



Hoogstraat 4-8 Edam

Gemeente Edam-Volendam

Datum: 4 april 2022

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
2	De omgeving van het plangebied en het plan	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Het kader: Centrumvisie en het Ontwikkelingskader	20
3	Beleidskader	26
3.1	Inleiding	26
3.2	Rijksbeleid	26
3.3	Provinciaal beleid	30
3.4	Regionaal beleid	37
3.5	Gemeentelijk beleid	41
4	Milieu- en omgevingsaspecten	53
4.1	Inleiding	53
4.2	Milieu-aspecten	53
4.3	Omgevingsaspecten	66
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	78
5.1	Economische uitvoerbaarheid	80
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	80
6	Juridische regeling	86
6.1	Inleiding	86
6.2	De verbeelding	86
6.3	De regels	86
6.4	Opbouw regeling per bestemming	88
6.5	De bestemmingen	89

Bijlagen

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Hoogstraat 4-8 Edam, Landview, 1 augustus 2018
2. Aanvullend bodemonderzoek Hoogstraat 4-8 Edam, Landview, 2 oktober 2018

3. Verkennend bodemonderzoek Nieuwehaven 68 Edam, Landview, 21 oktober 2018
4. Archeologisch onderzoek Hoogstraat 4-8 en Nieuwehaven 68 Edam, Hollandia, februari 2019
5. Ontwikkelingskader Hoogstraat, gemeente Edam-Volendam, 28 november 2018
6. Quick scan natuur Hoogstraat 4-8 en Nieuwehaven 68 te Edam, Adviesbureau Mertens, juni 2020
7. Communicatie en participatieplan Hoogstraat Edam, HSB, 20 juni 2020
8. Stappenplan archeologische begeleiding Hoogstraat Edam, Hollandia Archeologen, 3 juni 2020
9. Stikstofberekening Hoogstraat Edam, VdZ Ruimtelijk Advies, 15 september 2020
10. Cultuurhistorische onderbouwing Hoogstraat 4-8, Edam, The Missing Link, 3 december 2020
11. Zonnestudie Hoogstraat Edam, Theo van Leur, 10 maart 2021
12. Hoogstraat Edam, parkeren en verkeersgeneratie, S. Stienstra, 23 maart 2021
13. Nota van beantwoording zienswijzen, gemeente Edam-Volendam, 26 maart 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Hoogstraat in Edam zijn in de nacht van 13-14 november 2017 enkele panden verwoest door brand. Daardoor is sprake van een gat in het stedelijk weefsel. Door de gemeente is een prijsvraag uitgeschreven om tot nieuwbouw te komen, passend bij het karakter van het beschermd stadsgezicht van Edam. De kaders hiervoor zijn vastgelegd in een Ontwikkelingskader¹, als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Het erachter gelegen terrein van de brandweerkazerne/ voormalig politiekantoor dient tevens bij de herontwikkeling te worden betrokken. De prijsvraag is gewonnen door HSB, een ontwikkelings- en bouwbedrijf gevestigd in Volendam. Dit plan gaat uit van een gemengd programma, dat grotendeels niet past binnen het geldende bestemmingsplan.

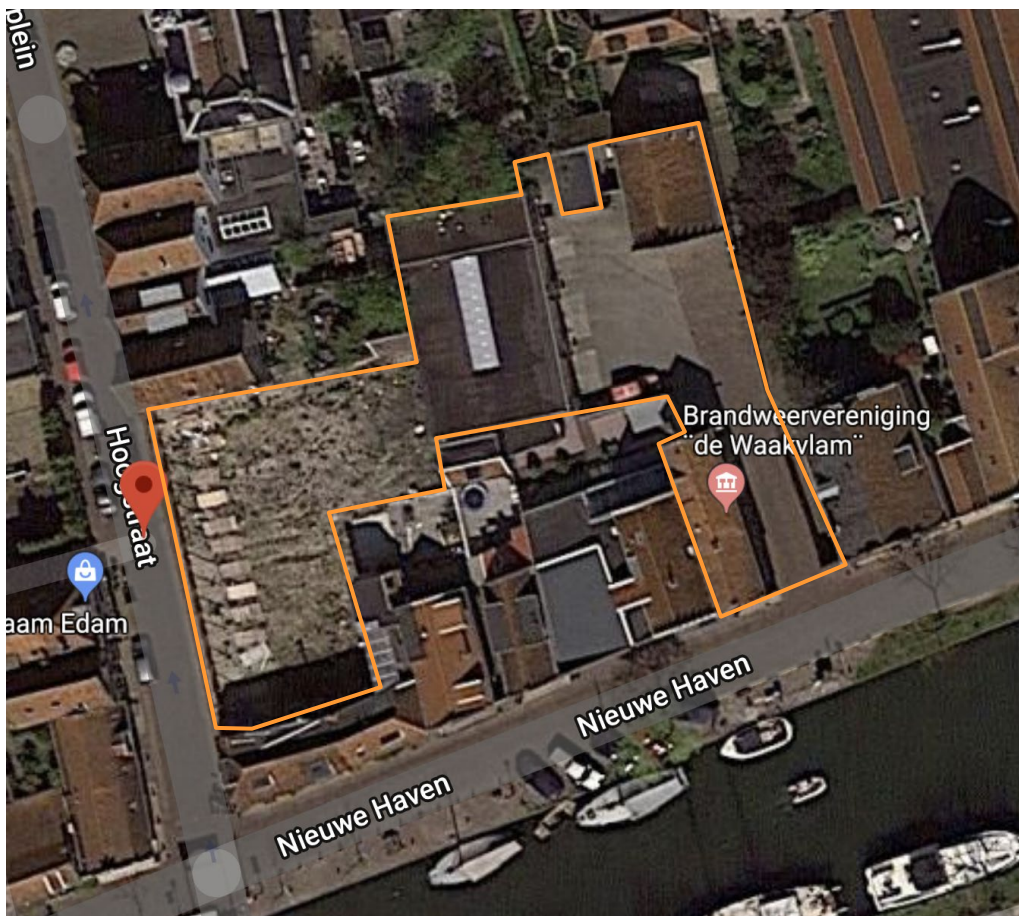
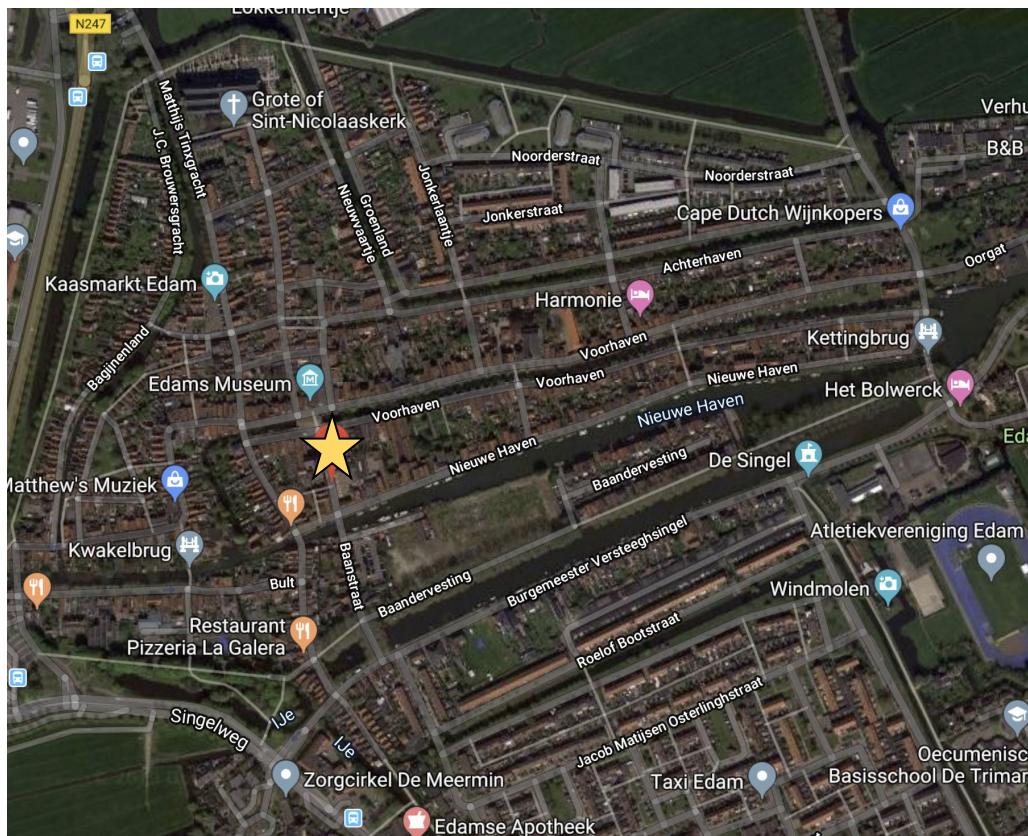
Het plan van HSB geeft uitvoering aan het Ontwikkelingskader en is in ruimtelijk, stedenbouwkundig, volkshuisvestelijk opzicht en qua detailhandel een gewenst plan. Belangrijk is dat een gat in het historisch stadshart van Edam op een zorgvuldige manier wordt herbouwd, waarbij het achter gelegen binnenterrein tevens een functionele zinvolle nieuwe invulling krijgt.

Om het plan planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient wel het bestemmingsplan te worden herzien. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in Edam aan de Hoogstraat 4-8; het binnenterrein met de brandweerkazerne ligt daarachter en is bereikbaar vanaf de Nieuwehaven. Het plangebied is gelegen in het beschermd stadsgezicht van Edam; de locatie ligt even ten zuiden van het Damplein. De navolgende afbeeldingen geven inzicht in de globale ligging en begrenzing van het plangebied. De exacte ligging komt tot uitdrukking op de verbeelding.

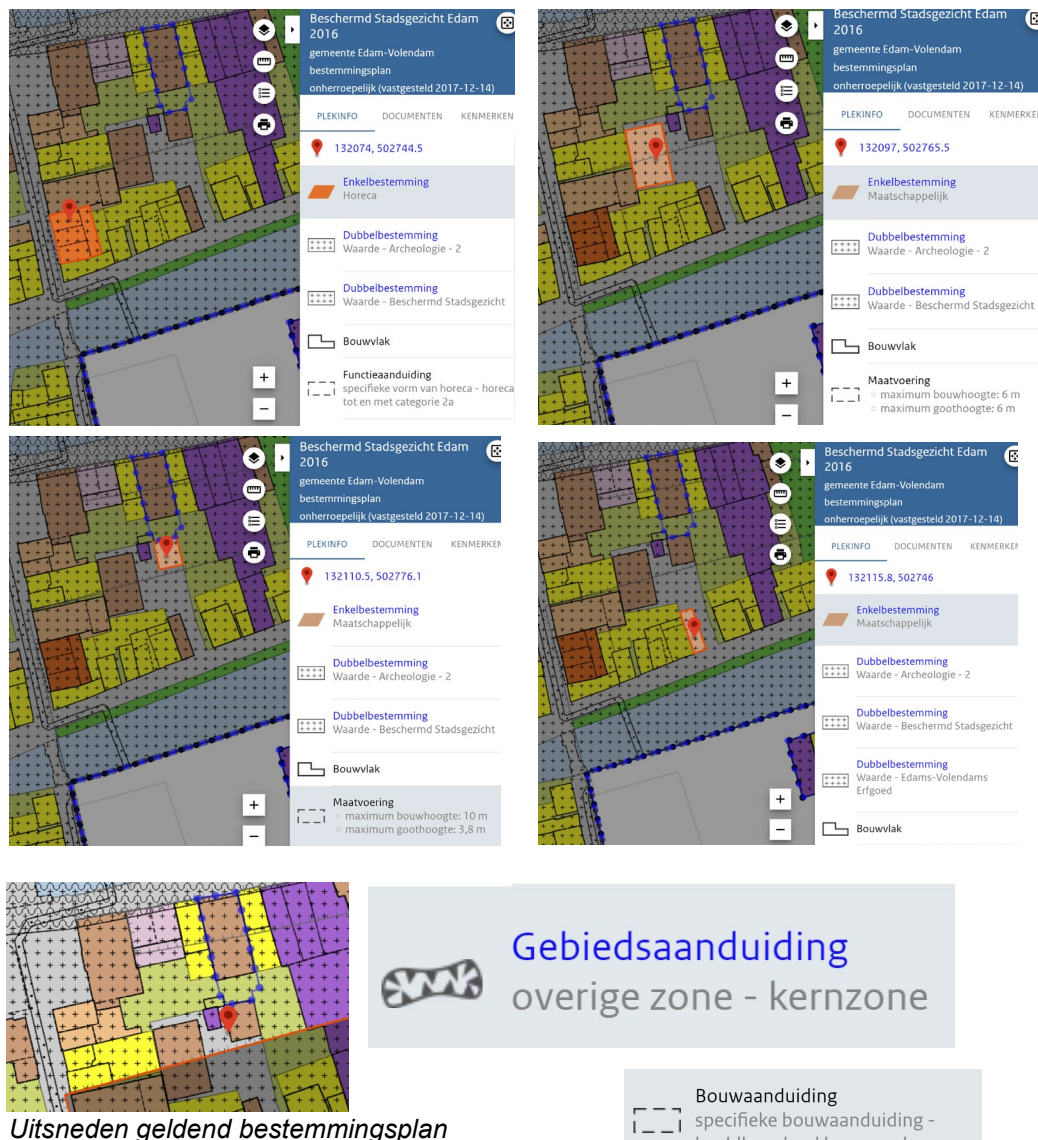
¹ Ontwikkelingskader Hoogstraat, gemeente Edam-Volendam, 28 november 2018



Ligging plangebied (globaal, boven, bij ster, onder oranje omkaderd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht Edam 2016', zoals vastgesteld op 14 december 2017. Voor het plangebied gelden meerdere bestemmingen. Voor de 'afgebrande' panden aan de Hoogstraat 4-8 geldt een bestemming Horeca, met een aanduiding specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie 2a. Voor de plek waar de panden stonden is een bouwvlak aangeduid en een maximale aanduiding voor een goothoogte (3,5 m) en een bouwhoogte (6,5 m). Voor één van de panden (Hoogstraat 8) geldt bovendien de dubbelbestemming Waarde Edams-Volendams Erfgoed. Het binnenterrein met de brandweerkazerne, loods en voormalig politiekantoor omvat 3 panden, die alle de bestemming Maatschappelijk hebben gekregen, met bouwvlak en verschillende maatvoering aanduidingen die zijn afgestemd op de huidige goot- en bouwhoogte van het respectievelijk gebouw. Het pand aan de Nieuwehaven 68a heeft bovendien de dubbelbestemming Waarde – Edams -Volendam Erfgoed met specifieke bouw-aanduiding – beeldbepalend bouwwerk. Het binnenterrein zelf heeft de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Het gehele gebied kent daarnaast de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde - Beschermd Stadsgezicht. Een deel van het plangebied heeft bovendien de aanduiding overige zone-kernzone (als onderdeel van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie).



Uitsneden geldend bestemmingsplan

Zoals nader uiteengezet wordt in hoofdstuk 2, worden aan de Hoogstraat 3 nieuwe panden voorzien met 3 winkels op de begane grond, en woningen daarboven. Ten noorden daarvan komt een 4^e pand, bestaande uit twee woonwerk woningen.

