30 % in de huursector en 70-75 % in de koopsector van de totale woningbouwopgave is. Met het planvoornemen worden 18 woningen gerealiseerd. Het betreft 6 appartementen en 12 grondgebonden woningen. Hiervan zullen 6 woningen geschikt zijn voor een specifieke doelgroep, zoals jongeren of ouderen. De overige woningen zijn met name geschikt voor gezinnen. Hiermee wordt doorstroming gecreëerd vanuit Oosthuizen. Door de ligging van het buurtje midden in het dorp wordt gehoor gegeven aan de grote vraag naar nieuwbouw in de kern van Oosthuizen. Het planvoornemen voorziet dan ook in een aanwezige behoefte.

5. *Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*

Vervolg vraag is of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt. Als bestaand stedelijk gebied wordt op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, sub h, van het Bro 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'*. Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

De voormalige villa maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van de Raadhuisstraat in Oosthuizen. Het plangebied dat in de oude dorpskern ligt, is aan drie zijden ingesloten door woningbouw. Het plangebied kan dan ook beschouwd worden als bestaand stedelijk gebied.

Aan de hand van voorstaande uiteenzetting met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat het planvoornemen aansluit bij de uitgangspunten van het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die wij maken.

In de omgevingsvisie is het principe van 'lokaal wat kan, centraal wat moet' leidend. Hieruit komen een aantal hoofdthema's naar voren:

- Noord-Holland in beweging, op weg naar een economische en duurzame toekomst;
- dynamisch schiereiland, benutten van een unieke ligging;
- metropool in ontwikkeling, vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaans systeem;
- sterke kernen, sterke regio's, sterke kernen houden regio's vitaal;
- nieuwe energie, economische kansen benutten van energietransitie;
- natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agri-foodsector.

Doel van de provincie met de omgevingsvisie is dat iedereen die in Noord-Holland woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie stuurt aan op "balans tussen economische groei en leefbaarheid", dat als leidend thema wordt gezien. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd.

Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is daarnaast voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Een economisch vitale provincie kan andersom weer bijdragen aan het welzijn en de leefbaarheid. In samenhang bekeken zijn in dit kader randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met grote thema's als klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, volkshuisvesting, bodemdaling en verminderde

biodiversiteit. Uit de ambities en doelstellingen zoals opgenomen in de NH2050 blijkt dat:

b. Wonen en Werken

Onze ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

- De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes.
- Om de verschillende kernen en regio's te versterken worden op regionaal niveau afspraken gemaakt. Zo worden regionaal woningbouwafspraken gemaakt om de woningbouw af te stemmen op de vraag.

Deze speerpunten zijn vertaald in de regionale woonprogramma's. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan. Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een voormalige villa met verwilderde boomgaard in de dorpskern van Oosthuizen. Het perceel vraagt om een nieuwe passende invulling. Het planvoornemen past binnen de gestelde doelstellingen en ambities in de NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 hebben Gedeputeerde Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Op 16 november 2020 is deze in werking is getreden. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil ontwikkelingen als woningbouw en windenergie mogelijk maken en het waardevolle Noord-Hollandse landschap beschermen. Hierin wordt een evenwichtige balans gezocht tussen economische groei en leefbaarheid. De 21 nu geldende provinciale verordeningen zijn samengevoegd tot 1 verordening. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. Bij de omgevingsverordening zit een digitale kaart waarbij de regels direct in beeld komen op een specifieke locatie. In deze verordening worden regels gegeven over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Uitgangspunt voor stedelijke functies is dat zoveel mogelijk het landschap wordt gespaard. Dit houdt in dat bestaande kernen de aangewezen locatie zijn voor wonen en werken. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw of voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meeste actuele cijfers.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Op basis van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Dit artikel vormt een aanvulling op het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toetsing aan het provinciaal beleid

is verwerkt in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De voor dit bestemmingsplan relevante regionale afspraken zijn in paragraaf 3.3 toegelicht. In paragraaf 3.1.3 is getoetst aan de ladder. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling in lijn is met het provinciaal beleid.

Regionale waterkering

Op het plangebied is artikel 6.77 uit de Omgevingsverordening van toepassing: Regionale waterkeringen. In de provinciale verordening zijn de regionale waterkeringen inclusief beschermingszones opgenomen. Niet de waterkering zelf, maar de beschermingszone is van toepassing op het plangebied. Ter plaatse van een beschermingszone voorziet een ruimtelijk plan in een beschermingszone aan weerszijde van de waterkering waar geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan zijn. Hier kan van worden afgeweken mits overeenstemming is bereikt tussen de betrokken gemeente, waterbeheerder en provincie.

Afstemming met de betrokken waterbeheer heeft plaatsgevonden over de ontwikkeling in het plangebied en hoe rekening te houden met de diverse waterhuishoudkundige aspecten. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen én het planvoornemen niet leidt tot een aantasting van de aanwezige regionale waterkering.

De overige opgenomen regels in de Verordening zijn op het plangebied niet van toepassing.

3.2.3 Woonagenda Noord - Holland 2020 - 2025

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 woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.
- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie.
- De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.

De provincie stuurt op een versnelling van de woningbouwproductie de komende jaren. Daarbij wordt aandacht gegeven aan een kwalitatief divers aanbod, aansluitend op de vraag. Regionale programmeringen en gemeentelijk beleid zijn daarbij de basis. Deze speerpunten zijn vertaald in de regionale woonakkoorden (zie 3.3.5).

3.2.4 Masterplan Wonen

In juni 2021 is de eerste versie van het Masterplan Wonen door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland opgesteld. GS willen gemeente in de provincie helpen versneld betaalbare woningen te bouwen en betaalbaar te houden. In het Masterplan wonen is een verkenning gemaakt van 'onorthodoxe voorstellen'. Dit alles om 165.000 woningen te kunnen bouwen tot 2030.

Gedeputeerde Staten komen met voorstellen waarmee de provincie een actieve rol neemt in binnen-stedelijke grondpolitiek, naast de aanjagende en verbindende rollen die de provincie al heeft.

Daarnaast verkent de provincie voorstellen om grond te verwerven om samen met de gemeenten binnenstedelijke woningbouwprojecten te versnellen én daar betaalbare woningen te realiseren en te behouden.

Wettelijke instrumenten maken het de provincie mogelijk de volgende mogelijkheden te verkennen die de bouw van betaalbare woningen versnellen en betaalbaar te houden en zo gemeenten te helpen bij het realiseren van hun bouwplannen. Het betreft hier een verkenning van instrumenten waarvan er één of meerdere (al of niet in combinatie) in een tweede versie van het Masterplan Wonen zullen worden uitgewerkt:

- Actief binnenstedelijk grondbeleid: De provincie kan grondposities innemen in gemeenten waar bouwontwikkelingen nu moeilijk van de grond komen omdat zij financieel onrendabel of te risicovol zijn om in te stappen.
- Fonds betaalbare koop: De provincie onderzoekt of het samen met gemeenten, het Rijk en corporaties – of delen daarvan – een fonds op kan zetten dat woningen opkoopt (bestaand of nieuwbouw) tegen marktwaarde en die vervolgens onder voorwaarden te koop aanbiedt tegen lagere prijzen, met de verplichting om – bij verhuizing – die woningen tegen gereduceerde prijs weer terug te verkopen aan het fonds.
- Harde afspraken over betaalbare bouw in bestemmingsplannen: Een vierde mogelijkheid is dat de provincie streefpercentages oplegt voor de hoeveelheid betaalbare woningen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Daarnaast worden de volgende bestaande maatregelen uitgebreid en versterkt:

- Flexibele schil. Een fonds waar de gemeente aanspraak op kunnen maken voor de inhuur van externe expertise voor het vlot trekken van bouwprojecten;
- Wonen voor winkels: de provincie helpt gemeenten met meerjarige planning voor het ombouwen van leegstaande winkels tot woningen;
- Opleiding: geld reserveren voor de opleiding van gemeentelijke experts voor woningbouw;
- Van plancapaciteit naar realisatiecapaciteit: provincie brengt gezamenlijk met gemeenten in kaart welke bouwplannen daadwerkelijk op korte termijn gerealiseerd kunnen worden;
- Pilot woningbouw op agrarisch terrein: provincie verruimt de bestaande regeling en begint een pilot om te kijken of meer betaalbare woningen mogelijk gemaakt kunnen worden dichtbij landelijk gelegen bestaand bebouwd gebied.

Het masterplan betreft een eerste versie die nader uitgewerkt in een tweede versie. De tweede versie zal gepresenteerd worden en worden voorgelegd aan Provinciale Staten ter

besluitvorming.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Metropoolregio Amsterdam, Agenda voor een toekomstbestendige en evenwichtige metropool 2020-2024 (MRA-agenda 2.0)

Met de Agenda beogen de aangesloten overheden te werken aan het versterken van de Metropoolregio Amsterdam als een internationale economische topregio met hoge leefkwaliteit. Dit wordt gedaan aan de hand van 3 opdrachten die de MRA zichzelf heeft gegeven:

1. Werk maken van een veerkrachtige, inclusieve en schone economie;
2. Bouwen voor de woningbehoefte en met groei de leefkwaliteit van het geheel versterken;
3. Vaart maken met het metropolitaan mobiliteitssysteem.

Het planvoornemen past goed binnen de tweede opdracht van de Agenda. Er wordt voorzien in de grote vraag naar woningen door op een inbreidingslocatie, wat de vitaliteit van Oosthuizen ten goede komt. Het planvoornemen is conform gemaakte afspraken regionaal afgestemd in het Ambtelijk Overleg Wonen van de MRA-Noord.

3.3.2 Woondeal MRA

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar een groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. De nationale opgave is vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's, en is uitgewerkt in wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal niveau en voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in de Woondeal MRA.

De gemeenten in de MRA zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van 171.200 woningen in de periode 2022 t/m 2030. Hierbij met aandacht voor de sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkeling in de kernen van de MRA en inzet voor duurzame, toekomstbestendige steden en samenlevingen. Het gaat niet alleen om het bouwen van aantallen woningen, maar ook om de kwaliteit daarvan en om het bouwen en versterken van de samenleving, rekening houdend met opgaven op het gebied van klimaat, werkgelegenheid, kansengelijkheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit en voorzieningen.