Detailhandel is nu niet mogelijk binnen de ter plaats geldende bestemmingen. De panden van de brandweerkazerne en voormalig politiekantoor zullen als woningen in gebruik worden genomen. De loods wordt gesloopt, hiervoor komt een twee-onder-één kapper in de plaats. Panden met een bestemming Maatschappelijk mogen niet als woning worden gebruikt.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 regelt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld (groter dan 50 m²) nagegaan moet worden of archeologische relictten aanwezig zijn in de bodem. Dit regelt zodoende een

strijdigheid op, omdat er niet gebouwd mag worden overeenkomstig de andere bestemmingen, voordat dit duidelijk is. De dubbelbestemming Waarde – Beschermd Stadsgezicht Edam is gericht op de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht. Dit komt tot uiting doordat de kapvorm, gevelindeling en kaprichting van bestaande panden niet mag worden gewijzigd. Nu er aan de Hoogstraat 4-8 geen bestaande panden meer aanwezig zijn, en de gevels en kappen van de panden in het binnenterrein niet veranderen, is van strijdigheid op dit punt geen sprake (de regeling geldt wel ten aanzien van de aanwezige bebouwing). De dubbelbestemming Waarde - Edams -Volendams Erfgoed tot slot beoogt te beschermen de uiterlijke verschijningsvorm naar de openbare ruimte van het betreffende object. Nu van het betreffende pand (Nieuwhaven 68a) alleen het inpandige gebruik wijzigt (was Maatschappelijk, wordt Wonen), is van strijdigheid op dit punt geen sprake.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk relevant beleid. In hoofdstuk 4 wordt beoordeeld of het plan haalbaar is wat betreft milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren. In hoofdstuk 5 volgt de financiële uitvoerbaarheid, de resultaten van het art. 3.1.1 Bro overleg en een beschrijving waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken. De toelichting sluit af met een beschrijving van de juridische regeling.

2 De omgeving van het plangebied en het plan

2.1 Huidige situatie

2.1.1 *Beschouwing in ruimer verband*

Edam is een stad met een lange historie en tegenwoordig tegen Volendam aan gelegen. Binnen deze gemeente hebben Edam en Volendam ieder hun eigen karakteristiek en hun cultuurhistorische waarden en ze zijn beide belangrijke toeristische trekpleisters. Verder zijn de karakteristieke ligging aan het water en het omliggende historische landschap van droogmakerijen en veenweidepolders mede bepalend voor de cultuurhistorische waarde binnen de gemeente. De historische kern van Edam en een deel van het agrarisch gebied is bovendien aangewezen als “beschermd stadsgezicht”.

Edam kent meerdere bijzondere cultuurhistorische waarden. Deze waarden zijn in de loop der eeuwen ontstaan. Het beleid van de gemeente is er op gericht deze cultuurhistorische waarde te beschermen, waarbij nieuwe ontwikkelingen alleen kunnen worden ingevoegd wanneer deze waarde niet wordt aangetast. Dit beleid heeft onder meer gestalte gekregen met de aanwijzing van gemeentelijk erfgoed als gemeentelijk monument. Tevens is van belang dat enerzijds afzonderlijke panden en bouwwerken als rijksmonument zijn aangewezen en dat anderzijds in groter verband het stadscentrum en het schootsveld tot beschermd stadsgezicht is aangewezen. Als overweging tot het aanwijzen van dit gebied als beschermd stadsgezicht geldt dat dit gebied van algemeen belang wordt geacht vanwege de schoonheid, de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang, de wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en de inrichting van de openbare ruimte en de beplanting. Het wallenstelsel als grens tussen stad en ommeland is nog steeds herkenbaar; zowel als landschappelijk element als (op enkele plekken als) een harde grens. Het patroon van straten, pleinen en grachten is kenmerkend voor de ontwikkeling van vroege havensteden.

2.1.2 *Historie omgeving plangebied*

Edam ligt in een deel van Nederland dat vroeger een moerasgebied was, dat door de beschermende werking van de strandwallen tot veen verwerd. De vorming van het veengebied begon tijdens de laatste IJstijden, die ongeveer 10.000 jaar geleden geëindigd zijn. Het smeltwater uit de Alpen werd naar zee afgevoerd, waarbij grind en zand werd meegevoerd en afgezet. Daarbij werd het grof zand door de wind uitgestoven en weer afgezet in hoge, overwegend oost- west gerichte, zandruggen. Zo zijn vanaf 8.000 voor Christus tot 20 meter hoge rivierduinen ontstaan. Omstreeks 2000 voor Christus sloot de kustlijn zich waardoor de rivieren niet meer materiaal konden afvoeren naar zee. Het westelijk deel van Nederland, tussen de oostelijke zandgronden en de duinkust, veranderde in een uitgestrekt moerasgebied waar op grote schaal veenvorming plaatsvond. De ontginning van het veenland van West-Nederland, vanaf 800 à 1000 AD, ging gepaard met ontwatering, inklin-

king en oxidatie van de veenbodem. Hierdoor trad een maaiveldsdaling op van (uiteindelijk) enkele meters en kwam het land beneden zeeniveau te liggen. In het veenland van Noord-Holland boven het IJ ontstond een aantal zich snel uitbreidende meren, waarvan er drie in open verbinding met elkaar en met de Zuiderzee stonden, te weten de Schermer, de Beemster en de Purmer. Veel binnenmeren in Noord-Holland stonden lange tijd in contact met de zee (zie navolgende afbeelding). Daardoor was het gebied erg gevoelig voor wateroverlast.



Uitsnede kaart Chr. Sgrooten, 1573

In het drassige Waterland is Edam waarschijnlijk ontstaan als nederzetting rond een gebouwde dam in de natuurlijke waterloop de IJ: de IJ-dam. Deze dam is aangelegd voor de bescherming van het achterland tegen overstromingen. Door zeespiegelstijgingen en daarmee gepaard waterstandverhogingen ontstond in de 13^e eeuw de Zuiderzee. Om deze reden is het gebied rond Edam in de loop van de 13^e eeuw omdijkt. Edam kreeg in 1357 stadsrechten. Bij deze stadsrechten werd toestemming gegeven een open verbinding te graven met de zee. Met deze doorgang, de Voorhaven, werd een nieuwe kunstmatige toegang tot het binnenwater gerealiseerd. Dit bracht de stad in een nieuwe zeer bijzondere positie: het werd de enige tolvrije haven met onversperde toegang van heel Holland. Er ontwikkelde zich een gunstige havensituatie waardoor steeds meer agrariërs zich ook gingen richten op de scheepsbouw. Er werden eind 14^e eeuw twee nieuwe havens gegraven: de Achterhaven en de Nieuwe Haven (thans Nieuwehaven) waardoor meer handelsschepen de stad aan konden doen.

Naast de florerende scheepsbouw verkreeg Edam een vergunning tot het houden van drie jaarmarkten. Ruim twee eeuwen daarna, in 1573, was het Prins Willem van Oranje die Edam voor haar goede en trouwe diensten tijdens het beleg van Alkmaar het eeuwigdurend recht tot het houden van de Kaaswaag verleende. Voor wat betreft de handel in kaas resteert er op dit moment nog

maar 1 groothandel. De kaasmarkt vindt op dit moment alleen als toeristische attractie in de zomermaanden plaats.

Sluizen

Door de toenemende getijdenbeweging op de Zuiderzee werden de zeearmen steeds verder uitgeschuurd en werden de meren zoals de Beemster, Schermer, Wormer en de Purmer door oeverslag steeds groter. De wateroverlast begon in het begin van de 16^e eeuw zorgwekkende vormen aan te nemen. Overstromingen en stormvloeden teisterden het Noorderkwartier. De open-water verbinding bij Edam werd als één van de veroorzakers gezien. Een sluizencomplex zou een oplossing bieden. Edam was evenwel lange tijd tegen het aanleggen van een sluizencomplex, daar de getijdewerking als noodzakelijk werd gezien om de haven op diepte te houden, en Edam voor haar economische status afhankelijk was van de scheepsbouw met aanverwante industrie. In 1569 werden echter onder de regering van Koning Philips II de deuren toch in de damsluis geplaatst.



Edam in de late Middeleeuwen, kaart van Van Deventer (1560)

Edam beleefde haar grote bloei in de zeventiende eeuw, toen zij een belangrijke zeehandel had via het Texelse gat, onder andere op Oost-Indië. Sectoren als zuivel- en scheepsbouw en zouthandel waren belangrijk. In de Staten van Holland behoorde Edam, net als Monnickendam en Purmerend, tot de zogeheten stemhebbende steden. Dit gaf de Edammers in de tijd van de Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden invloed op gewestelijk en daarmee ook op landelijk niveau. Dit heeft er toe geleid dat in Edam diverse statige herenhuisen zijn te vinden, woonpanden van de voorname handelslieden zoals we die ook in Amsterdam aantreffen, zij het van bescheidener formaat. Aan het eind van de 17^e eeuw begon de groei echter te stagneren, mede door het verzamelen van de haven als gevolg van de aanleg van het sluizencomplex (Oostersluis en Damsluis). Met de aanleg van de Sassluis aan het Oorgat probeerde men de stromingen al vóór de haven te keren waardoor deze niet zou verzamelen.

Het huidige complex is nog steeds in gebruik en werd in 1828 gebouwd. Deze 'zeesluis' verving de oorspronkelijke Sasseluis en is als Rijksmonument aangewezen.

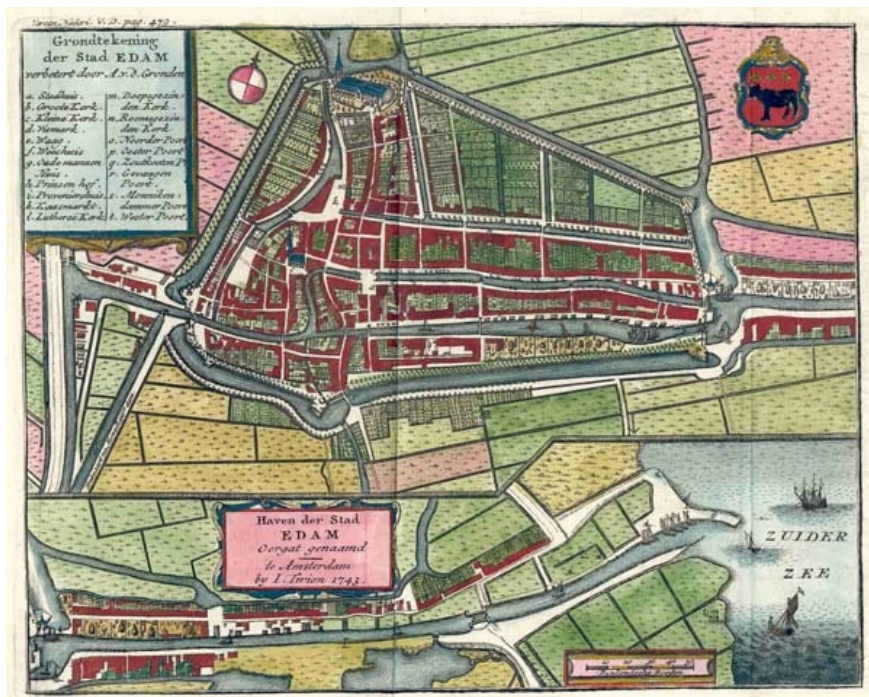
Fort bij Edam en de Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam is UNESCO Werelderfgoed en was een verdedigingslinie, bedoeld om middels gecontroleerde onderwaterzettingen (inundaties) de vijand te kunnen stoppen. De linies als geheel zijn gecompliceerde werken met inundatievelden, sluizen, inundatiekanalen, stuwen, forten, kazematten en andere werken. Het idee achter de waterlinies was dat het land aan de aanvalszijde van de linie onder water zou (inunderen), waardoor een waterplas kon ontstaan, niet diep genoeg voor schepen en te diep voor man en paard. Hierdoor was een aanvaller gedwongen om over de aanwezige smalle landwegen en dijken, de accessen, aan te vallen. De verdediger legde op deze accessen verdedigingswerken aan, zodat er een groot strategisch voordeel ontstond. Fort bij Edam was zo'n verdedigingswerk, waarmee werd gestart in 1885. De polder Zeevang zou dan in tijden van oorlog(sdreiging) onder water worden gezet.

Voor de werking van de linie was een vrij uitzicht op de omgeving cruciaal. In 1853 werd de Kringenwet vastgesteld. Als gevolg van deze wet golden er in "verboden kringen" beperkingen ten aanzien van bebouwing en beplanting rond de forten, om een vrij schootsveld te creëren en om te voorkomen dat forten onopgemerkt konden worden benaderd. De Kringenwet is in 1951 opgeschort en in 1963 ingetrokken. Het gebied rond de verdedigingswerken was ingedeeld in zones van 300, 600 en 1.000 meter. Voor deze gebieden golden verschillende bouw- en beplantingsvoorschriften. Binnen een kring van 300 meter mocht alleen in hout worden gebouwd. In de middelste kring (300 tot 600 meter) mocht tot 50 centimeter boven de grond in steen worden gebouwd. Ook mochten hier schoorstenen in steen worden opgericht. Verder moest alles bestaan uit materialen die makkelijk in brand gestoken of omvergeschoten konden worden. In de buitenste kring (600 m tot 1.000 m) waren in principe alle bouwmaterialen geoorloofd, maar in geval van "afkondiging van den staat van oorlog" en ook bij mobilisatie konden op last van de militaire bevelhebber alle gebouwen, bomen en andere obstakels zonder enig vorm van proces worden geruimd.

2.1.3 Stedenbouwkundige structuur Edam

De structuur van de oude nederzetting Edam is aanvankelijk in noord-zuidrichting langs de IJse gelegd. Dit veranderde met het graven van een nieuwe haven in oost-westrichting. Edam kwam te liggen aan een open verbinding tussen de Purmer en de Zuiderzee. De stad ontwikkelde zich aan de oostzijde rond de havens en de werven. De Voor-IJse kreeg hierdoor steeds minder betekenis en werd overbodig. De bestaande dam werd geheel gedicht en volgestort.



Grondtekening der stad Edam (1743)

2.1.4 Hoogstraat en Nieuwehaven

Het plangebied ligt aan de Hoogstraat en de Nieuwehaven. Zoals aangegeven werd de nieuwe haven gegraven eind 14^e eeuw om een verbinding met het binnenmeer de Purmer te krijgen. Om de stad naar de zuidkant toe te ontsluiten en de bereikbaarheid van de Nieuwehaven te verbeteren besloot de gemeente een nieuwe steeg of straat aan te leggen bij het huidige Damplein. In 1564 of 1565 werd de Hoogstraat, of 'steeg bij de Vrouwebrug' (thans Baanbrug) aangelegd. De erven of hofsteden werden per opbod verkocht.



Oude ansicht Nieuwehaven

De Nieuwehaven was gedeeltelijk een oude verkavelingssloot. Op een gegeven moment is deze sloot verbreed tot 'haven'. De aanleg van de Voorhaven zorgde voor uitbreiding van de stad naar het westen toe. Voor die tijd breidde de stad zich ook naar het noorden toe uit. Het door Floris van Alcemade gestichte St. Elisabeth Gasthuis (ca. 1400) op de oostelijke stadsgrens is een teken van deze heroriëntatie van handel en bewoning naar de zeezijde.

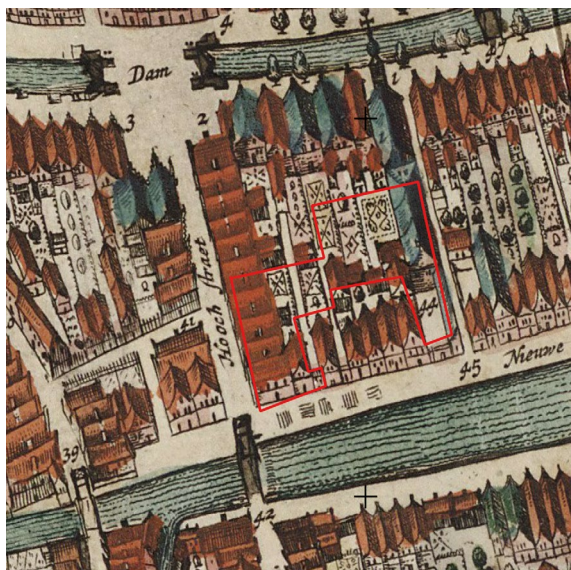
Aan de Voorhavenzijde van het perceel waarop het gasthuis stond werd in 1548 begonnen met de bouw van een nieuw stadhuis. Dit kwam in 1550 gereed. In de 18de eeuw is dit echter weer gesloopt om op die locatie, aan de Voorhaven, de Lutherse kerk te bouwen. Deze is voor een deel ook over de Gasthuissteeg gebouwd, waarlangs het St. Elisabeth Gasthuis heeft gestaan. Het St. Elisabeth Gasthuis was vanaf de late middeleeuwen een multifunctionele plek. Zo konden er niet alleen zieken terecht maar ook reizigers. In 1622 is besloten om het pand te herbestemmen als armenweeshuis. Dat heeft tot ongeveer 1730 geduurd, toen op die locatie aan de Nieuwehaven een nieuwe stadstimmerloods werd gebouwd.



Tekening van het 'Oude Stadhuis' te Edam. Hiermee wordt het pand met het torentje bedoeld. Dit gebouw is onderdeel van het in 1400 gestichte St. Elisabethgasthuis. Aan de linkerkzijde is de Gasthuissteeg te zien. Later is op de locatie van het gasthuis en de Gasthuissteeg de Lutherse kerk gebouwd.



Uitsnede van een kaart van Van Deventer uit ca. 1560. De locatie van het plangebied is schematisch weergegeven met een rode cirkel. Duide-lijk te zien is dat de huizenrij aan de Dam nog aaneengesloten is. De Hoogstraat bestaat nog niet.



Een uitsnede van een kaart van F. de Wit uit 1696 waarop goed is te zien dat binnen het plangebied een aantal gebouwen staan. Hierop zijn ook de gebouwen van het gasthuis te herkennen (blauwe daken). Aan de linker zijde loopt de Hoogstraat.

Aan de Nieuwehaven 68a staat op het binnenterrein momenteel een brandweerkazerne (loods). Daarnaast staat een gebouw dat dienst deed als politiekantoor. Het pand aan de Nieuwehaven 68a zelf is in gebruik als gebouw voor de brandweer en is een gemeentelijk monument.

Bij een verbouwing van de voormalige kapsalon aan Hoogstraat 4 is niet veel veranderd aan de structuur van het pand.

Voor de Hoogstraat 8 tot slot is relevant dat in 1956 is het pand verbouwd is van zaal tot toneel- en bioscoopzaal. Op dit pand lag een voorbescherming als gemeentelijk monument. Hierbij zijn voornamelijk in pandige wijzigingen doorgevoerd. In 1970 wordt de ruimte vervolgens verbouwd tot expositieruimte. Ook hierbij zijn enkel in pandige veranderingen waarneembaar en is de voorgevel verbouwd.



Huidige situatie

De locatie is dus gelegen in een zeer historisch deel van Edam, binnen een wegen- en waterstructuur die al eeuwen niet gewijzigd is. In feite vormt het de grens van de oorspronkelijke ommuurde stad, alhoewel een deel ten zuiden van de Nieuwehaven ook tot het beschermd stadgezicht wordt gerekend.



Impressies (omgeving) plangebied, met linksmidden het 'gat' aan de Hoogstraat, rechtsmidden historische pand van de brandweerkazerne, linksonder het voormalig politiekantoor

De Hoogstraat is een aanloopstraat naar het Damplein. Dit is te lezen uit de bebouwingsmassa die in de straat opbouwt naar het Damplein. Vanaf de Baanstraat/Baanbrug is de entree naar het historisch centrum zeer herkenbaar. Dit komt onder meer door de duidelijke zichtbaarheid van de karakteristieke toren van het raadhuis, gebouwd in 1737, aan het Damplein. Het historische beeld wordt door de bebouwing versterkt, die langs de Nieuwehaven en

de Hoogstraat in een strakke rooilijn staat. Aan de Nieuwehaven is de kapriching overwegend loodrecht op de straat. De bebouwing bestaat meestal uit één bouwlaag met kap of twee bouwlagen met kap. De gevels zijn soms versierd en kennen diverse figuren in het metselwerk, zoals getoogde rollagen. Er komen in dit deel van Edam relatief veel trapgevels voor, maar ook enkele houten gevels met windveren. Doorgaans zijn het zadeldaken maar mansardekappen komen ook voor. Het functionele beeld langs de Nieuwehaven is tamelijk homogeen; de woonfunctie domineert. Aan de Hoogstraat, richting het Damplein, en rondom het Damplein is het functioneel beeld juist zeer gevarieerd. Er komen winkels voor, dienstverlenende bedrijfjes, horeca (restaurants, bars en hotels), de VVV Edam en het Edams museum.

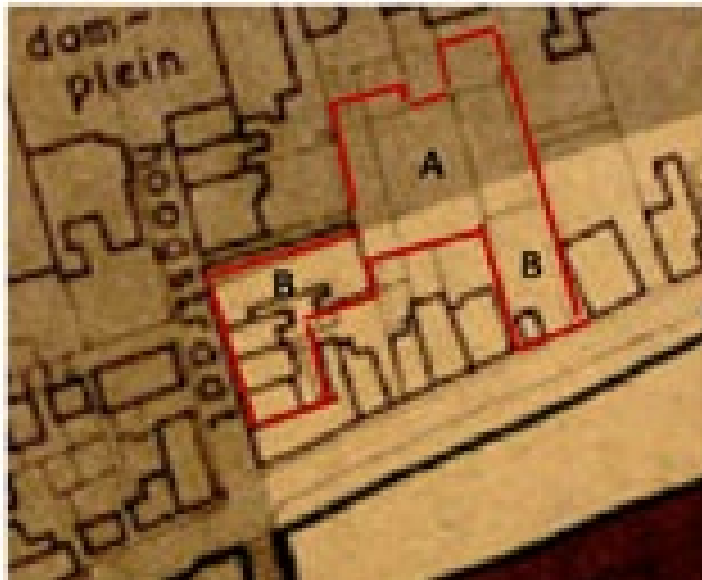
Het straat- en bebouwingsbeeld is samengevat: gevarieerd en historisch. De haven wordt begrensd door gevelwanden van in vergelijking met het westelijk stadsdeel- grootschaliger, meer voorname architectuur. De hoofdstructuur is oost-west gericht, secundaire verbindingen staan op regelmatige afstand van elkaar loodrecht hierop. Door de herkenbare omwalling vormt Edam met de historische bebouwing en structuur een gesloten stedenbouwkundige totaliteit, die de aanwijzing als beschermd stadsgezicht rechtvaardigt. De ophaalbrug, de Baanbrug is in het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadgezicht als afsluiting ruimtelijk van belang onderkend, ook omdat vanaf hier de Nieuwehaven, met haar (vroegere) bedrijvigheid goed te zien is.

De percelen aan de Hoogstraat vallen in het Aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht binnen 'klasse B'. Dit geldt ook voor het perceel aan de Nieuwehaven en het grootste deel van het binnenterrein. Een klein deel van het binnenterrein valt binnen klasse 'A'.

Klasse A: gebied van groot belang vanwege het patroon van straten en grachten, het profiel en de groenvoorziening van de openbare ruimten en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing (hoogte, breedte, diepte, bekapping, gevelindeling), benevens de aard van de toegepaste materialen voor wat betreft de bebouwing en de openbare ruimten.

Klasse B: gebied van belang vanwege het patroon van straten, grachten en pleinen, het profiel, de groenvoorziening en het toegepaste materiaal van deze ruimten en de "schaal" en de differentiatie van de bebouwing.

Klasse C: gebied van belang vanwege de hoofdstructuur van het stratennet, benevens de hoogte van de bebouwing.



Het beschermd stadgezicht Edam is cultuurhistorisch van belang vanwege de in het aanwijzingsbesluit omschreven kernwaarden:

- De handelsnederzetting Edam bij een dam in het IJ tot ontwikkeling gekomen;
- De nederzetting bezit een patroon van straten, pleinen en grachten, kenmerkend voor de ontwikkeling van de havens loodrecht op de oudste kern;
- Het wallenstelsel rond de stad is nog duidelijk als afbakening tussen stad en land herkenbaar;
- Het gebied, met de historische bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de beplating levert een beeld op dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter er van.

De historische kern wordt onder andere gekenmerkt door de verschillende vormen die de openbare ruimte aanneemt. Voorbeelden hiervan zijn de grachtprofielen van de Nieuwe, de Voor- en de Achterhaven. Ook de kleine steegjes (zoals de Koksteeg) en de meer open plekken (zoals parkjes en pleinen, maar ook een binnenplaats zoals achter het pand Petersburg) die kunnen worden ontdekt, verbijzonderen het beeld van Edam. De veelal historische pittoreske bebouwing benadrukt, door middel van architectonische verscheidenheid en variatie in bouwhoogten en bouwdiepten, verschil in hiërarchie tussen de diverse stedelijke ruimten.

2.2 Het kader: Centrumvisie en het Ontwikkelingskader

Na de noodlottige brand in 2017 is door de gemeente nagedacht over de wijze waarop de percelen op een zorgvuldige manier hergebouwd kunnen worden. Daarbij is tevens het binnenterrein met de brandweerkazerne betrokken. Deze functie verdwijnt hier namelijk. De visie van de gemeente is vastgelegd in een Ontwikkelingskader².

² Ontwikkelingskader Hoogstraat, gemeente Edam-Volendam, 28 november 2018

Hier ging een centrumvisie aan vooraf. In het coalitieakkoord is aangegeven dat het, in lijn met de verschillende ontwikkelingen in dit gebied, wenselijk is om samen met bewoners, ondernemers en verenigingen te werken aan een integrale centrumvisie. De centrumvisie Edam Vitaal is in september 2018 als concept voorgelegd aan de inwoners.

Er zijn veel gedeelde doelen in het centrumgebied. Het streven is een binnenstad van Edam waar het prettig is om te wonen, winkelen en verblijven. Om dat mogelijk te maken moet het verkeer duidelijk en veilig zijn; langzaam verkeer krijgt de prioriteit in het centrum en de auto is te gast. Het is belangrijk dat Edam een levendig economisch klimaat heeft, waarin de (startende) ondernemer kansen krijgt en kan creëren.

De binnenstad is verder een plaats waar verschillende doelgroepen kunnen wonen. Jonge starters, gezinnen en senioren willen graag een plekje in dit gebied. Dat kan mogelijk gemaakt worden door bij toekomstige ontwikkelingen te denken aan een diversiteit in het woningaanbod; groot en klein, meerdere etages en gelijkvloers, grondgebonden of boven een winkel of bedrijfsruimte.

De cultuurhistorische uitstraling in het centrum is een unieke waarde die ook in de toekomst onderdeel moet zijn van de stad. Met monumenten en erfgoed moet op een vooruitstrevende manier worden omgegaan die recht doet aan de geschiedenis. De gemeente streeft naar een situatie waarin we ontwikkeling mogelijk kunnen maken met respect voor het verleden.

Edam verdient een openbare ruimte die past bij haar geschiedenis. Een prettige buitenruimte van hoge kwaliteit draagt bij aan de leefbaarheid van het stadscentrum. Met ieder grootschalig onderhoudsproject wordt het er veiliger, wordt de uitstraling beter en kiest de gemeente voor een eenduidige passende stijl. In samenwerking met de maatschappij grijpen we de kansen aan die zich voordoen om pleinen en straten op te waarderen en een betere verblijfplaats te maken. Bij ieder onderhoudsproject houdt de gemeente rekening met de vorderingen in de energietransitie en duurzaamheid.

Maatschappelijke samenhang tussen mensen en hun omgeving is een minder tastbaar thema, maar niet minder belangrijk. Er is fysieke ruimte beschikbaar voor maatschappelijke activiteiten en evenementen. Er is een sterk verenigingsleven in Edam voor allerlei doelen (sport, cultuur, erfgoed en monumenten, ondernemen en economie, theater, etc.).

De leefbaarheid in het centrum krijgt een impuls door in samenhang in te zetten op alle verschillende thema's. Een initiatief, project of idee wordt uitgewerkt op een integrale manier, waarbij gezocht wordt naar samenwerking. Een initiatief kan zo voordelig zijn voor meerdere stakeholders en een duurzame

oplossing vormen voor meerdere thema's in de leefomgeving. De gemeente verbindt, communiceert en ontwikkelt voor het algemeen belang met als doel Edam Vitaal.

Binnen deze gedachtes moet het Ontwikkelingskader worden geplaatst. In het Ontwikkelingskader wordt de Hoogstraat en het achterliggende brandweerterein gezien als een 'kans' voor Edam, een kans om het centrum te versterken. Het terrein van de brandweer zou meegenomen moeten worden in de gehele ontwikkeling, om de betekenis van de ontwikkeling voor het centrum van Edam te versterken en de doelstellingen en ambities die de gemeente heeft beter te ondersteunen.

De ondernemers en de gemeente moeten in samenwerking zorgen dat de Edammer voor de dagelijkse boodschappen en lichte horeca in het centrum terecht kan. Vernieuwende combinaties van winkelconcepten (aanvullend aanbod) en een gunstig vestigingsklimaat door (her)deelbare winkelruimte kunnen dat stimuleren.

Wonen in het centrum is voor verschillende doelgroepen; een combinatie van doelgroepen (starter, senior en alles ertussen) zorgt voor een fijne samenstelling van de buurt. Boven de commerciële plint aan de Hoogstraat en op het huidige brandweerterein kan worden gewoond.

Het plangebied leent zich met het oog op de beperkte ontsluiting en de ligging en oriëntatie van omliggende woningen niet voor een zwaar en/of afwijkend programma ten opzichte van de omgeving. Een herontwikkeling dient dicht bij de bebouwingskarakteristiek van de omgeving te blijven (zoals de bebouwingsdichtheid, de bouwmassa en de opbouw ervan naar het centrum). De toekomstige bebouwing en de daarbij behorende (private) gronden vormen binnen het plangebied een vanzelfsprekende voortzetting van de voor Edam karakteristieke structuur van de openbare ruimte. Bestaande panden op het brandweerterein worden zo veel mogelijk herbestemd.

Aan de Hoogstraat kan in de plint winkelruimte terugkomen, om de levendigheid van de Hoogstraat (als aanloopstraat naar het Damplein) en de economische structuur van het centrum van Edam te ondersteunen. Met het oog op de woningdichtheid in de omgeving en de kwantitatieve doelstelling voor de woningmarkt in Edam is een bandbreedte van minimaal 60 tot maximaal 100 woningen per hectare wenselijk. Voor het plangebied betekent dit een totaal woningbouwprogramma van minimaal 8 tot maximaal 14 woningen. Het is gewenst dat deze woningen verschillende doelgroepen bedienen.

Op de verdiepingen aan de Hoogstraat is ruimte voor bovenwoningen.

Afwijken van de genoemde kaders is mogelijk, mits dit resulteert in een plan dat belangen gelijkwaardig of beter respecteert en doelstellingen van de gemeente op een gelijk of beter niveau ondersteunt dan met de voorgeschreven kaders wordt beoogd.

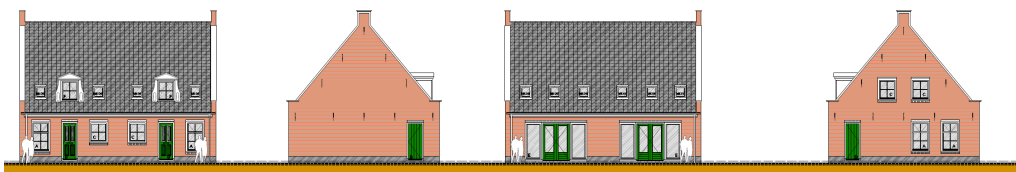
Uitgangspunt is een ontwikkeling die past binnen het historische karakter van Edam, waarbij de levendigheid wordt vergroot, een bijdrage wordt geleverd aan de woningopgave en het binnenterrein betrokken wordt bij de ontwikkeling.