De gemeenten zetten zich in voor voldoende plancapaciteit waarvan een overzicht wordt gegeven in de Monitor plancapaciteit (www.plancapaciteit.nl). Het voorliggend plan is opgenomen in de Monitor plancapaciteit.

3.3.3 Regiovisie Waterland 2040

De zeven Waterlandse gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en voormalig gemeente Zeevang vormden voorheen het Intergemeentelijke Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW/Regio Waterland). Deze is thans opgeheven en opgegaan in MRA-Noord (Zaanstreek-Waterland). Het ISW had een ontwikkelkader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Hieraan dient het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk bij te dragen, zonder het authentieke karakter van het landschap aan te tasten.

Het project heeft betrekking op een binnenstedelijke herontwikkeling ten behoeve van het vergroten van de woningvoorraad. Er wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Het project past daarmee binnen de ambities van de Regiovisie.

3.3.4 Woonagenda Zaanstreek - Waterland

In de woonagenda Zaanstreek - Waterland (2017) wordt de visie op het wonen in Zaanstreek - Waterland op de middellange en lange termijn gegeven en worden een aantal gemeenschappelijke doelen benoemd. De woonagenda is verder uitgewerkt in het Woonakkoord Zaanstreek - Waterland (zie 3.3.5).

3.3.5 Woonakkoord Zaanstreek - Waterland

De gemeente Edam - Volendam is in het regionale Woonakkoord Zaanstreek - Waterland (1 juli 2021) opgenomen. 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:

- Nieuwbouw/ woningbouwprogrammering
- Betaalbare voorraad
- Wonen en Zorg
- Duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulair bouwen

Dit woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP). Zaanstreek-Waterland is een aantrekkelijk regio om te wonen, te werken en te recreëren blijkt uit de grote vraag naar woningen in de regio en de krapte op de woningmarkt. Een verdere groei van de woningvraag ligt de komende decennia in het verschiet. Als onderdeel van de grotere metropoolregio Amsterdam heeft Zaanstreek-Waterland een overloofunctie vanuit de stad Amsterdam en er is natuurlijk ook de lokale woningbehoefte.

De MRA-gemeenten zetten in op de realisatie van 250.000 woningen tot 2040 en de productie van 175.000 woningen in de periode 2020 tot 2030. Dit is een gemiddelde van 17.500 woningen per jaar. Hierbij geldt dat er gestreefd wordt naar voldoende betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, verspreid over de regio (zie Actieprogramma Woningproductie MRA 2018-2025 en Woondeal MRA en BZK 2019).

Om de ambitie te realiseren heeft de regio een plancapaciteit beschikbaar van ca. 16.700 woningen t/m 2024 en bijna 14.000 woningen in de periode 2025 t/m 2029. In eerste instantie pogen regiogemeenten het behoud van identiteiten te realiseren door binnenstedelijk te

bouwen en door transformatie van gebouwen, zoals ook overeengekomen is in de Regionale Woonagenda Zaanstreek-Waterland Samen optrekken (2017).

Als blijkt uit Bijlage 1 behorende bij het Woonakkoord is voor de gemeente Edam - Volendam een totale plancapaciteit van 2.006 woningen in de periode 2020 - 2050 opgenomen. Naar woningtype zijn dit ongeveer 75 % grondgebonden woningen en 23 % appartementen.

Zoals uit het navolgende figuur blijkt is het voorliggende plan opgenomen in de plancapaciteit die voor de gemeente Edam - Volendam beschikbaar is.

Gemeente: Edam-Volendam				
Bouwplan: Raadhuisstraat 52				
Kaartnummer	204	Woningtype:		
Naam	Raadhuisstraat 52	Grondgebonden	Appartement	onb.
Planstatus	3 plan/besluit in voorbereiding	12	6	0
Type plan	Verdichtingslocatie			
Fasering nieuwbouw				
2023 - 2024	18			
2025 - 2030				
2031 - 2039				
2040 - 2050				
Onbekend				
Totaal	18			
Te slopen				
Koop / Huur	1			
	Koop	Huur		
klasse I				
klasse II				
klasse III				
Totaal	0	0		
Koop/huur onbekend				
	18			

Figuur 5. Uitsnede Monitor plancapaciteit (bron: plancapaciteit.nl/kaart)

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Edam-Volendam

Gemeente Edam-Volendam heeft op 20 juli 2023 de Omgevingsvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. In de omgevingsvisie zijn alle onderwerpen die met de leefomgeving te maken hebben opgenomen.

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 visie worden vijf hoofdthema's genoemd die de rode draad vormen voor de verdere uitwerking van de visie.

- krachtige kernen en linten
- werken aan ondernemen
- ontspanning binnen handbereik
- zorg voor water en land
- klaar voor transitie

Het planvoornemen valt onder het thema krachtige kernen en linten. Uitgangspunt bij dit thema is dat de kernen en dorpslinten binnen de gemeente krachtig en leefbaar zijn. Edam-Volendam maakt zich daarom hard voor voldoende geschikte woonruimte, een goede openbare buitenruimte, voldoende voorzieningen en maatschappelijke verbondenheid.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van zowel grondgebonden woningen als appartementen en levert daarmee een bijdrage aan voldoende geschikte woonruimte in de gemeente.

3.4.2 Structuurvisie Zeevang 2040

De huidige gemeente Edam-Volendam is een fusie (2016) van de oude gemeente Edam-Volendam en de gemeente Zeevang. De structuurvisies van de beide gemeenten zijn met de fusie voor het grondgebied blijven bestaan. Ter plaatse van de gronden is de Structuurvisie Zeevang 2040 (vastgesteld 13-04-2013) van toepassing.

De hoofdlijnen op het gebied van wonen in dit document zijn:

- Wonen is de belangrijkste drager van de dorpskernen en -linten
- Voorzien in voldoende woningbouw (overwegend lokale vraag) bij kleine kernen (uitleglocatie en zogenaamde bufferwoningen), in verband vitaliteit en leefbaarheid en basis voorzieningen, vraaggestuurd bouwen voor starters
- Vervangende woningbouw op herstructureringslocaties Oosthuizen daar waar zich ontwikkelingen voordoen (bijv. Cultureel Centrum)
- Herinvulling van vrijkomende (agrarische) bebouwing met woningbouw waar dit de leefbaarheid in kernen en linten verbetert
- Behoud sociale cohesie
- Op gang brengen ontwikkelingen die passen bij schaal/aard van Zeevang als “authentiek stukje Waterland”

Het planvoornemen behelst woningbouw op een inbreidingslocatie in Oosthuizen en is daarmee in lijn met de structuurvisie.

3.4.3 Woonvisie 2022-2025

De gemeente Edam-Volendam heeft als taak om te zorgen voor voldoende en geschikte huisvesting in de gemeente. De gemeente vindt het belangrijk om tot een evenwichtige opbouw van bevolking en woningvoorraad te komen. Hierbij gaat kwaliteit boven kwantiteit. Het streven is een hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu, dat duurzaam van kwaliteit is. Dit betekent investeren in de ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor de bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving. Inwoners en nieuwe bewoners van de gemeente moeten hun woonwensen en wooncarrière kunnen invullen, waarbij rekening wordt gehouden met hun financiële mogelijkheden, gezinssamenstelling en zorgbehoefte.

De woonvisie is uitgewerkt aan de hand van vier centrale thema's:

1. woningbouwopgave
2. betaalbaar huren
3. kwaliteit bestaande woningen
4. wonen met zorg

De komende jaren zal de groei van de gemeente blijven doorzetten. Dat komt door een positief geboortesaldo, maar ook door de gezinsverdunding. Door meerdere factoren (vergrijzing, maar ook meer alleenstaanden die als starter de woningmarkt opgaan) neemt het aantal één en tweepersoonshuishoudens de komende jaren toe ten opzichte van de gezinnen met kinderen. De vraag naar woningen komt ook door een toenemend aantal vestigers vanuit andere gemeenten (in de eerste plaats Amsterdam, maar ook uit Purmerend, Waterland en Zaanstad).

De grootste huishoudensgroep zijn gezinnen met kinderen. Dat zal ook in de toekomst zo blijven. Maar de grootste groei zal plaatsvinden bij de oudere 1+2 persoonshuishoudens. Voor ouderen wordt ingezet op een gevarieerd programma aan levensloopgeschikte woningen; betaalbare koopwoningen, sociale huur, maar ook middeldure huur. Voor starters wordt ingezet op realisatie van betaalbare koopwoningen in het segment tot €300.000.

In iedere kern moet ruimte zijn en blijven voor uitbreiding van de woningvoorraad. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de drie grote kernen (Edam, Volendam en Oosthuizen) en de overige kernen. Bij het invullen van de woningbouwopgave wordt primair ingezet op het bouwen op inbreidingslocaties.

In de woonvisie is eveneens een overzicht opgenomen van de kwalitatieve behoefte aan woningen voor de drie grote kernen van de gemeente. Deze behoefte is gebaseerd op de te verwachten demografische trends (geboorte, sterfte, migratie, vergrijzing), verwachte woonwensen op gemeenteniveau (op basis van het WoON2018), gerealiseerde verhuizingen per kern over de afgelopen jaren en de huidige samenstelling van de woningvoorraad. Voor de kern Oosthuizen is de behoefte in de periode 2021 - 2025 25-30 % in de huursector en 70-75 % in de koopsector.