Aan de Hoogstraat wordt een invulling met vier afzonderlijke panden voorzien, die geleidelijk oplopen in hoogte, daarmee het inleidend profiel richting Damplein benadrukkend. Het gaat om panden met een historische uitstraling, steeds bestaande uit twee bouwlagen met kap. De gevelindeling is zorgvuldig met raampartijen met roedes, diverse detailleringen in het metselwerk en een variatie in de kappen. Hierdoor zal het nieuwe beeld organisch (en niet planmatig) aandoen. Er worden winkels voorzien in de plint (3), en 3 appartementen daarboven (waarvan 1 sociaal), evenals 2 woon-werkwoningen. De oplopende schaal van de bouwhoogte is vertaald op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Gevelaanzichten nieuwe situatie, ontwerp W3 architecten

Op de plaats van de huidige loods in het binnenterrein, die gesloopt wordt, wordt een gebouw met daarin twee woningen gerealiseerd. Ook dit gebouw wordt zorgvuldig en historisch vormgegeven en bestaat uit één bouwlaag met kap. Zowel het voormalig politiekantoor als het brandweershuis blijven behouden en worden getransformeerd naar een woning. Hier vinden alleen inpanning wijzigingen plaats; aan het uiterlijk- de historische gevels- wijzigt dus niets of nauwelijks iets.



Gevelaanzichten nieuwe woningen binnenterrein, ontwerp W3 architecten

Het binnenterrein zal net als nu openbaar toegankelijk zijn en krijgt een vriendelijke uitstraling. Gezien de ligging in het centrum en de verwoorde uitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, energietransitie in het Ontwikkelingskader past geen traditionele indeling met par-

keerplaatsen, toebedeeld aan het programma. Hierbij wordt tevens overwogen dat de voorgaande aanwezige functies ook een parkeerbehoefte kenden, die niet geheel op eigen terrein werd ingevuld. Er komen daarom 4 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Situatieschets nieuwe situatie

Er worden diverse typen woningen gerealiseerd, zowel appartementen als eengezinswoningen, waarvan 3 sociaal op een totaal van 10 (30%). De levendigheid in de plint aan de Hoogstraat wordt gestimuleerd door de mogelijkheid hier winkels te realiseren. Het meest noordelijk gebouw is wat omvangrijker en leent zich goed voor een woon-werkformule. Dit houdt in dat hier wonen op de begane grond wordt toegestaan maar tegelijk is er plek voor een werkfunctie, in bijvoorbeeld de dienstverlenende sfeer, of in de vorm van een (kleinschalig) atelier of werkplaats. Dit past geheel binnen de functionele karakteristiek van Edam.

Het bestemmingsplan doet recht aan de kernkwaliteiten van het Beschermd Stadsgezicht, zoals opgenomen in het Aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht (hetgeen nader is onderbouwd in een onderzoek, zie bijlage 10)³.

Door de gevels in historische stijl te bouwen sluit het plan goed aan op het straat- en bebouwingsbeeld. Er wordt een maximale architectonische kwaliteit nagestreefd.

Met het nieuwe gebruik als wonen voor zowel voormalig politiekantoor als brandweerhuis ontstaat een solide planologische basis om te kunnen blijven

³ Cultuurhistorische onderbouwing Hoogstraat 4-8, Edam, The Missing Link, 3 december 2020

investeren in onderhoud van de panden, zodat deze behouden blijven als kenmerkend onderdeel van het historisch weefsel van Edam.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of onderhavig herontwikkelingsproject naar woningen daadwerkelijk in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieu-aspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, flora en fauna, archeologie, verkeerskundige aspecten en economische haalbaarheid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie 2021*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en per 1 januari 2021 in werking getreden. De NOVI vervangt vanaf dat moment de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijks-overheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het

beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (in-ter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf hierna.

Beoordeling en conclusie

Het plan tast de nationale belangen niet aan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro/Bro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

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

Het eerste deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. In de loop van 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd, zoals de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaardewegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland

(NNN), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Met de eerdergenoemde uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt 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.* Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken.

Beoordeling

Onderhavig initiatief voorziet in het toevoegen van (maximaal) 14 woningen en drie winkels. De ontwikkeling wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Dat houdt in dat de behoefte aangetoond moet worden. Voor de woningen gebeurt dit in paragraaf 3.3.2, waarna de behoefte ook regionaal en gemeente-

lijk wordt getoetst in paragraaf 3.4.2 respectievelijk 3.5.4. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Voor wat betreft de commerciële functies (ca. 170 m² BVO winkels) geldt de volgende toets aan de Ladder. De gemeente Edam-Volendam telt in totaal circa 240 winkels, met een totale omvang van circa 56.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Dit is iets minder dan gemiddeld in stedelijke gebieden met eenzelfde aantal inwoners. Met name het aanbod (kleding, sportartikelen) blijft achter. De gemiddelde omvang van het aanbod in stedelijke gebieden van gelijke omvang is ongeveer 16.000 m² wvo. In Edam-Volendam is circa 8.600 m² wvo aanwezig. Het totale boodschappenaanbod in Edam-Volendam is in omvang eveneens kleiner dan gemiddeld. Het aanbod in de branchegroep gerichte non-food (doe-het-zelf, woninginrichting, tuincentra) is relatief omvangrijk. Op ongeveer 60% van het totale winkelvloeroppervlak worden artikelen in deze branches verkocht.

In een Detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Edam-Volendam uit 2018 (zie paragraaf 3.5.7) wordt geconstateerd dat in de huidige situatie vraag en aanbod in de dagelijkse sector min of meer in evenwicht is. In het huidige aanbod is echter de afgebrande supermarkt Dirk niet meegerekend. Door groei van het inwonertal en lichte stijging van de binding (door versterking aanbod) is er enige uitbreidingsruimte voor dagelijks winkelaanbod te berekenen (circa 1.900 m² wvo). Deze marktruimte wordt deels ingenomen door herbouw van de afgebrande Dirk. Door ontwikkelingen in de winkelmarkt en het consumentengedrag moet rekening gehouden worden met een autonome afname van het reguliere niet-dagelijkse winkelaanbod in de gemeente. De exacte branchering van de toe te voegen detailhandel is niet gereguleerd in het bestemmingsplan, doch voor dagelijkse voorzieningen bestaat dus enige behoefte. Zodoende past het plan ook vanwege de toe te voegen detailhandel aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Overigens wordt verwacht gezien het bijzondere karakter dat het centrum van Edam inneemt op het gebied van detailhandel (zie meer in detail paragraaf 3.5.7), dat er in kwalitatief opzicht additionele vraag bestaat aan kleinschalige winkels, of ateliers, met een specialistisch karakter. Het toeristische klimaat van Edam draagt hieraan bij; bovendien is de locatie gelegen nabij het toeristisch-recreatief zwaartepunt van Edam, het Damplein. De reële verwachting is daarom dat een invulling met kleinschalige winkels hier mogelijk is.

Conclusie

De genoemde nationale belangen zijn niet van toepassing in het plangebied en worden derhalve met het plan niet geschaad. Tevens is het plan in overeenstemming met Barro en Bro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis, met een samenleving die wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De hoofdambitie is gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving; de ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland
2. Verbetering van bodem, water- en luchtkwaliteit; de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
3. Biodiversiteit; de ambitie luidt deze te vergroten;
4. Economische transitie; ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.
5. Energietransitie; de ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.
6. Mobiliteit: de ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden
7. Wonen en Werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn;
8. Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie. De kernkwaliteiten van de Noord-Hollandse landschappen staan beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018.

Beoordeling en conclusie

De locatie is binnenstedelijk gelegen en voorziet in een toevoeging van woningen, werkfuncties en detailhandel. Er is daarbij aandacht voor duurzaamheid en cultuurhistorie (zie hoofdstuk 2). De ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020

In de omgevingsverordening staan de regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In de verordening zijn regels opgenomen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Een deel van de regels is alleen van toepassing voor het landelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen bestaand

stedelijk gebied. De provincie stelt weinig eisen voor bouwen en gebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Wel geldt “Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen”: *(1) Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. (2) Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.*

Beoordeling

Binnen de provincie Noord-Holland worden woningbouwafspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's). De gemeenten binnen een regio moeten het dan ook gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De gemeente heeft een Woonvisie 2017-2021 vastgesteld. Zie hiervoor paragraaf 3.5.4. Een belangrijke conclusie is dat hoewel in Edam genoeg plancapaciteit is tot 2034 om in de behoefte voorzien, dat voor de gemeente als geheel niet geldt. Om (verder) uit te maken of sprake is van een regionale behoefte zijn door GS de vraaggestuurde woningbehoeftecijfers tot 2040 vastgesteld (vervat in de Monitor Woningbouw, meest recentelijk die uit 2018). Deze cijfers hanteert de provincie, naast de RAP's, bij het beoordelen van nut en noodzaak van woningbouw, conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het gaat hier dus om een provinciale prognose. De cijfers zijn beschikbaar per regio en gemeente. De meest recente prognose is van 2018. Deze cijfers zijn aan alle regio's beschikbaar gesteld door de provincie.

Monitor Woningbouw 2019

In 2018 zijn er ruim 3.000 nieuwbouwwoningen meer gebouwd dan in het jaar ervoor. In 2017 waren dat er namelijk 10.900 en in 2018 waren dat er 14.000. Deze stijging in nieuwbouwproductie voltrok zich geheel in Noord-Holland Zuid. In Noord-Holland Noord bleef de productie in 2018 gelijk ten opzichte van 2017. Ondanks deze stijging is er in alle regio's, afgezien van de Kop van Noord-Holland, nog wel sprake van een inhaalvraag. Dat is het aantal woningen dat bovenop de verwachte vraag naar woningen gebouwd zou moeten worden om de (demografische) druk op de woningmarkt te laten afnemen.

Positief is dat in alle regio's op papier voldoende capaciteit aanwezig is, zowel voor de behoefte tot 2030 als de behoefte tot 2040. Dit is inclusief de inhaalvraag.

De totale netto plancapaciteit is in 2019 voor Noord-Holland 395.800 woningen. Dit is 15.900 woningen lager dan in 2018. Deze afname zit voornamelijk in de zachte plannen in Noord-Holland Zuid. Het gaat dan met name om potentiële locaties in Amsterdam. In Noord-Holland Noord is de plancapaciteit gestegen ten opzichte van vorig jaar met 10.700 woningen.

De harde capaciteit is belangrijk om op korte termijn te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. Dit zijn woningbouwplannen die zijn vastgesteld in een bestemmingsplan en waar bouwen planologisch gezien mogelijk is. Voor de korte termijn geldt vaak als vuistregel dat een regio minimaal voldoende

harde capaciteit moet hebben om 3 tot 5 jaar vooruit te kunnen. Dit is in het merendeel van de regio's niet het geval; West-Friesland, Zaanstreek-Waterland (waar Edam binnen valt), Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland/ IJmond hebben minder woningen in harde capaciteit zitten dan de groei van de woningbehoefte tot 2025. Het is zaak dat op korte termijn zachte plannen omgezet worden in harde plannen.

Edam-Volendam is gelegen binnen de regio Zaanstreek-Waterland. Er zijn hier harde plannen voor 6.600 woningen en zachte plannen voor 34.000⁴.

	Hard	Zacht	Vershil hard t.o.v. 2018	Vershil zacht t.o.v. 2018
Kop van Noord-Holland	2.600	5.200	-100	3.200
Westfriesland	4.300	9.000	-300	1.500
Regio Alkmaar	8.800	9.900	-400	6.700
Totaal Noord-Holland Noord	15.600	24.100	-700	11.400
Zaanstreek-Waterland	6.600	34.000	-300	3.100

Wanneer de bevolkingsprognose erbij wordt betrokken leidt dit tot de volgende woningbehoefte. Er is tot 2040 een behoefte van in totaal 20.900 woningen bij een netto plancapaciteit van 40.500 woningen.

	Woningbehoefte 2019-2025	2019-2030	2019-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
Kop van Noord-Holland	1.700	2.000	0	7.800	2.600	5.200
Westfriesland	4.500	7.100	7.500	13.300	4.300	9.000
Regio Alkmaar	6.500	9.400	10.400	18.700	8.800	9.900
Zaanstreek-Waterland	8.000	13.500	20.900	40.500	6.600	34.000
Amsterdam	30.600	56.200	100.900	227.200	44.000	183.200
Amstelland-Meerlanden	12.900	20.900	31.000	53.000	9.200	43.800
IJmond/Zuid-Kennemerland	7.900	13.300	20.700	23.800	4.000	19.800
Gooi- en Vechtstreek	5.500	8.300	10.400	11.500	6.100	5.400

Er is voldoende plancapaciteit om tot 2040 in de woningbehoefte te voorzien. Het is zoals aangegeven echter van belang dat op korte termijn een gedeelte van de zachte plancapaciteit wordt omgezet in harde plannen, zodat voorzien kan worden in de behoefte tot 2025/2030.

Hoewel er voldoende plannen zijn, is er, wanneer sec de harde plancapaciteit wordt beschouwd, dus een tekort. Doorgaans moet immers om de vraag te bepalen gekeken worden naar de harde plan-capaciteit versus de behoefte (in sommige gemeenten worden de buitenstedelijke plannen ook niet meegenomen). Dit blijkt uit jurisprudentie, zie hiervoor 201506063/1/R6, alsook uit de meest recente Handreiking bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu: "Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit)". Weliswaar staat deze Handreiking op een website van een semi-overheidsorgaan, infomil, doch expliciet staat aangegeven dat deze Handreiking afkomstig is van het Rijk.

⁴ Harde plannen kortweg waarvoor een vastgesteld/onherroepelijk bestemmingsplan geldt; bij zachte plannen is dat niet het geval

Tot slot staat het in een 'externe handreiking nut en noodzaak' van de provincie Noord- Holland zelf ook aangegeven: *"Lokaal is er vraag naar 300 woningen. Het harde aanbod is 175 woningen. Om te bepalen of er nog ruimte is voor dit plan, wordt de volgende berekening uitgevoerd: vraag – hard aanbod = resterende ruimte voor woningbouw. In dit geval betreft het 300-175 = 125 woningen. Het plan bedraagt 100 woningen, dus het past binnen de nog resterende lokale kwantitatieve behoefte"*.

Nieuwe Ladder, waarom?

- De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot een constante stroom jurisprudentie. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 juni 2017 een [overzichtspraak](#) gedaan over de Ladder.
- In de praktijk werd de toepassing van de Ladder als lastig ervaren en bleef vaak achterwege. Het Rijk heeft met alle partijen in het veld verkend wat mogelijke oplossingen zijn voor de geconstateerde knelpunten. Mede aan de hand van deze verkenning is de Ladder gewijzigd.
- Om gebruikers goed te kunnen ondersteunen bij de toepassing van de nieuwe Ladder heeft het Rijk een [nieuwe handreiking](#) opgesteld.

Verder geven recente woningmarktgegevens aan dat de Metropoolregio Amsterdam, alsook kleinere gemeenten niet kunnen voorzien in hun woningbehoefte. Gelet op deze ontwikkelingen doen zich daarmee mogelijkheden voor om plannen toe te voegen aan de plancapaciteit.

Ingezoomd op sec Zaanstreek-Waterland is sprake van een harde plancapaciteit van 6.600 woningen, dit is ruimschoots onder de behoefte tot 2040. De planlocatie biedt een uitgelezen mogelijkheid enkele woningen aan de harde plancapaciteit toe te voegen, met name vanwege de binnenstedelijke ligging en de urgentie een gat in het stadshart van Edam op te vullen.

Kwalitatieve behoefte

Regionaal Actie Programma Stadsregio Amsterdam

In het Regionaal Actie Programma (RAP) van de voormalige stadsregio Amsterdam (thans Metropoolregio Amsterdam) is de woningbehoefte afgezet tegen de harde plancapaciteit voor de periode 2015-2025. Daaruit volgt dat voor alle segmenten geldt dat de harde plancapaciteit niet kan voorzien in de kwalitatieve behoefte. Ten aanzien van het woonmilieu geldt dit het meest voor meergezinswoningen in een stedelijk woonmilieu en voor eengezinswoningen in een suburbaan woonmilieu.

Wanneer de woningbehoefte in de regio Amsterdam wordt vergeleken met de plancapaciteit voor wat betreft koop- en huurwoningen valt op dat voornamelijk de behoefte in het betaalbare segment onvoldoende in de harde plancapaciteit is geregeld. Ook de middeldure en dure koopwoningen is voor een groot deel onvoldoende opgenomen in de harde plancapaciteit.

Oplegger Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020

De oplegger is toegevoegd aan het RAP. Herhaald wordt in de regio Amsterdam de woningbehoefte zo groot is, dat in vrijwel alle marktsegmenten tekorten zijn. Dit geldt ook voor de regio Zaanstreek-Waterland in het bijzonder; er

is hier met name tekort aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment. Ook in de suburbane woonmilieus is een groot tekort, wanneer de behoefte wordt afgezet tegen de harde capaciteit. Dit type woonmilieu is soms eerder buitenstedelijk dan binnenstedelijk te realiseren en in kleinere kernen soms nodig om de leefbaarheid en vitaliteit van de kern te behouden.

In de oplegger worden voorts enkele procesafspraken gemaakt; onder meer wordt de Monitor plancapaciteit jaarlijks geupdate en in regionaal verband besproken. Per deelregio worden enkele specifieke beleidsdoelstellingen besproken. Zaanstreek-Waterland wil onder meer de diversiteit aan woningtypen vergroten en ziet duurzaamheid als essentieel onderdeel.

Woonagenda Zaanstreek-Waterland

In een regionale woonagenda hebben de 8 gemeenten binnen de regio Zaanstreek-Waterland een gezamenlijke koers geformuleerd die recht doet aan de lokale omstandigheden. Voor de regio Amsterdam en ook voor Zaanstreek-Waterland ligt de komende decennia verdere groei van de woningvraag in het verschiets. Het is inmiddels goed te merken dat de enorme druk op de Amsterdamse huizenmarkt overloopt naar onze deelregio. Daarnaast heeft Zaanstreek-Waterland, evenals veel andere delen van de Metropoolregio Amsterdam, te maken met vergrijzing van de huidige bevolking. Ook dat vormt een uitdaging, want oudere huishoudens willen en moeten zo lang mogelijk zelfstandig (blijven) wonen.

De visie bestaat eruit om:

1. Identiteit door diversiteit te versterken
2. Ruimte te bieden aan de eigen én regionale woningvraag
3. Verdere differentiatie van de woningvoorraad ten behoeve van alle doelgroepen te bieden;
4. Naar een toekomstbestendige voorraad te groeien

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in extra woningen in een stedelijk milieu, geschikt voor gezinnen, senioren, starters en eenpersoonshuishoudens, en waarvan een deel betaalbaar wordt; het plan komt overeen met de Omgevingsverordening; er wordt voorzien in een leniging van een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, zodat tevens wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.3.3 Provinciale woonvisie 2010-2020 Goed Wonen in Noord-Holland (2010)

In september 2010 is de Provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. Met deze visie kiest de provincie – waar het gaat om woningbouw – voor een nadruk op de kwaliteit, naast de aantallen woningen. De doelstelling van de visie is dat in 2020 'de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu'. In de woonvisie worden drie opgaven benoemd waarvoor de provincie zich gesteld weet:

1. Ten eerste de demografische ontwikkelingen: vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.
2. De tweede opgave voor het wonen wordt gevormd door een combinatie van maatschappelijke ontwikkelingen: individualisering en differentiatie van consumentenbehoeften, extramuralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.
3. De derde opgave is gelegen in de economische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de woningmarkt. De betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd sprake is van vraaguitval en waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van deze drie opgaven (hieronder nader uiteengezet) en de ambities heeft de provincie drie speerpunten van beleid opgesteld:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten (en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning);
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Uitgangspunt vormt de gebiedsagenda Noordwest-Nederland 2010-2020. In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland 2010-2020 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze gebiedsagenda geeft een visie die wordt gedeeld door het Rijk en de regio en dient als basis voor het selecteren van projecten die aan de orde kunnen komen in overleggen over het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport. De Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van deze woonvisie in RAP's. In Noord-Holland zijn vier regio's onderscheiden: Noord-Holland-Noord, Metropoolregio Amsterdam, Gooi- en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland/IJmond. Op het niveau van de RAP's is deze regio vervolgens onderverdeeld in vier subregio's. Edam-Volendam valt daarbij binnen de Metropoolregio Amsterdam, subregio Zaanstreek-Waterland. In paragraaf 3.3.2 is de woningopgave reeds uitvoerig behandeld.

Demografische ontwikkelingen:

Door de vergrijzing zal de bevolkingsgroei in Nederland langzaam verminderen. De sterfte zal toenemen, omdat er steeds meer oudere mensen zijn. Volgens de huidige verwachtingen zal vanaf 2035 de bevolking in Nederland gaan afnemen. Wanneer die afname zich gaat voordoen en in welke mate verschilt erg per gebied. In grote delen van de provincies Limburg en Groningen krimpt de bevolking nu al, terwijl die in Noord-Holland en Utrecht nog sterk groeit.

De regionale verschillen binnen Nederland worden veroorzaakt door binnenlandse migratie. In de gebieden met bevolkingsdaling is sprake van een vertrekoverschot van vooral hoogopgeleide jonge mensen. Deze verhuizen naar grootstedelijke centra, vooral naar de regio's Amsterdam en Utrecht. Het effect hiervan is een versnelde vergrijzing en bevolkingsafname in de omliggende regio's en tegelijkertijd een hoge en doorgaande groei in de stedelijke gebieden, waar de bevolking relatief jong blijft. Binnen Noord-Holland doen zich soortgelijke ontwikkelingen voor. In het zuidelijke deel van de provincie is de groei van de bevolking in de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen en zal de bevolking naar verwachting blijven groeien. De bevolking is vooral in de stedelijke centra ook veel jonger dan in de rest van de provincie. In het noordelijke deel van de provincie is weliswaar nauwelijks sprake van een vertrekoverschot, maar wel van een vertrek van jongeren. Daardoor neemt de bevolkingsgroei daar steeds meer af. Na 2025 zal in een steeds groter deel van de provincie de bevolking gaan afnemen. Deze demografische ontwikkeling heeft meerdere gevolgen voor het wonen.

Het eerste effect is de langzame daling van de woningbehoefte in het noordelijke deel van de provincie. Na 2030 zal het aantal huishoudens en dus de woningbehoefte niet meer toenemen. Als de kinderen het ouderlijk huis verlaten neemt niet de bevolking toe, maar wel het aantal huishoudens. Nu is al zichtbaar dat het aantal huishoudens en dus de woningbehoefte meer toeneemt dan de groei van de bevolking. Als een partner overlijdt, neemt de bevolking af, maar nog niet het aantal huishoudens. Daarom kan er sprake zijn van een krimp van de bevolking en een (lichte) stijging van het aantal huishoudens. De daling van de woningbehoefte valt altijd later dan de krimp van de bevolking.

Een tweede belangrijk effect is een kwalitatieve verandering. Door de vergrijzing stijgt vooral de woningbehoefte van oudere één- en tweepersoonshuishoudens in het noorden van de provincie sterker dan in het zuiden. Dat is een belangrijk aspect bij de invulling van de regionale bouwvoornemens. Bij het opstellen van de bouwvoornemens moet rekening worden gehouden met de specifieke wensen en eisen die een deel van deze huishoudens stelt aan woning en woonomgeving. De vraag naar zorgvoorzieningen in woning en woonomgeving zal toenemen. In het zuiden van de provincie blijft de groei van het aantal huishoudens groot. Ook hier is sprake van vergrijzing, maar die is minder sterk dan in het noorden van de provincie. De verschillen in ontwikkeling bestaan niet alleen tussen regio's. Ook binnen de regio kunnen de verschillen groot zijn. In de stedelijke, de luxe suburbane en de landelijke gemeenten binnen een regio ontwikkelt de vraag zich steeds op een andere manier, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Het ruimtelijke beleid uit het verleden (groei-kernen) kan daarbij nog steeds effect hebben op de toekomstige vraag naar woningen. Binnen een regio kunnen er gemeenten zijn die een overschot krijgen op de woningmarkt en gemeenten waar de woningbehoefte nog steeds groeit. Omdat de woningmarkt

steeds meer een regionaal karakter krijgt, vraagt dat om regionale afstemming.

De geschetste trends en ontwikkelingen vragen om een andere kijk op de Noord-Hollandse woningmarkt. De provincie draagt de volgende visie uit op de woningmarkt om de provinciale doelstelling te bereiken: voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Vanuit deze doelstelling zijn, rekening houdend met de trends en ontwikkelingen, de volgende speerpunten benoemd:

- Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.

Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De speerpunten zijn geconcretiseerd in opgaven voor de periode 2010-2020. Deze opgaven moeten door de provincie en de regio's worden vertaald in afspraken in de RAP's (zie hiervoor paragraaf 3.3.2).

Beoordeling en conclusie

Het plan geeft uitvoering aan de provinciale woonvisie door het toevoegen van maximaal 14 woningen. Nieuw te bouwen gebouwen moeten op grond van het Bouwbesluit en het BENG (per 1 januari 2021) aan bepaalde eisen voldoen op het gebied van energiezuinigheid. Het bouwbesluit en het BENG vormen in deze het formele kader waaraan de aanvraag om omgevingsvergunning getoetst dient te worden. De aanvraag om omgevingsvergunning zal aan de normen van het Bouwbesluit en het BENG getoetst worden.

3.4 Regionaal beleid

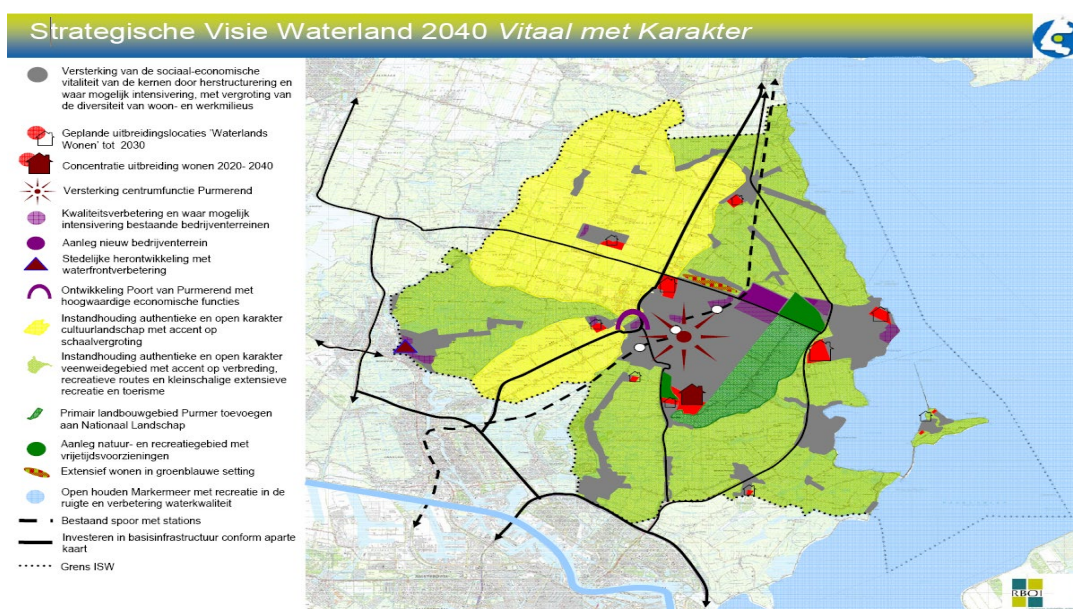
3.4.1 *Hoofdlijnennotitie Regiovisie 'Op weg naar 2040' / Regiovisie Waterland 2040 'Vitaal met Karakter' (2009)*

De gemeente Edam-Volendam maakt deel uit van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW), een samenwerkingsverband van 7 gemeenten in de regio Waterland. Op 10 december 2008 is door het algemeen bestuur van de regio Waterland de Regiovisie Waterland 2040 'Vitaal met Karakter' vastgesteld. Het ISW heeft, in zijn regiovisie, als uitgangspunt dat het bevolkingsaantal in de regio niet zal teruglopen. De regio maakt immers deel uit van de woningmarkt en arbeidsmarkt van de metropoolregio Amsterdam. In deze regio is er behoefte aan 150.000 extra woningen. Waterland draagt aan de realisatie van deze extra woningen haar steentje bij, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. In de 'Bouwstenennotitie' is berekend dat er in de toekomst een minimale behoefte is aan 2.200 woningen

tot 2020. Hierbij zijn de kerneisen het behouden van de vitaliteit van de kernen en rekening houden met de landschappelijk waardevolle landschappen, goede verkeersafwikkeling en goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening.

In de gebiedsvisie zijn onder meer de volgende strategische beleidslijnen opgenomen:

- Daar waar ruimtelijk verantwoord, mogelijk en gewenst het stedelijk gebied intensiveren binnen de contouren;
- Aanvullende programma's voor wonen en werken in relatief kleinschalige uitleggebieden accommoderen, met expliciete aandacht voor vergroting van de diversiteit en vitaliteit van woon- en werkmilieus;
- Nadrukkelijk ruimte houden en zonodig creëren voor stedelijk groen, vooral om stedelijke en dorpse woonmilieus concurrerend te houden in de toekomst en het authentieke karakter van de regio te versterken;
- Opwaarderen en herstructureren van bestaande woon- en werkmilieus, waarbij gezocht wordt naar een nieuwe balans tussen intensivering en extensivering binnen bebouwd gebied;
- Geleidelijke transformatie naar meer diversiteit in woon- en werkmilieus.



Visiekaart strategische visie Waterland 2040

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan voorziet in het (planologisch) toevoegen van (maximaal) 14 woningen en draagt daarmee bij aan de leniging van een regionale behoefte. Uit de visiekaart zoals-- hierboven opgenomen blijkt verder dat Edam is gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied, waarvoor geldt dat daar waar ruimtelijk verantwoord, mogelijk en gewenst het stedelijk gebied geïntensiveerd moet worden. Het initiatief past binnen de toekomstvisie van de Strategische Visie Waterland 2040.

3.4.2 Regionale Samenwerkingsagenda 2016-2020

De portefeuillehouders Wonen van de 15 gemeenten hebben in de Regionale Samenwerkingsagenda 2016-2020 vastgelegd aan welke 10 opgaven zij willen samenwerken. Deze opgaven hebben betrekking op drie onderwerpen, namelijk woningproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling.

Woningproductie

1. Opgave is de woningbouwproductie te bevorderen om tegemoet te komen aan de snel-roeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
2. Opgave is aanvullend op de huidige locaties nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
3. Opgave is het bevorderen van het aanbod middensegment huur in de regio. Er is behoefte aan minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur tot prijsgrens €900.
4. Opgave is te werken aan een gezonde woningmarkt. Doel is een 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.

Betaalbare voorraad

5. Opgave is op basis van inzicht in de positie van de verschillende doelgroepen te sturen op de ontwikkelingen in het aanbod en de voorraad van 'betaalbare' woningen.
6. Een belangrijk toetspunt hierbij is de spreiding van de sociale voorraad en de beschikbaarheid over de regio, naar deelregio. Uitgangspunt is dat de verschillen tussen de deelregio's niet verder toenemen.
Aanvulling bij opgave 5 en 6: Het gaat om te zorgen voor gelijkblijvend aanbod, een gelijkblijvende slaagkans voor de primaire doelgroep en voldoende spreiding van sociale huur, en 5% aanbod aan alternatieven voor de sociale huur.
7. Opgave is de sociale voorraad beter te benutten door doorstroming stimuleren en te zorgen voor meer flexibiliteit.
8. Opgave is om investeringen in duurzaamheid te bevorderen.