Tabel I: Indicatieve differentiatie bouwprogramma voor de drie grote kernen (2021-2025)

	Volendam	Edam	Oosthuizen
Huur	25%-35%	35%-40%	25%-30%
Eengezinswoning, sociaal	30%	25%	50%
Eengezinswoning, vrije sector	10%	10%	15%
Appartement, sociaal	45%	50%	30%
Appartement, vrije sector	15%	15%	5%
Koop	65%-75%	60%-65%	70%-75%
Rij- / hoekwoning, goedkoop	25%	10%	20%
Rij- en hoekwoning, middelduur	30%	35%	30%
2-onder-1 kap, middelduur	10%	20%	15%
2-onder-1 kap, duur	5%	10%	5%
Vrijstaand, middelduur	10%	10%	15%
Vrijstaand, duur	5%	5%	10%
Appartement, goedkoop	10%	5%	5%
Appartement, middelduur	5%	5%	0%

Figuur 6. Weergave woningbouwprogramma Oosthuizen

Planvoornemen

Met het planvoornemen worden 18 woningen gerealiseerd. Het betreft 6 appartementen en 12 grondgebonden woningen. Hiervan zullen 6 woningen geschikt zijn voor een specifieke doelgroep, zoals jongeren of ouderen. De overige woningen zijn met name geschikt voor gezinnen. Hiermee wordt doorstroming gecreëerd vanuit Oosthuizen. Door de ligging van het buurtje midden in het dorp wordt gehoor gegeven aan de grote vraag naar nieuwbouw in de kern

van Oosthuizen. Het planvoornemen sluit dan ook goed aan op de hierboven genoemde woonvisie.

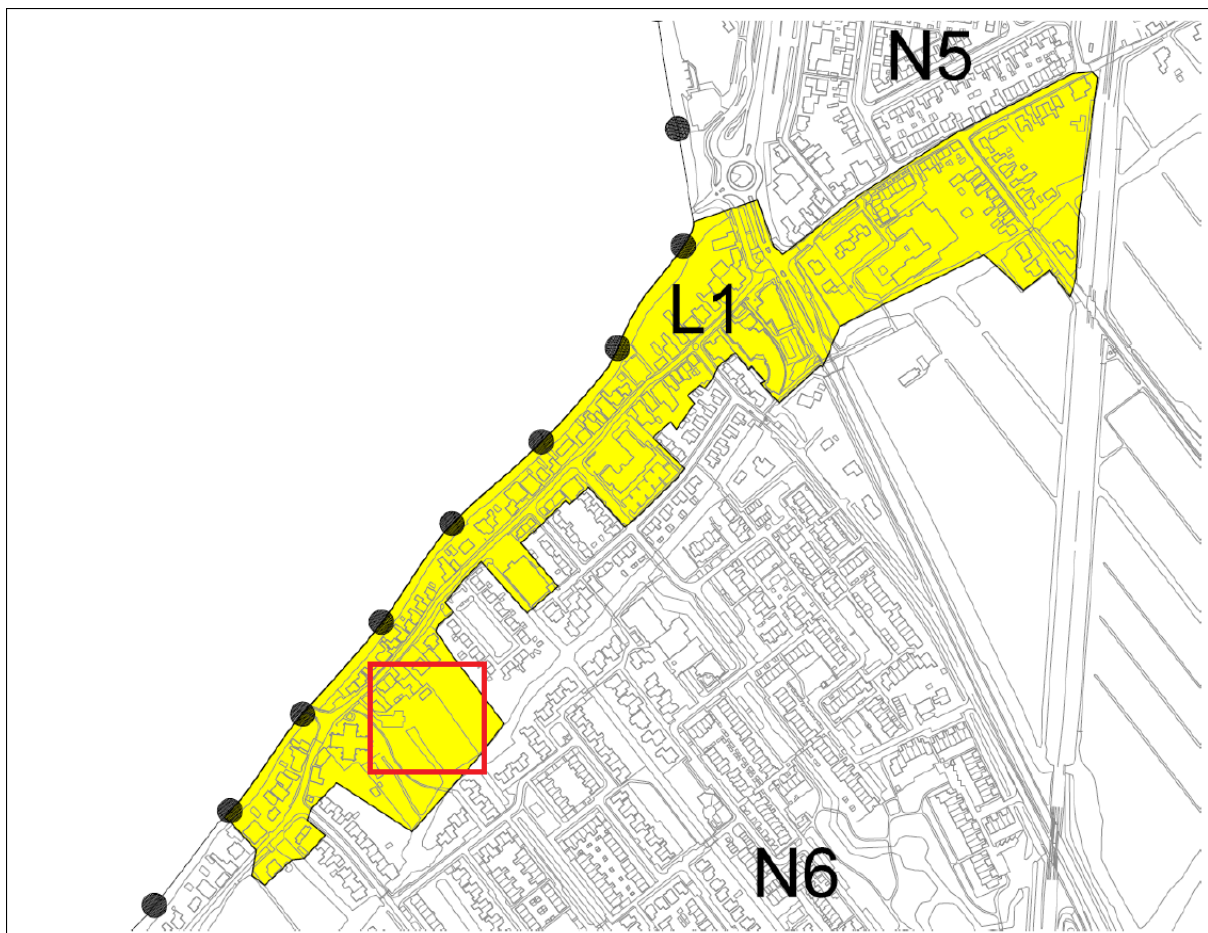
3.4.4 Welstandsnota

De gemeente Edam-Volendam werkt sinds december 2017 met een 'nieuwe' welstandsnota. Het plangebied valt onder het gebiedstype 'Dorpslint'. In het specifieke gebiedstype L1 'Oosthuizen' geldt een regulier welstandsniveau.

Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de bestaande stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteit van Oosthuizen. Voorkomen moet worden dat nieuwe toevoegingen leiden tot een aantasting van de bestaande structuur.

Binnen het gebied is geen wettelijk regime Beschermd Dorpsgezicht van kracht. Het is echter wel de wens van de gemeente het gebied rond de Hervormde Kerk aan het Westeind en Raadhuisstraat te behandelen als beeldbepalend voor het dorpsgezicht. Ondanks de afwezigheid van de status Beschermd Dorpsgezicht, staat er in dit gebied wel (solitaire) bebouwing die als rijksmonument is aangemerkt of als beeldbepalend voor het dorpsbeeld.

Het planvoornemen is niet in strijd met de geldende welstandsnota. Voor het plangebied worden aanvullende welstandscriteria geformuleerd die in een afzonderlijke notitie worden vastgesteld. De uiteindelijke planuitwerking wordt beoordeeld door de welstands- en monumentencommissie van de gemeente.



Figuur 7. Uitsnede welstandskaat

3.4.5 Duurzaamheidsagenda 2018-2022

De lokale ambities van de gemeente Edam-Volendam zijn verwoord in de Duurzaamheidsagenda Edam-Volendam 2018-2022. De gemeente heeft niet de ambitie om voorop te lopen bij het realiseren van doelstellingen met betrekking tot energie en duurzaamheid. De gemeenteraad heeft aangegeven te investeren in duurzaamheid, met realistische terugverdientijden. De gemeente sluit zich aan bij de nationale doelstellingen wil lokale kansen aangrijpen waar deze zich aandienen. Het doel is om in 2022 35% van het totale energieverbruik (in 2018 was dat 927 TJ1) te besparen, duurzaam op te wekken of te compenseren. Dit komt overeen met een besparing van de CO₂-uitstoot van >61 kton.

De duurzaamheidsagenda is nader uitgewerkt in de Transitievisie Warmte en het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie.

3.4.6 Transitievisie Warmte Edam-Volendam

Edam-Volendam sluit aan bij de landelijke ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor een belangrijk deel betekent dat op de eerste plaats de besparing van energie, en op de tweede plaats betekent dit het gebruik van fossiele energie te vervangen door schonere, duurzamere vormen van energie. De Transitievisie warmte beschrijft hoe Edam-Volendam de route naar aardgasvrij ziet en waar vóór 2030 plannen worden gemaakt.

Voor Oosthuizen geldt dat ingezet wordt op een warmtenet met thermische Energie uit Afvalwater in de periode 2020-2025. Gemeente Edam-Volendam, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, PWN, Liander en Wooncompagnie hebben reeds actie genomen. Zij verkennen hoe groot de warmtepotentie is en of benutting van restwarmte uit de RWZI (eventueel in combinatie met warmte uit oppervlaktewater) technisch en financieel haalbaar is.

De Transitievisie richt zich in de basis vooral op de bestaande bebouwde omgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk aansluiting vinden op de landelijke en regionale ambities.

Hiervoor geldt dat de nieuwbouw volledig gasloos en energieneutraal wordt gerealiseerd, bij voorkeur met duurzame materialen. De gebouwen zullen voldoen aan BENG normen. Ook worden zonnepanelen gesitueerd op het dak. Het regenwater wordt binnen het plangebied opgevangen en vertraagd afgevoerd.

3.4.7 Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie Edam-Volendam

Dit plan verwoordt hoe in de gemeente Edam-Volendam wordt geanticipeerd op het veranderende klimaat, uitgaande van het verwachte klimaat in 2050. Met dit plan wordt op lokaal niveau invulling gegeven aan het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie, waarin overheden en bedrijfsleven de ambitie hebben uitgesproken om klimaatadaptatie vanaf 2020 te verankeren in beleid en handelen, met als doel een klimaatrobuust Nederland in 2050.

Bij nieuwe ontwikkelingen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd. In de gemeente Edam-Volendam wordt in ieder geval voldaan aan de minimale eisen voor klimaatbestendige nieuwbouw en herinrichtingen, waarbij wordt aangesloten op de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt in het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie Zaanstreek Waterland. Het uitgangspunt hierbij is dat nieuwbouw en herinrichtingsprojecten die nu plaatsvinden, alleen uitgevoerd mogen worden als er rekening wordt gehouden met het klimaat van 2050.

Daartoe:

- worden de normen zoals ze vastgelegd worden in het basisveiligheidsniveau MRA, zowel voor particulier als openbaar terrein gehanteerd;
- wordt rekening gehouden met de bodemeigenschappen en benut waar mogelijk;
- worden meekoppelkansen voor klimaatbestendige nieuwbouw nu al maximaal benut, al voordat het basisveiligheidsniveau MRA is vastgelegd.

Het plangebied krijgt een klimaatadaptieve inrichting. Door toepassing van een wadi kan regenwater langer geborgen worden op eigen terrein en vertraagd worden afgevoerd in de bodem. Daarnaast worden in het plangebied groenstroken aangelegd waar water in kan infiltreren, maar ook bomen een plek gaan vinden. Hierdoor wordt hittestress voorkomen bij warmte. Onderzocht wordt in hoeverre platte daken van bijvoorbeeld bergingen een groen dak kunnen krijgen.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

Actualiteit onderzoek

Op basis van artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Daarnaast blijkt uit de Memorie van Toelichting bij de Wijziging van de Crisis en Herstelwet dat bij vaststelling van een bestemmingsplan ook gebruik kan worden gemaakt van onderzoeken ouder dan twee jaar. Indien een bestuursorgaan inderdaad gebruik maakt van gegevens en onderzoeken die ouder zijn dan twee jaar, dan vereisen het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel, dat het bevoegde bestuursorgaan nader motiveert waarom die gegevens nog immer actueel zijn (verzwaring van de motiveringsplicht).