Woonruimteverdeling

9. Opgave is te zorgen voor een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen. We maken afspraken op hoofdlijnen, maatwerk is mogelijk. Streven is woningzoekenden één etalage voor sociale huurwoningen te bieden.
10. Opgave is om samen met de corporaties en marktpartijen te werken aan oplossingen om de grote huisvestingsopgave van vergunninghouders te realiseren. Daarbij moet huisvesting van vergunninghouders niet leiden tot verdringing van 'reguliere' woningzoekenden.

Beoordeling en conclusie

Dit plan draagt bij aan de leniging van de woningbehoefte en is daarmee in overeenstemming met de regionale samenwerkingsagenda.

3.4.3 Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2020

De (voormalige) Stadsregio Amsterdam De Stadsregio Amsterdam heeft op 15 maart

2016 het 'Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016 - 2020' vastgesteld. Samengevat gelden de volgende uitgangspunten:

- Detailhandelsvestigingen zijn louter gevestigd in verstedelijkt of nog te verstedelijken gebied, passend in de structuur van de hoofdwinkel-, stadsdeel- of wijkcentra, alsook op specifiek benoemde locaties op bedrijven-terreinen.
- Solitaire vestigingen buiten en binnen woongebieden zijn uitgesloten.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten de huidige structuur versterken.
- Nieuwe ontwikkelingen die uitbreiding van het ruimtegebruik vergen, zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling niet op een bestaande winkellocatie mogelijk is. Bij nieuwe ontwikkelingen moet duidelijk zijn wat de impact op de lokale en regionale winkelstructuur is.
- Clustering van detailhandel is een leidend principe, al dan niet met andere commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen.
- Gemeenten streven ernaar om leegstand zoveel als mogelijk te voorkomen. Nieuwe initiatieven worden daarom altijd bekeken en beoordeeld vanuit het principe 'nieuw voor oud'. Dat wil zeggen dat eventuele nieuwe initiatieven en uitbreiding van bestaand winkelareaal gepaard gaan met maatregelen om de bestemming detailhandel elders te beperken.
- Iedere gemeente legt de lokale detailhandelsstructuur in ruimtelijke termen vast in de gemeentelijke structuurvisie of in een gemeentelijke detailhandelsvisie. Deze visie past binnen het regionale detailhandelsbeleid en binnen het kader dat is vastgesteld in het provinciale detailhandelsbeleid uit 2014.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief past binnen dit beleid, omdat de huidige structuur van Edam erdoor versterkt wordt. Bovendien vindt vestiging plaats in een bestaand winkelgebied (het centrum van Edam, als zodanig ook benoemd in de Detailhandelsstructuurvisie van de gemeente, zie paragraaf 3.5.7).

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Omgevingsbeleidsplan 2016-2020*

Het Omgevingsbeleidsplan bevat het beleid omtrent de taken van de gemeente met betrekking tot het omgevingsrecht: wat is onze visie op de omgeving, hoe wordt er getoetst, hoe vindt het toezicht plaats en hoe wordt er gehandhaafd? Het eerste deel gaat over de kwaliteit van de leefomgeving; het tweede deel over het proces omtrent vergunningverlening, handhaving en toezicht. Omgevingskwaliteit gaat hand in hand met klimaat en duurzaamheid. De gemeente wil deze verbinding leggen, niet alleen om een bijdrage te leveren aan de eigen leefomgeving, maar eveneens om een bijdrage te leveren aan een duurzame wereld. De gemeente zet zich in om schadelijke activiteiten tegen te gaan en positieve activiteiten te stimuleren. Duurzaamheid is een belangrijk item.

Het zesttal speerpunten dat in het huidige programma is opgenomen, zal worden doorgezet, namelijk:

1. Duurzame ruimtelijke ontwikkelingen;
2. Duurzame bouw (nieuwbouw en bestaande bouw);
3. Energiebesparing;
4. Eigen organisatie;
5. Duurzame mobiliteit, en
6. Duurzaam ondernemen.

Op bovenstaande thema's wil de gemeente een actief beleid voeren. Bij het onderwerp duurzame bouw wil de gemeente (deels) voorlopend zijn, en in de eigen organisatie eveneens (deels) voorlopend en innovatief. Zie navolgende paragraaf voor de beoordeling en conclusie.

3.5.2 *Programmaplan 2019-2022*

Het leven in de karakteristieke wijken en kernen wordt gekoesterd door de inwoners die wonen in de kern waarmee zij zich verbonden voelen. Ruimtelijke ordening en ontwikkeling, inclusief diverse herontwikkelingen, en volkshuisvesting staan daarbij centraal. In de gemeente worden ondernemers gestimuleerd om te investeren waardoor de werkgelegenheid wordt vergroot. In het sociale domein wordt ingezet op de omslag van decentralisatie en transitie naar transformatie. Zorg, participatie, jeugd, sport en kunst en cultuur zijn speerpunten binnen samenleving. De agrarische sector vraagt om het faciliteren van innovatieve ideeën om de marktpositie te verbeteren. Om dit toekomstbeeld in de nieuwe gemeente een plaats te geven, moet de bedrijfsvoering hierop afgestemd worden.

Duurzaamheid is een belangrijke prioriteit en dit zal centraal worden gesteld in te actualiseren milieubeleid en de duurzaamheidsagenda. De motie om te investeren in duurzaamheid, met aandacht voor een realistische terugverdientijd, zal worden uitgevoerd. Verder zullen particuliere initiatieven worden gestimuleerd en gaat de gemeente haar voorbeeldrol invulling geven, bijvoorbeeld door openbare verlichting te verduurzamen. Voor windmolens is hierbij geen plaats. Het belang van een open horizon en toerisme wegen in dit verband zwaarder.

Door duurzaamheid structureel op te nemen in de Meerjaren Onderhoudsplan (MOP) van gemeentelijk vastgoed kan de gemeente Edam-Volendam kansen benutten om duurzaamheid op een kostendekkende manier mee te nemen bij het reguliere onderhoud.

Beoordeling en conclusie

Aangegeven kan worden dat voldaan zal worden aan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid. Nieuw te bouwen gebouwen moeten op grond van het Bouwbesluit en het BENG (per 1 januari 2021) aan bepaalde eisen voldoen op het gebied van energiezuinigheid. Het bouwbesluit en het BENG vormen in deze het formele kader waaraan de aanvraag om omgevingsvergunning getoetst dient te worden. De aanvraag om omgevingsvergunning zal aan de normen van het Bouwbesluit en het BENG getoetst worden. Over participatie wordt opgemerkt dat initiatiefnemer in de voorfase reeds gesproken heeft met stakeholders en dit interactief proces zal met de gemeente en stakeholders worden voortgezet. Hiertoe is een Communicatie -en participatieplan opgesteld, als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan⁵. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt de participatie verder vorm gegeven door het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen.

3.5.3 Structuurvisie Edam-Volendam (2009)

Bij besluit van 26 februari 2009 heeft de gemeenteraad een Structuurvisie vastgesteld.

Deze Structuurvisie geeft een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020 met een doorkijk naar de lange termijn (2040). De geformuleerde speerpunten van beleid zijn:

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

⁵ Communicatie en participatieplan, HSB, 20 juni 2020

Het plangebied is gelegen in Edam. In de Structuurvisie wordt gesteld dat het van groot belang is dat zorgvuldig wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden, karakteristieken en kwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen worden zorgvuldig getoetst op beeldkwaliteit die past bij het historische karakter. De behoefte aan betaalbare woningen voor starters wordt als aandachtspunt genoemd in de structuurvisie. Starters zijn door het gebrek aan goedkope koopwoningen aangewezen op de huurmarkt. De huurwoningvoorraad kent echter een beperkt aantal woningen voor startende huishoudens. Dit uit zich in de massale reacties op vrijkomende huurwoningen.

Ook typen huishoudens als jonge éénpersoonshuishoudens en huishoudens na echtscheiding zouden aanspraak moeten kunnen maken op woningen in de sociale huursector. In die zin verdient het aanbeveling om het aandeel huur in de voorraad niet terug te laten lopen en zo mogelijk zelfs toe te laten nemen.

Een algemeen gegeven is dat starters uit Edam-Volendam zich bij het zoeken naar een woning vooral richten op de woningmarkt in de eigen gemeente. De regio ziet men veelal niet als een optie. Dit heeft te maken met de sterke sociale binding aan de gemeente.

Starters hebben over het algemeen de behoefte aan bereikbare eengezins-koopwoningen. De jonge éénpersoonshuishoudens hebben minder te besteden dan de tweepersoonshuishoudens en zullen eerder op zoek zijn naar een bereikbare huur- of koopwoning. Ook is rekening te houden met een ontwikkeling waarbij een deel van de meer vitale senioren in de toekomst een stap zou willen maken naar een comfortabel appartement in de huur of koopsector (middelduur tot deels duur).

Het aandeel huur kan op peil worden gehouden door bij te bouwen in de huursector. Hierbij zou gestreefd moeten worden naar ongeveer 20% huur en 80% koop.



Visiekaart Structuurvisie

Beoordeling en conclusie

Het initiatief sluit aan bij de Structuurvisie Edam-Volendam en bij de woningbehoefte inhoudende het realiseren van woningen. Daarmee wordt een zinvolle bijdrage geleverd aan de woningbehoefte van de gemeente; gezien de sterke lokale binding zoals ook omschreven in de structuurvisie, is de verwachting dat de woningen door inwoners van de gemeente betrokken zullen worden. Er wordt daarbij rekening gehouden met de aanwezige waarden in het gebied.

3.5.4 Woonvisie 2017 – 2021

Uitgangspunt voor het woonbeleid is een evenwichtige opbouw van bevolking en woonvoorraad, waarbij kwaliteit en variatie met betrekking tot woningaanbod als centrale opgave voor de toekomst staan. Het accent ligt op het gebied van herontwikkeling en doorontwikkeling van bestaande locaties en op de bestaande woningvoorraad. Daarnaast legt de Woonvisie ook verbanden met beleid op aanpalende terreinen als zorg en welzijn, duurzaamheid en leefbaarheid. De gemeente streeft naar voldoende en kwalitatief goede woningen, uitgaande van migratiesaldo 0.

Vanwege de verandering van bevolkingssamenstelling met name (lichte) vergrijzing stijgt in het bijzonder op langere termijn het aantal 65-plussers. Het aanpassen van woningen, het creëren van nultredenwoningen en de combinatie van wonen met welzijn en (in een later stadium) zorg worden steeds belangrijker. Ook het bieden van voldoende sociale woningen vormt een opgave.

Voor zowel de kernen Edam, Volendam, Oosthuizen als de kleine kernen van de voormalige gemeente Zeevang wordt de behoefte afgezet tegen de plancapaciteit. Er is dan voor Edam een overschot aan plannen berekend, zie hierna. Voor de gemeente als geheel is er wel een tekort. De druk op de regionale woningmarkt is groot. Dit komt ook in de gemeente Edam-Volendam terecht, vanwege de aantrekkingskracht en de ligging van deze woongemeente. Dit blijkt immers uit het grote aantal vestigers vooral in de kern Volendam dat er de afgelopen jaren was. Met name goedkope koopwoningen en huurwoningen zijn bij hen in trek.

Kern	Additionele behoefte 2016 t/m 2021	Plancapaciteit 2016 t/m 2021	Verschil	Additionele behoefte 2022 t/m 2034	Tekort/Overschot plannen totaal
Volendam	530	602	+72	560	-488 Inc. Huur Won.
Edam	60	182	+122	30	+92
Oosthuizen	65	166	+101	30	+71
Kleine Kern	55	124	+69	10	+59

Door vergrijzing neemt ook het aantal ouderen toe. Dit leidt tot een toename van de doelgroep van beleid voor corporaties, omdat ouderen vanwege pensionering een inkomensterugval hebben. Ouderen verhuizen niet snel. Zo lang ze zich weten te redden in de huidige woning zullen ze daar zo lang mogelijk in blijven wonen. Als ze toch verhuizen, kiezen ze relatief vaak voor een

huurwoning. Deze overwegingen leiden ertoe dat de volgende groepen in deze Woonvisie extra aandacht krijgen:

- Senioren;
- Starters/Jongeren/eenpersoonhuishoudens;
- Statushouders/Woonurgenten.

Edam is meer dan Volendam georiënteerd op de huursector. De afgelopen jaren was de vraag naar huurwoningen groot. Uit eerder onderzoek bleek dat zowel eengezinshuurwoningen als huurappartementen populair zijn; mits levensloopgeschikt. In het goedkope koopsegment is er vraag van jonge huishoudens. Daarnaast is er ook in het duurdere koopsegment in potentie vraag, niet in de minste plaats van vestigers van buiten de gemeente.

Er is vooral vraag naar het middensegment tot € 900, met name in Edam en Volendam. De gemeente wil de kloof tussen sociale huur en koop overbruggen. Om doorstroming uit de sociale huur te bevorderen moeten de kansen voor midden en hoge inkomens in de duurdere huur vergroot worden. Dat zorgt ervoor dat de meeste mensen hun woonwensen kunnen realiseren en vervolgens hun wooncarrière verder voort kunnen zetten.

De volgende activiteiten voor de periode 2017-2020 zijn voor dit plan relevant:

- Jaarlijks tot 2021 circa 125 woningen toevoegen ten behoeve van de lokale behoefte, gespreid over de kernen, en een aantal extra woningen aansluitend bij de regionale vraag.
- Nieuwbouw in Volendam, Edam en Oosthuizen voor appartementen op inbreidingslocaties zo veel mogelijk levensloopgeschikt realiseren en op uitleglocaties aanpasbaar bouwen.
- Bij nieuwbouw prioriteit geven aan woningen voor starters en jonge huishoudens, zowel woningen tot € 180.000 als tot € 250.000 realiseren (voor doorstromers).
- Onderzoeken condities voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen, zoals bouwconcepten en daarbij passende grondkosten;
- In de dorpen organische toevoeging, passend in de ruimtelijke structuur, met in het bijzonder ruimte voor woningen voor (jonge) koopstarters.

Voor de kern Edam geldt de volgende specificering (zie navolgende tabel).

	Edam
Jaarlijkse toevoeging tot 2021 lokale vraag	10 – 15
Indicatie voor regionale vraag	
Inzet sociale huur tot 2021	
Accenten in het programma (centrale locaties)	- levensloopgeschikt huur (sociaal en particulier)
Accenten in het programma (uitleg)	- koop tot € 180.000 (starters) - koop tot € 250.000 (jonge doorstromers)
Wonen en zorg	Toegankelijke woningen nabij zorg

Beoordeling en conclusie

Het plan voorziet in een organische uitbreiding van de woonvoorraad binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Edam. Daarvan komt 30% in de betaalbare sector (koop). Er wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste uitbreiding van de woonvoorraad.

3.5.5 Verkeersplan 2018-2023 en parapluplan parkeren

Het Verkeersplan is een beleidsplan op hoofdlijnen voor de periode 2018-2023. Het plan dient als toetsingskader om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Aan de hand van zes thema's worden doelen geformuleerd:

1. netwerk en verkeersveiligheid fiets;
2. verkeersveiligheid voetganger;
3. gedrag en handhaving;
4. wegcategorisering auto;
5. parkeren binnen Edam;
6. parkeren binnen Volendam.

Relevant voor dit plan is met name het thema parkeren binnen Edam:

Voor de korte termijn (5 jaar) zijn de doelen:

- beter benutten parkeerplaatsen voor iedereen in en rond het centrum zonder overlast voor aangrenzende gebieden:
 1. bewoners een plaats dicht bij huis, vooral 's avonds en het weekend
 2. bezoekers loopafstand van de winkel, vooral overdag en het weekend
- alternatieven moeten aantrekkelijk zijn (fietsenstallingen)
- beter benutten parkeerplaatsen voor iedereen in en rond het centrum zonder overlast voor aangrenzende gebieden:

1. bewoners een plaats dicht bij huis, vooral 's avonds en het weekend
 2. bezoekers loopafstand van de winkel, vooral overdag en het weekend
- alternatieven moeten aantrekkelijk zijn (fietsenstallingen)
 - minder overlast door parkeren toeristen

Voor de lange termijn zijn de doelen:

- verminderen parkeerdruk waarbij ook naar bredere maatregelen wordt gezocht (meenemen technologische ontwikkelingen, deelsystemen e.d.)
- delen van het centrum zijn verblijfsgebied voor voetganger en fiets;
- geen parkeren in het centrum door toeristen.