Voorliggend bestemmingsplan heeft in december 2022 als ontwerp ter inzage gelegen. Hiermee zijn een deel van de onderzoeken voor 2022 uitgevoerd. Vanuit het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel zoals hiervoor genoemd, heeft voor vaststelling van het bestemmingsplan in juni 2024 een controle plaatsgevonden van de actualiteit van de uitgevoerde onderzoeken. In de navolgende paragrafen wordt hier per onderzoeksaspect een nadere motivering op gegeven.

4.1 Erfgoed

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving is overgegaan naar de Omgevingswet, die in 2024 in werking is getreden.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening wordt gehouden.

4.1.1 Archeologie

Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Hollandia Archeologen op 01-02-2021. Het rapport van dit archeologisch bureauonderzoek is in zijn geheel opgenomen onder Bijlage 2. Onderstaand staan de belangrijkste conclusies weergegeven en het advies dat Hollandia Archeologen heeft uitgebracht.

Voor het archeologisch bureauonderzoek Raadhuisstraat 52 te Oosthuizen, gemeente Edam-Volendam zijn de relevante bodemkundige, historische en archeologische gegevens in kaart gebracht. Volgens het bestemmingsplan ligt het onderzoeksgebied deels in een gebied met een hoge archeologische waarde, de historische kern van Oosthuizen. Het onderzoeksgebied ligt in een gebied met een archeologie categorie 3 en 5. De hoogst fungerende categorie geldt voor het gehele plangebied. Dit houdt in dat onderzoeksplicht bij bodemingrepen bij een oppervlakte groter dan 500 m² en wanneer er dieper dan 40 cm –mv wordt gegraven nodig is. Het bureauonderzoek diende om met zekerheid vast te stellen of het plangebied binnen het gebied met hoge archeologische waarde valt.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 6500 m². De verwachting is dat de

funderingen voor de nieuwbouwwoningen gemiddeld 80 cm -mv worden geplaatst. Daarnaast moeten voor deze nieuwbouwwoningen op het achterterrein ook nutsvoorzieningen aangebracht worden. Het terrein achter de oude villa wordt voorbelast en opgehoogd. Hiermee wordt de huidige grondlaag niet geroerd. Bij het aanbrengen van nutsvoorzieningen zal dit gebeuren in de nieuw opgebrachte laag en niet in de huidige grondlaag.

Aan de hand van de geraadpleegde aardwetenschappelijke, historische en archeologische gegevens kan een archeologische verwachting voor het gebied worden opgesteld. Het onderzoeksgebied ligt in een ontgonnen veengebied. Een archeologische verwachting voor zowel de prehistorie als de Romeinse tijd is om deze reden laag omdat dit gebied ongeschikt was voor bewoning vanwege het natte veenlandschap in deze regio. Tot aan de ontginningen in de middeleeuwen is het gebied waarschijnlijk onbewoond geweest. Na deze periode komt bewoning met name voor binnen de bekende historische kernen en dus mogelijk ook binnen het onderzoeksgebied. Op historisch kaartmateriaal is pas vanaf 1800 bebouwing op het voorerf van het terrein zichtbaar, maar dit zegt niets over eventuele archeologische sporen uit oudere perioden die aanwezig kunnen zijn op het achterterrein. Gezien het feit dat het onderzoeksgebied vlak naast de oude kerk ligt waar van oudsher de bebouwing in een dorp zich concentreerde, en zich binnen de dorpskern van Oosthuizen bevindt is de kans groot op archeologische resten afkomstig uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. De 20e-eeuwse villa wordt herbouwd op dezelfde plek, maar aan de achterzijde wordt 3 meter aangebouwd, waardoor er kans bestaat dat hier de grond nog niet geroerd is. Het terrein achter de oude villa wordt voorbelast en opgehoogd tot ca. 1,5 meter ophoging. Hiermee wordt de huidige grondlaag niet geroerd. Bij het aanbrengen van nutsvoorzieningen zal dit gebeuren in de nieuw opgebrachte laag en niet in de huidige grondlaag. Diepliggende archeologische lagen zouden door de ophogingslaag mogelijk indirect verdrukt kunnen worden.

Advies

In de onderzoeksrapportage is geadviseerd aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van verkennende boringen rondom de 20e-eeuwse villa op het voorerf. Dit is op basis van de hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Het terrein achter de villa waar de nieuwbouwhuizen worden gebouwd wordt zodanig opgehoogd dat de huidige grondlaag niet geroerd zal worden.

Aanvullend onderzoek

Naar aanleiding van het advies voortvloeiend uit het archeologisch bureauonderzoek is aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 3. Uit dit nader onderzoek blijkt dat geen archeologische resten in het plangebied zijn aangetroffen. Het onderzoek geeft dan ook geen aanleiding tot archeologische vervolgstappen.

Actualiteit onderzoek

De hiervoor beschreven onderzoeken zijn in respectievelijk februari 2021 en juni 2021 (revisie september 2022) uitgevoerd. Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan zijn de onderzoeken circa 3 jaar oud. Het onderzoeksaspect archeologie richt zich op de aanwezigheid en bescherming van waarden die vanuit het verleden zich in de bodem kunnen bevinden. In het plangebied is geen sprake van gewijzigde feiten of omstandigheden die aanleiding geven om opnieuw archeologisch onderzoek uit te voeren. De resultaten uit het reeds uitgevoerde onderzoek zijn nog representatief voor de situatie in het plangebied.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het voornemen wordt niet door de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden belemmerd. De archeologische meldingsplicht blijft van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Edam-Volendam.

4.1.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden in Oosthuizen zijn opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland. Het plangebied ligt in het ensemble Zeevang. Uit deze leidraad blijkt dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen, voor het planvoornemen relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn welke het planvoornemen in uitvoerbaarheid belemmeren.

Actualiteit onderzoek

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie hebben zich sinds de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen voorgedaan die hebben geleid tot nieuwe inzichten met betrekking tot cultuurhistorische waarden in en in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet door het aspect cultuurhistorie in uitvoerbaarheid belemmerd.

4.2 Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. Dit is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb), de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de Omgevingsverordening NH2020.

4.2.1 Beknopte natuurtoets

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen is in eerste instantie een ecologische inventarisatie van het plangebied uitgevoerd in de vorm van een beknopte natuurtoets door ecologen van BugelHajema Adviseurs. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 4. Uit dit onderzoek komen de volgende resultaten naar voren:

SOORTENBESCHERMING

Wet en regelgeving

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);

- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art.3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Resultaten

Als gevolg van de plannen gaan mogelijk jaarrond beschermde nesten van boomvalk, ransuil, huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Daarnaast gaan mogelijk verblijfplaatsen van wezel en hermelijn verloren. Er is nader onderzoek nodig naar de aan- of afwezigheid van huismus, gierzwaluw en vleermuizen in het woonhuis, boomvalk en ransuil in de twee nesten in het bosje en verblijfplaatsen van wezel en hermelijn in het bosje. Op basis van de resultaten van het nadere onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing voor de Wnb nodig is.

Bij uitvoering van het plan verandert het plangebied als foerageergebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals huismus. Mogelijk gaat een groot deel van het foerageergebied van huismus verloren als gevolg van de kap van de bomen op het achterterrein. Negatieve effecten op andere vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten dan huismus, als gevolg van het verlies van foerageergebied, treden niet op.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van algemene vogelsoorten kunnen worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Het plangebied zal als gevolg van de plannen niet volledig ongeschikt worden voor de te verwachten vleermuissoorten die rondom de bebouwing en opgaande beplanting foerageren. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen door verlies van foerageergebied treden niet op.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Noord-Holland. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

GEBIEDSBESCHERMING

Wet- en regelgeving

In de Wet natuurbescherming is de bescherming van Natura 2000-gebieden geregeld. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Nationale omgevingsvisie. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN en de bijbehorende natuurverbindingen is voor Noord-Holland uitgewerkt in de Omgevingsverordening NH2020 (vastgesteld 16-11-2020).

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid (omgevingsverordening NH2020) wordt buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Dat zijn gebieden die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn én niet vallen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft 'Polder Zeevang'. Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan Natura 2000-gebied 'Polder Zeevang'. Hierdoor zijn in potentie effecten alleen mogelijk door externe werking. Het plangebied is gescheiden van het Natura 2000-gebied door bebouwing, wegen en agrarisch gebied. Gezien de grote afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Eilandspolder dat op meer dan 7 kilometer afstand ten westen van het plangebied ligt. Een stikstofberekening is uitgevoerd om negatieve effecten vanwege stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in beeld te brengen (zie 4.2.3). Als gevolg van de plannen wordt dan ook geen stikstofdepositie boven 0.00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden verwacht.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) in Noord-Holland kent geen externe werking. Door de uitvoering van de plannen gaat geen NNN of BPL verloren, waardoor negatieve effecten op deze gebieden kunnen worden uitgesloten.

Conclusie beknopte natuurtoets

Voor een toetsing aan de soortenbescherming van de Wnb is, op basis van het uitgevoerde veldbezoek (d.d. 4 februari 2021) en het raadplegen van bronnen, in eerste instantie een nog onvoldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Nader onderzoek is in villa nodig naar de aan- of afwezigheid van foerageergebied en jaarrond beschermde nesten van huismus en onderzoek naar de aan- of afwezigheid van jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw en verblijfplaatsen van vleermuizen.

In de achtergelegen tuin is nader onderzoek nodig naar de aan- of afwezigheid van boomvalk en ransuil en naar de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van wezel en hermelijn. Bij de planning en uitvoering van het plan dient verder rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Het nader onderzoek voor de hiervoor genoemde soorten is uitgevoerd in in paragraaf 4.2.2 opgenomen.