Onder meer wordt in het verkeersplan voorts geconstateerd dat de hoofdwe-
genstructuur van Edam-Volendam tegen haar grenzen aanloopt. Het verkeer is
flink gegroeid en na enkele jaren van afvlakking wordt voor de toekomst weer
een toename van de intensiteiten verwacht. Het bestaande wegennet kan niet
veel extra verkeer meer verwerken. Daardoor ontstaan problemen met de ver-
keersafwikkeling en de verkeersveiligheid. De gemeente Edam-Volendam kiest
voor de realisatie van een nieuwe verbinding tussen de Dijkgraaf Poschlaan en
de N247: de zogenaamde Derde Ontsluiting als structurele oplossing voor de
geconstateerde verkeersproblemen. Met de aanleg van deze nieuwe verbin-
ding kunnen de bestaande ontsluitingswegen Singelweg en Julianaweg worden
ontlast, waardoor zowel de verkeersafwikkeling als de verkeersveiligheid op
deze routes kan verbeteren.

De meer algemene doelstellingen ten aanzien van parkeren en het voorkomen
van parkeerdruk zijn in juridische zin vastgelegd in een paraplu bestem-
mingsplan parkeren, dat voor de gehele gemeente geldt.

Beoordeling en conclusie:

Zie paragraaf 4.3.5, waarin in detail wordt ingegaan op verkeer en parkeren.
Hieruit wordt duidelijk dat dit plan verwezenlijking van de beleidsdoestellin-
gen van de gemeente niet in de weg staat.

3.5.6 Welstandsnota (2017)

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

Beoordeling en conclusie

Het plan zal moeten voldoen aan de welstandsnota; op voorhand zijn hier geen belemmeringen te verwachten.

3.5.7 Detailhandelsstructuurvisie Edam-Volendam 2018

De gemeente Edam-Volendam heeft behoefte aan een actueel beleidskader voor detailhandel, om te kunnen anticiperen op landelijke en lokalenontwikkelingen, en om marktinitiatieven goed te kunnen beoordelen. Ondanks landelijke en

lokale ontwikkelingen zijn de hoofdlijnen van de analyse en het beleid uit 2007 nog altijd actueel.

De gemeente Edam-Volendam telt in totaal circa 240 winkels, met een totale omvang van circa 56.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Het centrum van Edam is daarbij zowel gericht op de lokale bevolking als op toeristische bezoekers (kaas- en overige souvenirwinkels, horeca); Het winkel-aanbod is beperkt van omvang en kleinschalig. Winkels en horeca liggen verspreid over een relatief groot centrumgebied, met daartussen diverse andere functies, met name wonen;

Het centrum is een aantrekkelijk dwaalmilieu met historische pandjes.

De autobereikbaarheid en de parkeersituatie zijn matig door de smalle straatjes.

De ambities voor de toekomstige detailhandelsstructuur voor de gemeente Edam-Volendam zijn als volgt:

- een aantrekkelijk en compleet winkelaanbod met voldoende keuzemogelijkheden en kwaliteit voor verschillende doelgroepen (inwoners, regio, toeristen);
- een duurzame winkelstructuur die zowel voor ondernemers als eigenaren aantrekkelijk is om in te investeren;
- leefbare en vitale dorpen.

Beleidsmatige kaders

- De visie op de toekomstige winkelstructuur van Edam-Volendam moet passen binnen provinciale en regionale beleidskaders. De provincie Noord-Holland* geeft prioriteit aan hoofdwinkelgebieden en het voorkomen van extra leegstand. Winkels mogen slechts bij uitzondering vestigen buiten winkelgebieden (zoals detailhandel in volumineuze goederen, en internet-afhaalpunten zonder uitstalling).

Distributieve uitgangspunten

Geconstateerd dat in de huidige situatie vraag en aanbod in de dagelijkse sector min of meer in evenwicht. In het huidige aanbod is echter de afgebrande supermarkt Dirk niet meegerekend. Door groei van het inwonertal en lichte stijging van de binding (door versterking aanbod) is er enige uitbreidingsruimte voor grotendeels dagelijks winkelaanbod te berekenen (circa 1.900 m² wvo). Deze marktruimte wordt deels ingenomen door herbouw van de afge-

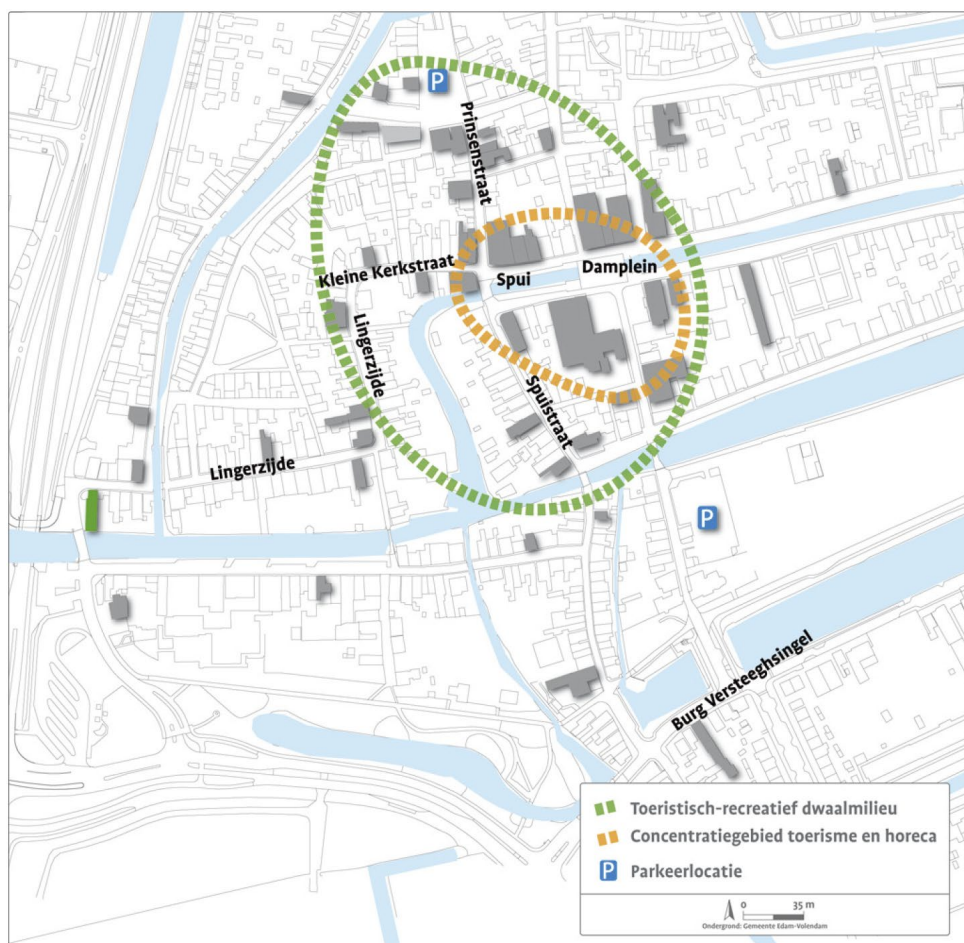
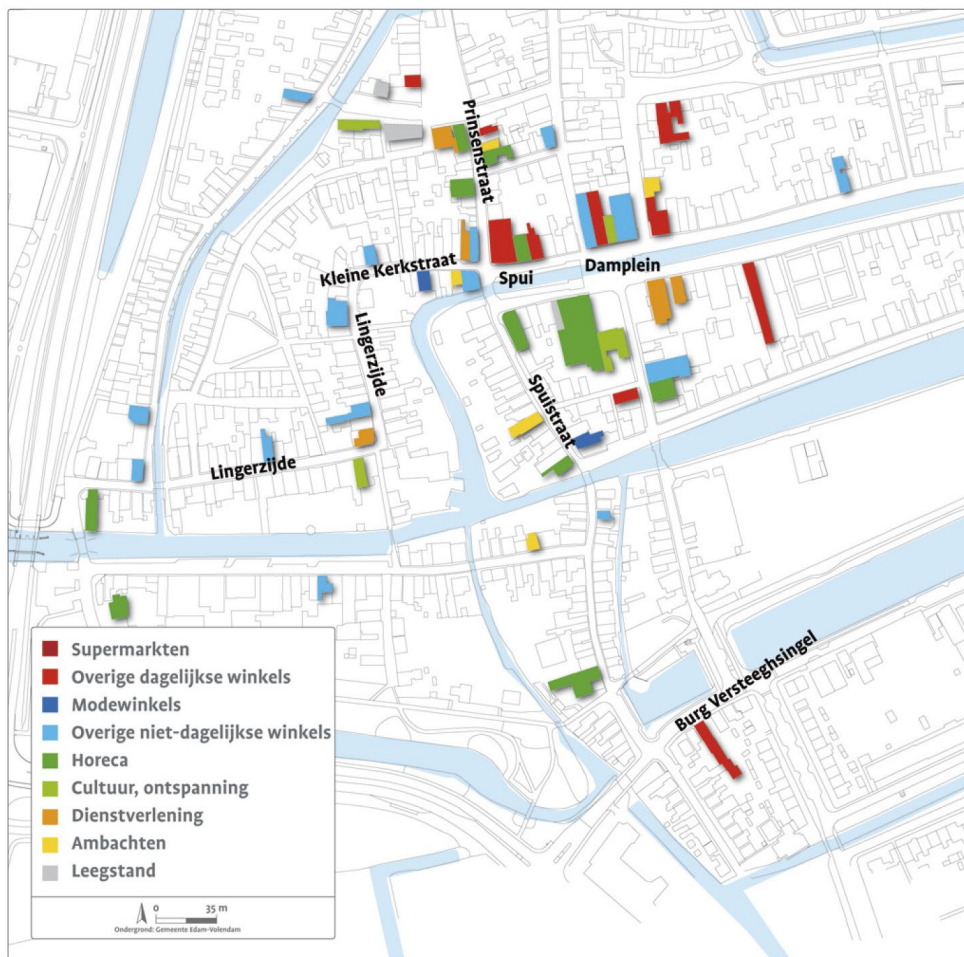
brande Dirk. Door ontwikkelingen in de winkelmarkt en het consumentengedrag moet rekening gehouden worden met een autonome afname van het reguliere niet-dagelijkse winkelaanbod in de gemeente.

Centrum Edam: toeristische functie

Het centrum van Edam heeft zich, behalve als lokaal centrum, steeds meer ontwikkeld als toeristisch-recreatief centrum. Winkels en overige voorzieningen gericht op de lokale inwoners zijn echter grotendeels uit het centrum verdwenen. Het historische en kleinschalige karakter is een onderscheidende kwaliteit, maar biedt geen kansen voor substantiële versterking van het dagelijks aanbod met een supermarkt. Het beleid voor het centrum van Edam is gericht op het behouden en zo mogelijk versterken van de toeristische functie. Het dwaalmilieu, met historische panden, verrassend aanbod, kleine straatjes, steegjes en bruggetjes over de grachten, heeft grote aantrekkingskracht op (internationale) toeristen. Voor de toekomst wordt ingezet op behoud van

de kwaliteit van dit gebied, waarbij binnen het centrum volop ruimte wordt geboden voor vestiging van kleinschalig aanbod dat aansluit bij de toeristisch-recreatieve functie (winkels, horeca, galleries, ambachten). Zwaartepunt van publieksgerichte (toeristische) functies ligt in het gebied Spui/Damplein. Ondernemers worden gestimuleerd tot vernieuwende concepten en arrangementen, om nieuwe doelgroepen aan te Centrum Edam: functioneel-ruimtelijke visie trekken.

Buiten het huidige centrumgebied wordt de winkelfunctie niet versterkt. Juist door verdere clustering binnen het dwaalmilieu wordt de aantrekkingskracht voor regionale bezoekers en overige toeristen vergroot.



Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt binnen het concentratiegebied toerisme en horeca en binnen het dwaalmilieu. Het plan versterkt dat dwaalmilieu doordat een gat in de stedelijke structuur hergebouwd wordt en er een bijdrage wordt geleverd aan de levendigheid door commerciële functies in de plint te realiseren. Het plan past binnen de Detailhandelsstructuurvisie.

3.5.8 Duurzaamheidsagenda Edam-Volendam 2017-2022 Verantwoord Vooruit

Op 14 december 2017 is door de gemeenteraad de Duurzaamheidsagenda Edam-Volendam 2017-2022 Verantwoord Vooruit vastgesteld. Hierin heeft de gemeente Edam-Volendam zich gecommitteerd aan het nationale streven naar een klimaatneutrale samenleving 2050. Dit betekent onder meer dat er dan voor de gebouwde omgeving geen aardgas meer gebruikt mag worden voor de verwarming van gebouwen en dat de benodigde energie dient te worden verkregen uit andere duurzame bronnen. Om de noodzaak hiervan te onderstrepen hebben de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam, inclusief de gemeente Edam-Volendam, een overeenkomst ondertekend om met ingang van 1 februari 2018 alle nieuwbouwprojecten aardgasvrij te realiseren. Dit is een enorme omslag in denken en bouwen, waarbij de maatschappelijke urgentie centraal staat. Het naderhand (verplicht) aanpassen van recent gebouwde gebouwen levert immers desinvesteringen en financiële schade voor eigenaren op ten opzichte van het reeds bij oprichting aardgasvrij ontwikkelen.

Beoordeling en conclusie: het plan leidt tot meer wooncomfort en extra isolatie v.w.b. de transformatiepanden. Daarmee wordt gehandeld in lijn met de duurzaamheidsagenda.

3.5.9 Erfgoedverordening gemeente Edam-Volendam

Op 22 juni 2018 is de Erfgoedverordening gemeente Edam-Volendam in werking getreden, welke in de plaats treedt van de daarvoor geldende verordening.

Deze erfgoedverordening regelt de status van gemeentelijke monumenten via het bestemmingsplan. Naast een vergunning-procedure ingevolge de Wabo voor rijksmonumenten wordt het bestemmingsplan als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurerfgoed krijgt via een dubbelbestemming "Waarde-Edams-Volendams erfgoed" (WR-EV) een vaste positie binnen het bestemmingsplan. Hierdoor worden de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuur- en architectuurhistorie, alsmede landschap integraal bewaakt. Mede hierdoor wordt er als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening, de wetgeving inzake erfgoed, de Woningwet en de Wabo, zodat een dekkend, meer integraal regime ontstaat.

In de Erfgoedverordening zijn gradaties in beschermingsniveaus opgenomen, te weten:

- karakteristiek waardevol bouwwerk;
- beeldbepalend bouwwerk;

- stulp;
- waardevol cultuurhistorisch element;
- cultuurhistorisch attentiegebied.