Een nadere analyse in het kader van de gebiedenbescherming van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het plan is daarnaast op het punt van

provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

4.2.2 Nader onderzoek soortenbescherming

Uit de beknopte natuurtoets kwam naar voren dat in de bestaande bebouwing binnen het plangebied mogelijk jaarrond beschermde nest- of verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen aanwezig zijn. Verder zijn in de achtergelegen tuin bij de villa mogelijk jaarrond beschermde nest- en verblijfplaatsen van ransuil, boomvalk en kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing) aanwezig. Om aan te tonen dan wel uit te sluiten dat binnen het plangebied jaarrond beschermde nest- of verblijfplaatsen van bovengenoemde soorten aanwezig zijn, is in 2021 nader onderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van het nader onderzoek, zie Bijlage 5, blijkt het volgende: Als gevolg van de sloop van de huidige bebouwing en de bouw van nieuwe woningen worden 16 jaarrond beschermde nestplaatsen van gierzwaluw, één jaarrond beschermde nestplaats van huismus, één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis vernietigd. Hiervoor is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Verder gaan geen jaarrond beschermde nesten van ransuil en/of boomvalk of leefgebied van kleine marterachtigen verloren als gevolg van de kap van de bomen op het perceel. Wel moet buiten het broedseizoen van algemene vogelsoorten worden gewerkt.

Actualiteit onderzoek

In februari 2021 heeft een eerste inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden in de vorm van een beknopte natuurtoets. Naar aanleiding van de resultaten van deze eerste inventarisatie heeft in 2021 nader onderzoek in het plangebied plaatsgevonden, waarvan de rapportage dateert van november 2021. Uit het nader onderzoek kwam naar voren dat een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk was. Gedurende de ontheffingsaanvraag is gebleken dat de omstandigheden in het plangebied waren gewijzigd waarmee aanleiding ontstond om opnieuw een inventarisatie van het plangebied uit te voeren, zie Bijlage 6. Uit het onderzoek komt naar voren dat als gevolg van de kap van het bosje een nestplaats van ransuil verloren gaat, hiervoor dient ontheffing te worden aangevraagd. Verder moet rekening worden gehouden met het broedseizoen van overige vogels. Het vernielen en beschadigen van nesten van vogels tijdens het broedseizoen is verboden. Er gaan geen jaarrond beschermde nesten, verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van buizerd, huismus, kleine marterachtigen of vleermuizen verloren als gevolg van de ontwikkelingen. De ontheffingsaanvraag is aangevuld met deze nieuwe resultaten.

Op 19 januari 2023 is de aanvraag voor een ontheffing als bedoeld in artikel 3.3, lid 1 en 3.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Op 11 maart 2024 is de gevraagde ontheffing verleend, zie Bijlage 7. Indien gewerkt wordt conform ontheffing is het planvoornemen wat betreft de soortenbescherming uitvoerbaar.

4.2.3 Stikstofberekening

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bossen en specifieke dier- en plantsoorten. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is verankerd in het onderdeel gebiedsbescherming. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Dit betekent dat een verdere toename van stikstofdepositie tot een negatief effect kan leiden. Derhalve dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt.

De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn:

- Polder Zeevang, gelegen op een afstand van circa 1 km;
- Markermeer & IJmeer, gelegen op een afstand van circa 3 km;
- Eilandspolder, gelegen op een afstand van circa 7 km;
- Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder, gelegen op een afstand van 9 km.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het planvoornemen is een stikstofberekening uitgevoerd met het programmapakket Aeries. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 8. Uit de rapportage blijkt dat als gevolg van het planvoornemen geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Geconcludeerd kan worden dat door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden optreedt. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

Actualiteit onderzoek

De stikstofberekening behorende bij het ontwerpbestemmingsplan dateerde van 2021. In de tussentijdse periode heeft de wetgever diverse nieuwe inzichten gekregen over de wijze van rekenen met betrekking tot de effecten van stikstofdepositie op beschermde Natura 2000-gebieden. In 2024 heeft daarom een actualisatie van de berekening plaatsgevonden.

4.2.4 Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn diverse onderzoeken in het kader van de Wet natuurbescherming, de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de Omgevingsverordening NH2020. uitgevoerd. Uit de onderzoeken die in voorgaande subparagrafen zijn besproken blijkt dat het planvoornemen wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar is.

4.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is erop gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. Voor het wegverkeerslawaaï is deze norm 48 dB; voor spoorweglawaaï bedraagt deze 55 dB en voor industrielawaaï is de norm 50 dB(A). Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidsgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidszone. De nieuw te realiseren woningen bevinden zich in de nabijheid van de provinciale weg N509 en de Raadhuisstraat zodat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Onderzoek

In opdracht van Raadhuisstraat B.V. heeft BügelHajema Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidsbelasting op de woningen welke worden gerealiseerd in het kader van het Bestemmingsplan Raadhuisstraat 52 in Oosthuizen in de gemeente Edam-Volendam. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting op de gevel van de woningen en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder. Toetsing van de karakteristieke geluidwering voor het vaststellen van de binnenwaarde van de woningen valt buiten het kader van dit onderzoek. Onderstaand is ingegaan op de toetsing en de conclusies uit het onderzoek. Het volledige akoestisch onderzoek is opgenomen als Bijlage 9.

Toetsing

De in de nabijheid van het plangebied gelegen N509 kent ter plaatse een maximum snelheid van 60 km/uur. De weg is gelegen in buitenstedelijk gebied. Deze weg kent derhalve een zone van 250 meter. De nieuwbouwlocatie is gelegen binnen deze zone.

De in de nabijheid van de locatie gelegen Raadhuisstraat kent een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze weg kent formeel gezien geen zone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie wordt deze weg toch betrokken in het akoestisch onderzoek. Aangetoond moet worden of ten gevolge van deze weg sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Bij gebrek aan een wettelijk kader wordt bij de beoordeling van deze weg aangesloten bij de normstelling die de Wgh kent voor gezoneerde wegen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt als richtwaarde beschouwd. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt als maximaal aanvaardbare waarde beschouwd. Voorts wordt toepassing gegeven aan artikel 110g Wgh.

Uit de berekeningen blijkt dat de woningen geen te hoge geluidsbelasting kennen vanwege de Provinciale weg N509. Wat betreft de Raadhuisstraat wordt bij de villa niet aan de richtwaarde van 48 dB voldaan. Het betreft een overschrijding van maximaal 2 dB op de noordgevel van de villa. Op de zijgevels wordt wel aan de richtwaarde voldaan. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen aan de weg of tussen de weg en villa niet mogelijk zijn. Geadviseerd wordt om de gevels in de villa zodanig te dimensioneren dat een binnenwaarde van 33 dB bij gesloten ramen en deuren niet wordt overschreden. Vanwege de huidige bouwtechnieken en de omstandigheden dat alleen kleine overschrijding op de voorgevel is berekend mag verwacht worden dat een dergelijke binnenwaarde te realiseren is. De Raadhuisstraat betreft een waar

een maximumsnelheid van 30 km/uur is toegestaan. Voor dergelijke kan geen hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder worden verleend.

Actualiteit onderzoek

Het akoestisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden dateert van oktober 2022 en is daarmee ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan niet ouder dan twee jaar. Het onderzoek is gebaseerd op actuele verkeersgegevens en houdt daarnaast rekening met een groei van 1% per jaar tot 2032. De resultaten van het onderzoek zijn daarmee bij vaststelling van het bestemmingsplan nog steeds representatief op basis waarvan een zorgvuldig besluit tot vaststelling van het plan kan worden genomen.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de woningen voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaaï en dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De Wgh verzet zich derhalve niet tegen de komst van de woningen. Het planvoornemen is wat betreft het aspect geluidhinder uitvoerbaar.

4.4 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B&W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

4.4.1 Verkennend onderzoek

Om te bepalen of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd door Vlas Bodem B.V. Het onderzoek is aangevuld met een asbest in grond onderzoek conform NEN 5707. In Bijlage 10 is de volledige rapportage opgenomen.

Ter plaatse van het voorste gedeelte van de locatie (huis en schuur) is in de zwak tot matigpuinhoudende bovengrond lood aangetoond in gehalten die de interventiewaarden overschrijden. De sterke verhoging met lood is ook in de ondergrond aangetoond, plaatselijk tot

1,25 m-mv. In de zuidoosthoek van de locatie (achterterrein) bevindt zich eveneens een verhoging met lood boven de interventiewaarde in de bovengrond en ondergrond (tot tenminste 1,0 m-mv). Plaatselijk is een verhoging boven de interventiewaarde aangetoond voor zink en koper.

In het grondwater nabij het huis zijn lichte verhogingen ten opzichte van de streefwaarden aangetoond voor barium, koper, nikkel, zink en xylenen (som). In het grondwater op het achterterrein is barium gemeten in een concentratie die de streefwaarde overschrijdt.

In de zwak tot matig puinhoudende bovengrond ter plaatse van het huis en de schuur is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond op en in de bodem. Ter plaatse van de gedempte sloot aan de zuidoostgrens van de onderzoekslocatie is zintuiglijk geen bodemvreemd materiaal aangetroffen die kan duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Ter plaatse van de woning en schuur en in de zuidoost hoek van de locatie overschrijden de gehalten aan zware metalen, met name lood, de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Geadviseerd is een nader onderzoek uit te voeren naar de ernst en omvang van de verontreiniging met lood en plaatselijk koper en zink.

4.4.2 Nader onderzoek

De aanleiding tot het uitvoeren van het nader bodemonderzoek zijn de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, waarbij een verontreiniging met zware metalen in de grond is aangetoond. Dit onderzoek is uitgevoerd door het onderzoeksbureau Grondslag. De rapportage van dit nader onderzoek is in zijn geheel opgenomen in Bijlage 11.

Het doel van het nader onderzoek is:

- het achterhalen van de oorzaak van de verontreiniging;
- het bepalen van de omvang in horizontale en verticale
- het vaststellen of er sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' in het kader van de Wet Bodembescherming (Wbb);

De omvang van de verontreiniging is grotendeels in kaart gebracht. De oppervlakte van de twee verontreinigde terreindelen bedraagt circa 1800 m² voor het deel ter plaatse van de woning en schuur en 275 m² voor het zuidoostelijke deel. De gemiddelde dikte wordt op dit moment geraamd op 0,8 meter (spreiding tussen 0,4 en 1,2 meter). De totale omvang van de sterke verontreiniging in grond bedraagt circa 1660 m³. Er is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.

De hypothese dat de verontreiniging diffuus en heterogeen van aard is, waarbij mogelijk zones te onderscheiden zijn met hogere gehalten en zones met lagere gehalten, is bevestigd. Op het terrein zijn twee gebieden te onderscheiden waar de bodem sterk verontreinigd is. Het terrein is in het verleden mogelijk opgehoogd/aangevuld met verontreinigde grond, afkomstig van elders. De verontreiniging is ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.

Wanneer sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Het bevoegde gezag ten aanzien van de verontreiniging is provincie Noord-Holland. Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. Deze saneringsplicht wordt echter pas door het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisend is, of indien er sprake is van een bestemmingswijziging en/of bouwactiviteiten.

In verband met het voornemen om op de onderzoekslocatie woningen te bouwen zal de aangetroffen verontreiniging gesaneerd moeten worden. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de sanering een saneringsplan op te stellen, waarin de aanpak van de sanering en de randvoorwaarden worden beschreven. In bepaalde gevallen is het mogelijk te saneren onder de BUS-regeling (Besluit Uniforme Saneringen), waarvoor een kortere en eenvoudiger procedure geldt. Het benodigde saneringsplan wordt opgesteld en waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van sanering onder de BUS-regeling.

Actualiteit onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is zowel een verkennend onderzoek als een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Beide onderzoeken dateren van respectievelijk september 2019 en november 2019 en zijn ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan circa vijf jaar oud.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat een sanering noodzakelijk is voor de aangetroffen bodemverontreiniging. Hiervoor dient een saneringsplan te worden opgesteld, waarbij na uitvoering van de sanering een eindcontrole van de bodemkwaliteit in het plangebied zal plaatsvinden. De noodzakelijke sanering heeft vanwege het aspect ecologie, zie paragraaf 4.2, nog niet plaatsgevonden. In de tussentijd hebben zich geen wijzigingen in het plangebied voorgedaan die aanleiding geven tot gewijzigde inzichten met betrekking tot de bodemkwaliteit in het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn daarmee nog steeds representatief op basis waarvan een zorgvuldig besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden genomen.

4.4.3 Conclusie

In verband met het voornemen om op de onderzoekslocatie meerdere woningen te bouwen, zal de aangetroffen verontreiniging gesaneerd moeten worden. Hiervoor wordt een saneringsplan opgesteld en waar mogelijk gesaneerd onder de BUS-regeling. De initiatiefnemer heeft in de planontwikkeling rekening gehouden met de eventuele saneringskosten en kan deze kosten dragen.

4.5 Externe veiligheid

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Onderdeel van het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen, ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden. Landelijk is de zogenoemde professionele risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen.

Onderzoek

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van externe veiligheid aanwezig zijn, is de Risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn en geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde risicobron is de LPG opslag van het Total tankstation aan de Hoornse Jaagweg te Oosthuizen. Deze ligt echter op 800 meter afstand van het plangebied, waardoor deze ruim buiten de risico contour valt.

Het dichtstbijzijnde transport van gevaarlijke stoffen betreft het transport over de nabijgelegen A7 (afrit 6 (Purmerend Noord) - afrit 7 (Avenhorn)) op een afstand van circa 1.3 km ten westen van het plangebied. Voor dit weggedeelte geldt een groepsrisicoplafond van 74 meter tot het middelpunt van de weg. Het plangebied ligt ruimschoots buiten het risicoplafond. Een nadere analyse van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Met het planvoornemen worden daarnaast geen nieuwe risicobronnen gerealiseerd die kunnen leiden tot eventuele risico's voor nabijgelegen (beperkt) kwetsbare objecten.

Actualiteit onderzoek

Voor vaststelling van het bestemmingsplan heeft een check plaatsgevonden van de meeste actuele Risicokaart (inmiddels te raadplegen via Atlas Leefomgeving). Er hebben zich geen wijzigingen in en in de omgeving van het plangebied voorgedaan die aanleiding geven tot andere resultaten als hiervoor beschreven.

Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.6 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate er gevolgen zijn voor de waterhuishouding. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

WATERWET

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro. Inmiddels is het tweede Nationaal Waterplan (NWP2) van kracht. Het plan beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

HOOGHEEMRAADSCHAP HOLLANDS NOORDERKWARTIER

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap

Hollands Noorderkwartier (HHNK). Op 3 november 2015 is door het HHNK nieuw beleid vastgesteld in de vorm van het Waterprogramma. Hierin zijn de beleidsdoelen en uitgangspunten voor de periode van 2016-2021 beschreven. Dit is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, gericht op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast beschikt het HHNK over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en –keringen.

Wateradvies

Op 2 mei 2021 is via de digitale watertoets het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het planvoornemen. De uitdraai van deze Watertoets is opgenomen in Bijlage 12. Uit het ontvangen advies blijkt dat voor het voornemen de normale procedure gevolgd kan worden. Dat betekent dat het planvoornemen van invloed is op de waterhuishoudkundige situatie.

WATERCOMPENSATIE

Uit het voorlopig advies blijkt dat het planvoornemen een substantiële toename van verharding en bebouwing tot gevolg heeft. Binnen het plangebied vindt een verhardingstoename plaats van circa 3.000 m². De onbebouwde percelen worden hierin voor 50% meegenomen. Een dusdanige toename van het verharde oppervlak heeft negatieve gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater stroomt versneld af en komt direct tot afvoer. Compensatie in de vorm van waterberging of infiltratie is noodzakelijk om deze negatieve effecten op te heffen. Bij een verhardingstoename van meer dan 2.000 m² berekent het hoogheemraadschap aan de hand van diverse kenmerken van het plangebied een specifiek compensatiepercentage. Dat percentage is hier 15%.

De initiatiefnemer van het ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen. Over de compenserende maatregelen heeft afstemming plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap. Middels een maatwerkberekening is er 211 m³ waterberging nodig. Er wordt in het plan een wadi (Water Afvoer Drainage en Infiltrage) aangelegd. Deze wadi kan het grootste deel van de waterberging opvangen. Door middel van het aanleggen van de wadi's ontstaat er een mogelijkheid voor de opslag en infiltratie van hemelwater. In de wadi kan het hemelwater infiltreren in de bodem of vertraagd afgevoerd worden naar oppervlaktewater. De afwatering van de in de nieuwbouw te realiseren verharding zal grotendeels richting de wadi worden opgelost.

De overige compensatie zal plaatsvinden door extra water te graven langs de westzijde van het plangebied, ter plaatse van de aanwezige waterloop.

KLIMAATADAPTATIE

In het aanvullende wateradvies wordt het volgende meegegeven over klimaatadaptatie en planvorming. Door een veranderend klimaat wordt het weer steeds extremer, hierdoor zullen periodes van hitte en droogte maar ook van overvloedige regenval steeds vaker voorkomen. Het is belangrijk om hier in het ontwerp rekening mee te houden om ook in de toekomst een prettig leefklimaat te behouden. Het uitgangspunt is om het hemelwater zoveel mogelijk te bergen binnen het plangebied. Ruim bemeten (verdiepte) groenstroken en groene tuinen zijn zowel effectief bij wateroverlast als hittestress. Ook bolle of holle straatprofielen kunnen water bergen bij extreme neerslag.

Door toepassing van een wadi kan regenwater langer geborgen worden op eigen terrein en vertraagd worden afgevoerd in de bodem. Daarnaast worden in het plangebied groenstroken aangelegd waar water in kan infiltreren, maar ook bomen een plek gaan vinden. Hierdoor wordt hittestress voorkomen bij warmte. Onderzocht wordt in hoeverre platte daken van bijvoorbeeld bergingen een groen dak kunnen krijgen.

Actualiteit advies

Hoewel in 2021 voor het eerst het plan kenbaar is gemaakt bij het Hoogheemraadschap heeft in de tussenliggende periode tot vaststelling van het bestemmingsplan, afstemming over de plannen plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap. Dit heeft onder andere geresulteerd in een reactie van het Hoogheemraadschap op het ontwerpbestemmingsplan. De afstemming tussen beide partijen heeft geleid tot een aanvulling van de hiervoor weergegeven alinea's. De hiervoor beschreven uitgangspunten zijn dan ook een actuele weergave op basis waarvan een zorgvuldig besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden genomen.

Conclusie

Wat betreft de waterhuishoudkundige aspecten is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.7 Hinder van bedrijven

Wet- en regelgeving

Bedrijven of andere milieubelastende bedrijvigheid in de directe omgeving van woningen of andere milieugevoelige gebieden kunnen daar (milieu)hindervanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies.

Om te bepalen of aan dat criterium kan worden voldaan heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) uitgegeven. Daarin zijn richtafstanden opgenomen per bedrijfscategorie. Wanneer de afstand tussen een bedrijf en een gevoelig object groter of gelijk is aan de richtafstand die bij de betreffende bedrijfscategorie hoort, is dat een goede aanwijzing dat er geen sprake is van onevenredige bedrijfshinder. De publicatie van de VNG is niet bindend maar is enkel een hulpmiddel. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Toetsing

Met het planvoornemen wordt geen nieuwe bedrijvigheid mogelijk gemaakt. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 6 appartementen en 12 grondgebonden woningen. Een woning is aan te merken als een hindergevoelig object en is daarmee gevoelig voor hinder vanwege nabijgelegen bedrijvigheid.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een bedrijfsbestemming (transformatorstation naast

Bredehof 10) met een aanduiding voor een nutsbedrijf (nu). De bij deze milieucategorie behorende richtafstand is 30 meter. Onderzoek wijst uit dat het hier gaat om een middenspanningsinstallatie. Redelijkerwijs kan men stellen dat de aanwezigheid van deze middenspanningsinstallatie niet voor belemmering zorgt voor de nabijgelegen functies gezien er aangrenzend aan deze bestemming, meerdere woningen zijn gesitueerd. Deze afweging is dus al eens eerder gemaakt bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan. De afstand van de rand van de bedrijfsbestemming tot de gevel van de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning bedraagt circa 75 meter. Aan de te hanteren richtafstand kan dan ook worden voldaan.

Op korte afstand van de middenspanningsinstallatie, ten noordoosten van het plangebied aan de Raadhuisstraat 41, ligt een bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming is geschikt voor kantoren, praktijkruimte, dienstverlening en detailhandel. De bijbehorende richtafstand hierbij is ook 30 meter. Met een afstand van circa 100 meter van de bestemmingsgrens tot de gevel van de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning, wordt ruim aan deze richtafstand voldaan.

Ten westen van het plangebied, aan de Raadhuisstraat 61, bevindt zich een kerk. De bijbehorende richtafstand voor kerkgebouwen bedraagt 30 meter op grond van geluid. De afstand van de bestemmingsgrens tot de gevel van de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning bedraagt circa 50 meter. Ook hier kan aan de te hanteren richtafstand worden voldaan.

Verwacht mag worden dat de bedrijvigheid in de directe omgeving niet leidt tot eventuele hinder voor de nieuw te realiseren woningen. Omdat voldaan kan worden aan de te hanteren richtafstanden hebben de nieuwe woningen, voor wat betreft de uitwaartse zonering, geen beperkende invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijvigheid in de directe omgeving.

Actualiteit toetsing

Voor vaststelling van het bestemmingsplan heeft een check plaatsgevonden van de actuele situatie in de omgeving van het plangebied met betrekking tot bedrijven en milieuzonering. Er hebben zich geen wijzigingen in en in de omgeving van het plangebied voorgedaan die aanleiding geven tot andere resultaten als hiervoor beschreven.

Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft het aspect hinder vanwege bedrijvigheid uitvoerbaar.

4.8 Verkeer en parkeren

VERKEER

Voor een ruimtelijk plan geldt dat verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen moeten worden onderbouwd. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van de vuistregels en kengetallen die in de publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren' (2018) van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn aangereikt. De cijfers zijn algemeen van aard en gelden als hulpmiddel om de bandbreedte van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie bij ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen bepalen.

Voor meer specifieke oplossing dient rekening gehouden te worden met:

- bereikbaarheidskenmerken van een locatie;
- specifieke eigenschappen van een functie;

- mobiliteitskenmerken van gebruikers/bezoekers van een functie;
- het gemeentelijk parkeer- of mobiliteitsbeleid.

Toetsing

Oosthuizen kan worden aangemerkt als een matig stedelijk gebied (1000-1500 omgevingsadressendichtheid Oosthuizen). Het plangebied en omgeving kan worden aangemerkt als de stedelijke zone 'centrum'. Gerekend is met de maximale kencijfers van de publicatie van het CROW. Met betrekking tot de afwikkeling van verkeer, is een memo opgesteld. Deze is in zijn geheel opgenomen in Bijlage 13. In het plan is voorzien in de bouw van 12 grondgebonden woningen en 6 appartementen. De grondgebonden woningen bestaan uit 3 vrijstaande, 4 geschakelde en 5 rij- en hoekwoningen. Uitgaande van deze verdeling van typen woningen en de CROW-publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren van december 2018, mag de volgende verkeersgeneratie worden verwacht.

type woning	aantal	ritten per etmaal/woning	totaal ritten/etmaal
vrijstaand	3	8.1	24.3
geschakeld	4	7.7	30.8
rijen/hoekwoning	5	7.2	36
appartementen	6	5.5	33
totaal	18		124.1

tabel 1 – Verkeersgeneratie woningen

In het plan is voorzien in een ontsluiting van het plan via het Regthuispad naar de Raadhuisstraat. Het bestaande Regthuispad is te smal voor een goede verkeersafwikkeling. Het Regthuispad zal worden verbreed tot 4.8 meter zodat het als volwaardige ontsluitingsweg kan functioneren. Het Regthuispad sluit op ongeveer 35 meter afstand van de brug over de Beemsterringvaart aan op de Raadhuisstraat. Ter hoogte van deze aansluiting is de Raadhuisstraat iets breder (4.8 tot 8.2 meter) en vormt daarmee een aantrekkelijk route naar de brug en naar de N509 vanwaar in elke richting Oosthuizen goed ontsloten wordt. De verwachting is daarmee dat het verkeer vanwege het plan weinig gebruik zal maken van de Raadhuisstraat.

PARKEREN

Uitgangspunt bij de realisatie van onderhavige ontwikkeling is voldoende parkeergelegenheid. Om de parkeerbehoefte van dit initiatief te bepalen is gebruik gemaakt van de "Parapluherziening parkeren c.a." van de gemeente Edam-Volendam. De Parkeernota bevat zelf geen parkeernormen, maar verwijst naar de parkeerkencijfers van het CROW. Onderstaand is een overzicht gegeven van het aantal benodigde parkeerplaatsen in tabel 2. Voor de kencijfers is gebruik gemaakt van de categorieën 'Koop, huis, vrijstaand', 'Koop, huis, tussen/hoek' en 'Koop, appartement, middel' met als uitgangspunt 'matig stedelijk' en 'centrum'. In de normering is het bezoekersparkeren ook betrokken. Hiervoor wordt een norm van circa 0,3 gehanteerd. Voor in totaal 18 woningen komt dit neer op een totale parkeerbehoefte van afgerond 29 parkeerplaatsen.

type woning	aantal	kengetal CROW 381	totaal aantal parkeerplaatsen
vrijstaand	3	1.8	5.4
geschakeld	4	1.7	6.8
rijen/hoekwoning	5	1.5	7.5
appartementen	6	1.4	8.4
Totaal	18		28.1

Tabel 2: Parkeerbehoefte planvoornemen

Na de realisatie van de woningbouw bevinden zich in het plangebied in totaal 49 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er 31 nieuw ten behoeve van het plan en 18 reeds bestaand aanwezig op het middenterrein. Van deze 31 nieuwe parkeerplaatsen, bevinden zich er 12 op eigen terrein.

Bij de toetsing van de parkeerbehoefte hebben de 12 parkeerplekken op eigen terrein een wegingsfactor van 0,8 en de overige 37 parkeerplekken worden openbaar en hebben dus een weging van 1. Dit zorgt voor een totaal van 46,6 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie.

Uit nachtelijke parkeerdrukmetingen blijkt dat er in de bestaande situatie van 18 reeds bestaande parkeerplaatsen er minimaal 3 vrije plaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn. Daarmee is de huidige parkeerbehoefte maximaal 15 parkeerplaatsen.

De 18 nieuwe woningen genereren volgens de gemiddelde CROW-normen een nieuwe parkeerbehoefte van 28 parkeerplaatsen. Rekening houdend met de huidige behoefte van 15 parkeerplaatsen, voldoet het plan met een marge van 3,6 parkeerplaatsen. Het planvoornemen voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid.

Actualiteit toetsing

De verkeersmemo waarin zowel de verkeerssituatie als het parkeren ten gevolge van het bestemmingsplan is beschreven, dateert van oktober 2022. Het onderzoek is daarmee ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan niet ouder dan twee jaar. De resultaten van het onderzoek zijn daarmee bij vaststelling van het bestemmingsplan nog steeds representatief op basis waarvan een zorgvuldig besluit tot vaststelling van het plan kan worden genomen.

Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.9 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als nibm beschouwd. PM₁₀ en PM_{2,5} hangen sterk samen. De fractie PM_{2,5} is onderdeel van het PM₁₀.

Wanneer de luchtkwaliteit aan de PM₁₀ normen voldoet wordt ook aan de PM_{2,5} normen voldaan. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.369 voertuigbewegingen van auto's dan wel 132 voertuigbewegingen van vrachtauto's per weekdagemaal leidt (grenswaarden 2019).

Met het planvoornemen is nauwelijks sprake van een toename in het aantal verkeersbewegingen. De grenswaarden zoals hiervoor aangegeven worden dan ook niet overschreden. Met het planvoornemen is dan ook geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Actualiteit

De hiervoor beschreven analyse is gebaseerd op de uitkomsten van paragraaf 4.8. De uitkomsten in die paragraaf zijn sinds het ontwerpbestemmingsplan niet gewijzigd en geven daarmee geen aanleiding tot hernieuwde inzichten over het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.10 Bezonning

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningstudie uitgevoerd om te controleren of de naastgelegen panden blijven voldoen aan de bezonningseis zoals die door de overheid wordt beschreven. De volledige bezonningstudie is opgenomen als Bijlage 14. Uit deze studie komt naar voren dat voldaan kan worden aan de TNO norm.

4.11 Duurzaamheid

Lokale overheden hebben een belangrijke rol bij energiebesparing, duurzame energieopwekking en terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. In het Programmaplan 2018-2022 heeft de gemeenteraad aangegeven duurzaamheid als prioriteit te beschouwen, waarbij het Klimaatakkoord van Parijs een belangrijke inspiratiebron vormt.

Betekenis voor het project

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (BENG) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. Vanaf 2021 moet worden voldaan aan de dan geldende BENG-eisen (bijna energieneutraal). Hiermee wordt bij de realisatie van het project rekening gehouden.

In het planvoornemen wordt voor de levering van warmte gebruik gemaakt van de nieuwste

generatie warmtepompen, welke efficiënt en energiezuinig zijn. Daarnaast zorgt toepassing van lage temperatuur vloerverwarming in de woningen voor optimalisatie van het energieverbruik bij warmtevraag. Conform de uitkomsten van de BENG-berekeningen zullen maatregelen om hitte van buitenaf en energieopwekking (pv pv-panelen) worden ingepast in het plan.

Voor verdere uitwerking van het aspect duurzaamheid in relatie tot het planvoornemen wordt verwezen naar de paragrafen 3.4.5, 3.4.6 en 3.4.7.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die tot negatieve milieueffecten kunnen leiden. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage). De activiteiten die in het plangebied worden beoogd, overschrijden geen drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. maar komen wel voor in de D-lijst. Voor het bestemmingsplan is daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing.

Bij wetswijziging van het Besluit m.e.r. per 7 juli 2017 moet (met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017) een particulier of ondernemer een vormvrije m.e.r.-beoordeling middels een aanmeldnotitie bij het bevoegd gezag aanvragen. Aan de hand hiervan wordt beoordeeld of een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen zal hebben. Door het bevoegd gezag, in deze de gemeente, zal op grond van de aanmeldnotitie binnen 6 weken na indiening worden beslist of een milieueffectrapportage voor een planvoornemen moet worden opgesteld.

In het kader van het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan is namens initiatiefnemer een aanmeldnotitie bij de gemeente worden ingediend. De aanmeldnotitie is in Bijlage 15 opgenomen. Op 6 december 2022 heeft het college van B&W een m.e.r.-beoordelingsbelissing genomen. Het planvoornemen geeft geen aanleiding tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een ruimtelijk plan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied, zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te vergezellen van een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt en wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige planregels puntsgewijs besproken.

5.2 Bestemmingsplanregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs. Voor de regels is - waar mogelijk - aansluiting gezocht bij het huidige bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016' (vastgesteld op 13 april 2017).

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Alle begrippen zijn in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de bestemmingen. De navolgende tekst bespreekt de bestemmingen afzonderlijk. Het plan kent de volgende bestemmingen:

- Artikel 3 Groen;
- Artikel 4 Tuin;
- Artikel 5 Verkeer;
- Artikel 6 Wonen;
- Artikel 7 Waarde - Archeologie;
- Artikel 8 Waterstaat - Waterkering.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Aan het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voorwaarden gesteld.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van erkers of serres bij een tweetal woningen. Bij welke twee woningen erkers of serres zijn toegestaan, is in de planregels geregeld en op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erker'. Aan het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voorwaarden gesteld.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen en bermen.

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van bergingen ten behoeve van woningen. Deze bergingen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bergingen" toegestaan. De bergingen zijn bestemd voor de rijwoningen in het oosten van het plangebied, niet zijnde de hoekwoningen. De hoekwoningen hebben wel een berging op eigen erf. Dit is zodanig vastgelegd in de planregels.

Aan het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voorwaarden gesteld. Parkeren vindt plaats ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein".

Bebouwingsvrije zone

Aan de zuid- en westkant van het plangebied bevindt zich een watergang. Het wordt niet

wenselijk bevonden om hier bebouwing te bouwen. Langs deze watergang wordt een strook aangeduid als 'bijgebouwen uitgesloten'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen gebouwen en bouwwerken toegelaten.

Zie voor een motivering en uitleg van deze bebouwingsvrije zone bij de bestemming Wonen hieronder.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. De woningen worden binnen de bouwvlakken gebouwd. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan 6 appartementen voor het gebouw aan de Raadhuisstraat 52. Het aantal nieuwe woningen in de boomgaard van Raadhuisstraat 52 bedraagt niet meer dan 12. Voor het gebouw aan de Raadhuisstraat 52 worden de huidige maatvoeringsaanduidingen gehanteerd. Voor de nieuwe woningen is de maximum goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10,5 meter. Voor de rijwoningen geldt een bouwhoogte van 10 meter. De nieuwe woningen worden als vrijstaand, twee-aaneen (tweekappers) en aaneengebouwd (rijwoningen) gebouwd.

Ten aanzien van het bouwen van de woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels geformuleerd.

Bij omgevingsvergunning is onder voorwaarden recreatief nachtverblijf mogelijk. Een aan huis verbonden beroep of bedrijf is onder voorwaarden bij recht mogelijk.

Voor de appartementen die ter plaatse van de huidige villa (Raadhuisstraat 52) worden gebouwd, zijn de bergingen specifiek geregeld middels de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bergingen 2". Ter plaatse van deze aanduiding worden de bergingen behorende bij deze woningen gebouwd. De bergingen zijn dan ook bestemd voor deze appartementen. Dit is zodanig vastgelegd in de planregels.

Bebouwingsvrije zone

Aan de zuid- en westkant van het plangebied bevindt zich een watergang. Het wordt niet wenselijk bevonden om hier bebouwing te bouwen. Langs deze watergang wordt een strook aangeduid als 'bijgebouwen uitgesloten'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen gebouwen en bouwwerken toegelaten. Deze gronden worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, dan wel zoals het artikel luidt indien sprake is van een wetswijziging betreffende vergunningsvrij bouwen op het erf na vaststelling van dit bestemmingsplan. Daarmee wordt ook het vergunningsvrij bouwen uitgesloten.

Binnen het gebied is geen beschermd dorpsgezicht van kracht. Het is echter de wens van de gemeente het gebied rondom de hervormde Grote Kerk aan het Westeinde en de Raadhuisstraat te behandelen als beeldbepalend voor het dorpsgezicht van Oosthuizen. De woningen aan zuidwestzijde zijn gepositioneerd richting de boomgaard achter de kerk. De boomgaard dient als groene recreatie plaats voor bewoners van de Oosthuizen. Tevens is de boomgaard voorzien van een voetpad en maakt het deel uit van de langzaam verkeersroute. De achtertuinen van de woningen zullen gericht zijn op de boomgaard, de openheid maar ook de eenheid van deze achtertuinen is daarom erg belangrijk voor het aanzicht van de boomgaard richting de woningen. De realisatie van verschillende soorten aanbouwen, bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) en/of erfafscheidingen zouden zorgen voor verloedering en aantasting van de openbare ruimte.

Het mee ontwerpen van zowel erfafscheiding als aanbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) leidt tot een rustig en uniform beeld. Tevens worden op deze manier aanbouwen gerealiseerd welke volledig aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw en bij de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

Het zicht vanuit de woningen op de boomgaard zal bijdragen aan het vergroten van de veiligheid in de openbare ruimte. Het realiseren van een mee ontworpen lage erfafscheiding en tegengaan van losse aanbouwen in de achtertuinen zal op verschillende punten een positieve ontwikkeling zijn.

De woningen aan de zuidoostzijde van het plangebied zullen geplaatst worden aan het water De Watering. Het plaatsen van erfafscheiding of bebouwing langs het water is een ongewenst, dit zorgt voor een optische versmalling van het vaarwater. Het open karakter van het water gaat hierbij verloren. Daarbij wordt het onderhouden van de waterkant daarmee vrijwel onmogelijk.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud van de aanwezige archeologische waarden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3' geldt voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,40 m een vergunningsplicht. Bij ditzelfde oppervlakte geldt ook voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een vergunningplicht.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5' geldt voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,40 m een vergunningsplicht. Bij ditzelfde oppervlakte geldt ook voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een vergunningplicht.

Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de waterkering en de de waterbeheersing. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels opgenomen. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Anti-dubbelregel

Het doel van de anti-dubbelregel (Artikel 9) is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels (Artikel 10) worden regels gesteld omtrent het onder voorwaarden

afwijken van de bouwregels.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels (Artikel 11) is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen en welke specifieke vormen van gebruik niet strijdig zijn.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels (Artikel 12) is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn. Het verlenen van de vergunning wordt zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd.

Algemene wijzigingsregels

Met de algemene wijzigingsregels (Artikel 13) kan het bevoegd gezag onder voorwaarden bestemmings- en bouwgrenzen wijzigen.

Overige regels

In de overige regels (Artikel 14) zijn de parkeernormen van de gemeente opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen in Artikel 15 en Artikel 16.

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de uit het plan voortkomende kosten. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Op basis van deze overweging is het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Januari 2021

In januari 2021 zijn de initiatiefnemers gestart contact te leggen met direct aanwonenden van de locatie. Tijdens een zestal gesprekken hebben deze aanwonenden kennis gemaakt met de initiatiefnemers en het concept stedenbouwkundige plan. Van eind januari tot half februari hebben deze gesprekken plaatsgevonden waarvan achteraf gespreksnotities zijn gemaakt.

De (directe) omgeving is geïnformeerd middels een online informatieavond op 2 maart 2021. Omwonenden en belangstellenden zijn op deze informatieavond geïnformeerd over het stedenbouwkundig ontwerp zoals deze in procedure wordt gebracht, wat het komende bestemmingsplantraject voor het project inhoudt, en welk voorbereidingstraject daaraan vooraf gaat. Tijdens deze bijeenkomst was er ook de mogelijkheid voor omwonenden en belangstellenden om vragen te stellen. De presentatie en een verslag van de informatieavond zijn opgenomen in Bijlage 16. In het verslag zijn de gestelde vragen en de antwoorden hierop terug te vinden. Het betreft vragen in de volgende categorieën:

- Parkeren
- Flora en fauna
- Infrastructuur
- Architectuur/ontwerp
- Mogelijke schade tijdens de realisatie

Naar aanleiding van de bijeenkomst op 2 maart is er voor de initiatiefnemers géén aanleiding geweest om een directe vervolgbijeenkomst te organiseren. De vragen en opmerkingen die tijdens de bijeenkomst naar voren zijn gebracht zijn allemaal beantwoordt en meegenomen in de verdere planuitwerking wanneer daar aanleiding voor was.

Mei 2022

Na de eerste bijeenkomsten in 2021 zijn de woningbouwplannen verder uitgewerkt. De uitgewerkte plannen zijn in een bijeenkomst op 19 mei 2022 aan de omwonenden en geïnteresseerden voorgelegd. Tijdens de bijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden zijn op 19 mei de situatietekening, de impressies van de woningen, de concept bestemmingsplankaart en het vervolgtraject/planning met behulp van A0-borden

gepresenteerd. De bezoekers konden met de initiatiefnemers in gesprek en vragen stellen over de plannen. Belangstellende zijn op de hoogte gebracht van de resultaten van de onderzoeken die het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden en is de laatste planning toegelicht. Voor bezoekers was ruimte om opmerkingen achter te laten door één of meerdere Post-it's op een daarvoor bestemd bord te plakken. Van de deelnemers hebben 7 mensen opmerkingen op het bord geplaatst. De geplaatste opmerkingen zijn meegenomen in de verdere planuitwerking.

Het volledige verslag van de bijeenkomst is opgenomen in Bijlage 17

Overleg ex. art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kon iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geven. Op het plan zijn meerdere zienswijzen ingediend. De zienswijzen en bijbehorende beantwoording is opgenomen in een Nota zienswijzen, zie Bijlage 18. De toelichting van het plan is naar aanleiding van de zienswijzen op enkele onderdelen aangevuld. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wezenlijk ander plan waarmee het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

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

www.edam-volendam.nl