Het gemeentelijk monumentenbeleid van Edam-Volendam wordt daarmee beheerst door:

- de eerder genoemde Erfgoedverordening;
- de uitwerking in het bestemmingsplan, zoals dat schematisch is weergegeven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plangebied over enkele aangewezen monumentale waarden; deze zijn gelegen aan het binnenterrein en aan de Nieuwhaven (zie hoofdstuk 2), deels gaat het om afgebrande panden die in cultuurhistorisch opzicht op een waardevolle wijze worden vervangen. De bestaande historische panden op het binnenterrein blijven behouden.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 *Besluit m.e.r*

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dit betekent dat als een plan onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

Beoordeling plan

Het plan biedt de mogelijkheid om (maximaal) 14 woningen te realiseren en drie winkels. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (deze bedraagt 2.000 woningen of 100 ha) en de ligging van het plan in het bestaand bebouwd gebied, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het mi-

lieubelang wordt in het kader van dit plan in de navolgende paragrafen in voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Beoordeling M.e.r.-plicht

De beoordeling of er significante effecten zijn te verwachten vindt plaats in paragraaf 4.3.2. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Gelet op de geringe omvang van de toename, ruim onder de drempelwaarde, en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van dit bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk). Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.2.2 Milieuzonering

Beleid en regelgeving

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1

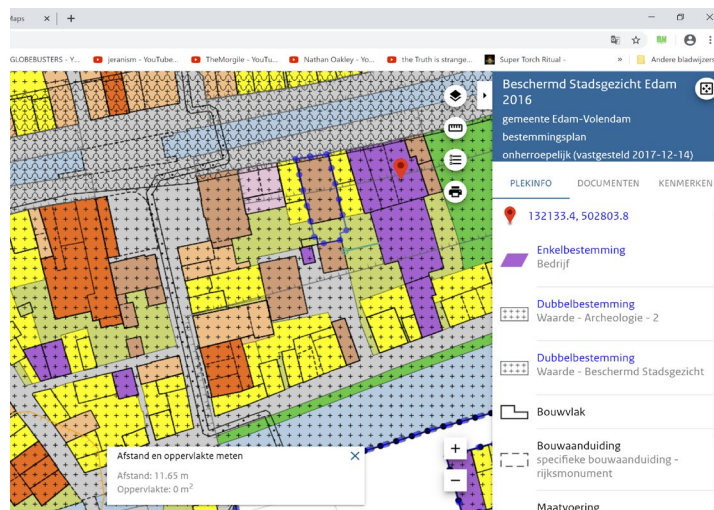
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2
500 m	5

Deze gaat uit van een “rustige woonwijk”. In zogenaamde “gemengde gebieden” echter kan gemotiveerd een kleinere afstand van milieugevoelige functies (wonen) tot overlast veroorzakende gebieden worden aangehouden. Het idee is dat een rustige woonwijk een hoger beschermingsniveau verdient dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In een gemengd gebied komt matige tot sterke functiemenging voor. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes voor gemengde gebieden is weergegeven in onderstaande tabel. Uitgangspunt is dat steeds één stapje lager kan worden aangehouden wat betreft afstand.

Richtafstand	Milieucategorie
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2
100 m	4.1
150 m	4.2
300 m	5

Dit deel van Edam is als gemengd gebied te typeren. Er komen zowel woningen, als winkels, horecagelegenheden als dienstverlenende en maatschappelijke bedrijfjes voor. Er is dus reeds sprake van een hogere achtergrondbelasting.

In de nabijheid bevinden zich enkele winkels, waarvoor een richtafstand van 0 m geldt. Tevens bevindt zich aan het Damplein het stadhuis, waar nu o.m. de VVV Edam en een trouwzaal is gevestigd, en het Damhotel met restaurant. Petersburch wordt een horecagelegenheid met tuin. Ook voor deze functies geldt een richtafstand van 0 m. Meest relevant is een bedrijf aan de Voorhaven 131. Dit bedrijf is in het bestemmingsplan als milieucategorie 2 getypeerd. De richtafstand is in gemengd gebied 10 m. de kleinste afstand van de rand van de inrichting tot de gevel van een nieuwe woningen bedraagt ruim 11 m. er wordt dus voldaan aan de richtafstanden. Daarom kan geconcludeerd worden dat in de nieuwe situatie er een acceptabel woon- en leefklimaat zal zijn. Omgekeerd leiden de nieuwe woningen niet tot milieu-overlast en de winkels kunnen in gemengd gebied op 0 m van gevoelige functies aanwezig zijn.



Bedrijf i.r.t. plangebied

Het onderwerp bedrijven en milieuzonering werpt gelet hierop geen belemmeringen op voor het plan.

4.2.3 Geluid

Inleiding

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Algemeen

Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Spoorverkeer is ter plaatse niet relevant.

De breedte van de zone bij wegverkeer is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Tabel 4-1. Overzicht van de zones langs wegen

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig⁶.

De omliggende wegen kennen allen een 30km/h regime en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. Er liggen geen wegen binnen de 200 m zone. Bovendien kan gelet op de lage verkeerintensiteiten ter plaatse geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een hoog geluidniveau vanwege wegverkeer.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft geluid.

4.2.4 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van nieuwbouw of functieverandering. De bodem en het grondwater moeten worden onderzocht op geschiktheid voor de toekomstige bestemming en het toekomstige gebruik.

Verkenkend en nader bodemonderzoek

Er zijn reeds enkele bodemonderzoeken verricht. In een verkennend bodem- en asbestonderzoek Hoogstraat 4-8 Edam zijn de percelen aan de Hoogstraat onderzocht. In de mengmonsters van de puin houdende grond zijn maximaal lichte verhogingen van koper, kwik, lood, zink en of minerale olie geconstateerd.

In het grondwater zijn lichte verhogingen van arseen en benzeen aangetroffen.

Tijdens de visuele inspectie zijn alleen op het maaiveld asbesthoudende materialen waargenomen. Tijdens het graven van de gaten, het zeven en de monstername is in de grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de onderzochte grond van mengmonster MMA is door het laboratorium ook geen asbest aangetroffen. De verwachting, dat niet meer dan 50 mg (gewogen) asbest / kg ds in en op de grond aanwezig is, wordt daarmee in het onderzoek bevestigd. De grond mag, hoewel lokaal asbesthoudend plaatmateriaal is aangetroffen, als 'asbestvrij' worden beschouwd.

De hypothese dat in de grond verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd. Er zijn maximaal licht ver-

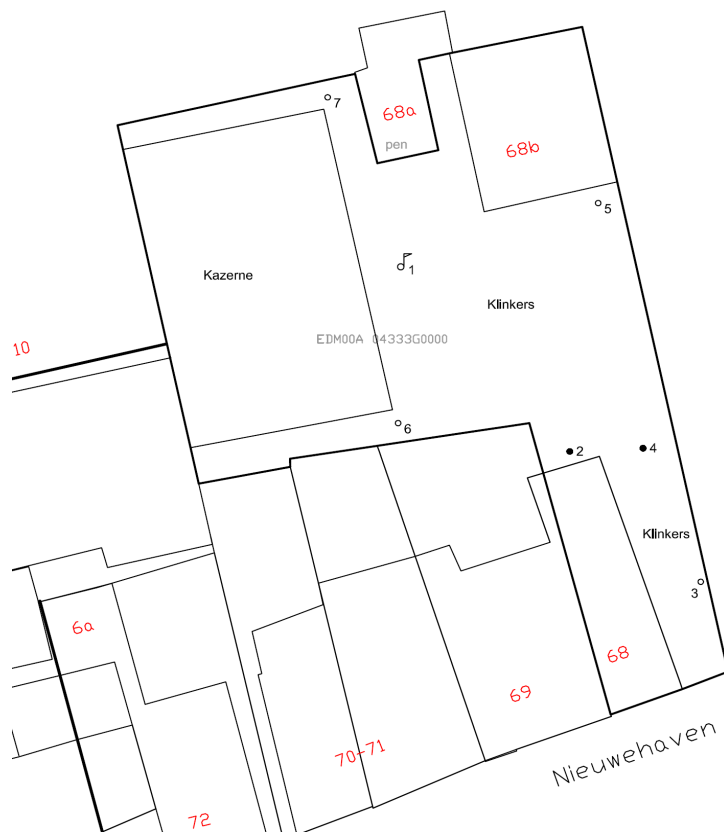
⁶ Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh is voor 30 km/uur-wegen geen onderzoeksplicht. Op 3 september 2003 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken (nr. 200203751/1: Abcoude) dat nog niet geconcludeerd kan worden dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat, zoals opgenomen in het Bouwbesluit). Daarom wordt bij 30 km/uur-zones onderzocht of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of de hoogst toelaatbare geluidbelasting op de gevel.

hoogde gehalten gemeten. De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd. De verhoogde gehalten van zware metalen en of PAK in de grond kunnen worden verklaard door de aanwezigheid van puin in de grond en de langdurige bewoningsgeschiedenis van het gebied. In deze situaties worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen.

De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. Voor het instellen van een vervolgonderzoek wordt daarom geen aanleiding gezien. In (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties arseen en of barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek op niet-verdachte locaties wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven. Voor de licht verhoogde concentratie benzeen is geen verklaring voorhanden. De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij elk beoogd gebruik.

In een Aanvullend bodemonderzoek Hoogstraat 4-8 Edam, Landview, 2 oktober 2018 is aanvullend onderzoek gedaan, onder andere naar PFAS. In het onderhavige aanvullend onderzoek zijn in de mengmonsters van de (onderliggende) klei en veenlagen eveneens maximaal lichte verhogingen van koper, kwik, lood, molybdeen, minerale olie en of som PAK. In het (puin houdende) zand zijn lichte verhogingen van PFAS aangetroffen. In de klei en veenlagen zijn geen verhogingen van PFAS aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verhogingen van de onderzochte stoffen (PFAS) aangetroffen. Het grondwater wordt daarmee als verontreinigd beschouwd, maar er is geen sanering noodzakelijk. De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij elk beoogd gebruik.

In een Verkennend bodemonderzoek Nieuwehaven 68 Edam, Landview, 21 oktober 2018 is ook het binnenterrein onderzocht. In de matig puinhoudende zandgrond is een sterke verontreiniging, tot boven de interventiewaarde, met lood geconstateerd. In de zwak puinhoudende zandgrond is een matig verhoogd gehalte aan lood geconstateerd. Voor het overige zijn licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, som PAK en minerale olie aangetroffen. In de ondergrond (klei) is een sterke verontreiniging, tot boven de interventiewaarde, met lood geconstateerd. Voor het overige zijn licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen aangetroffen.



Onderzocht gebied met boorpunten

Op basis van het tijdelijk handelingskader PFAS valt zowel de zandgrond (voornamelijk bovengrond) als de kleigrond (ondergrond), voor deze parameters, op de locatie in de klasse wonen of industrie, wanneer toegepast op een landbodem boven grondwaterstand. In het grondwater is een lichte verhoging met zink geconstateerd. De overige onderzochte stoffen uit het standaardpakket zijn niet aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan PFASverbindingen aangetroffen. Het grondwater wordt daarmee als verontreinigd beschouwd, maar er is geen sanering noodzakelijk.

De hypothese dat in de grond verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd. De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd. De verhoogde gehalten van zware metalen en som PAK in de grond kunnen worden verklaard door de aanwezigheid van puin in de grond. In puin houdende grond worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. Het verhoogde gehalte aan minerale olie kan zijn ontstaan door het gebruik van olieproducten op de locatie. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. Tijdens eerder onderzoek op de locatie zijn eveneens sterk verhoogde gehalten aan lood gemeten. Voor het instellen van een vervolgonderzoek wordt daarom in dit stadium geen aanleiding gezien. Op basis van de nu bekende gegevens (huidig onderzoek en eerder onderzoek op de locatie) kan reeds worden gesteld dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging voor lood

in de grond. De licht verhoogde concentratie van zink in het grondwater kan mogelijk worden verklaard door de aanwezigheid van zwevende fijne stofdeeltjes in het grondwater, zonder dat daadwerkelijk sprake is van verontreiniging. Dit is mogelijk ondanks het volgen van de vereiste procedures, zoals de filtratie van het bemonsterde grondwater. Waarschijnlijk is het bodemchemisch evenwicht bij de plaatsing van de peilbuis dusdanig verstoord, dat de gestelde standaard wachttijd van één week onvoldoende is geweest.

Op het deel Nieuwehaven is nog bodemonderzoek benodigd ter plaatse van de bestaande loods (werkplaats Brandweer). Hier is onderzoek benodigd naar de standaard parameters en naar asbest in bodem conform de NEN5707. Dit onderzoek wordt uitgevoerd direct nadat de sloop van de bestaande loods heeft plaatsgevonden tot en met de vloer. Een en ander wordt als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld.

Het deel Hoogstraat is voldoende onderzocht en hier zijn geen vervolgstappen te verwachten in het kader van de Wet Bodembescherming en zijn dus geen BUS melding en/of Saneringsplan benodigd voor de nieuwbouwplannen. Voor de uitvoering van werkzaamheden in (sterk) verontreinigde grond ter plaatse van het deel Nieuwehaven zal een BUS melding worden ingediend bij bevoegd gezag. Dit gebeurt als onderdeel van de vergunning en zal als voorwaarde worden gekoppeld aan de vergunning.

De omvang van de kosten van de sanering zijn ingeschat en vormen geen aanleiding tot de omstandigheid dat de financiële haalbaarheid van het plan in het geding is.

Conclusie

Gelet op bovenstaande, vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen -uitzonderlijke situaties daargelaten- bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

- 1 er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- 2 een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- 3 een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- 4 een project is opgenomen in of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van NSL. Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL, in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Voor woningen bedraagt de grens 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

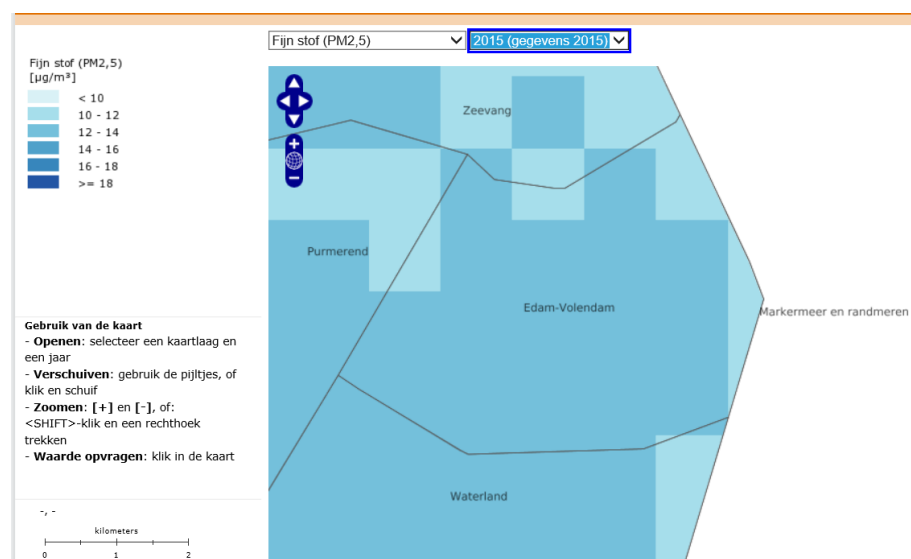
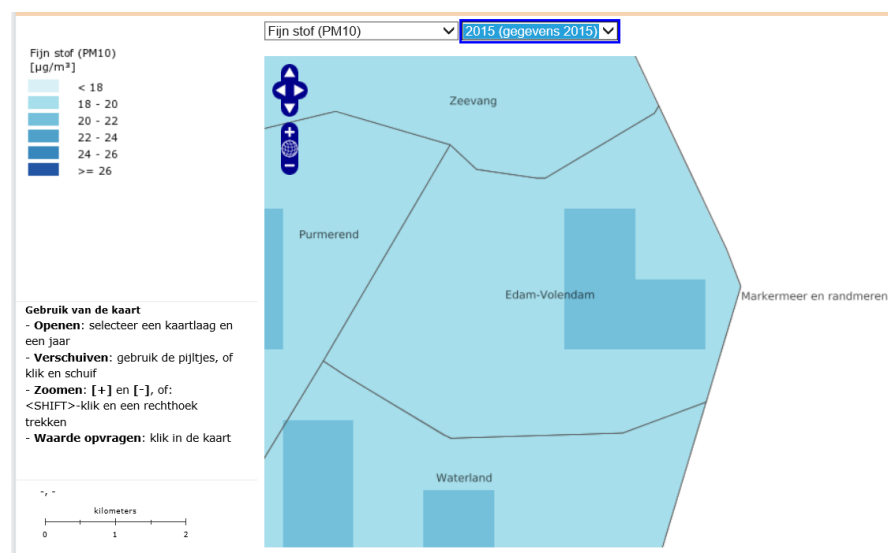
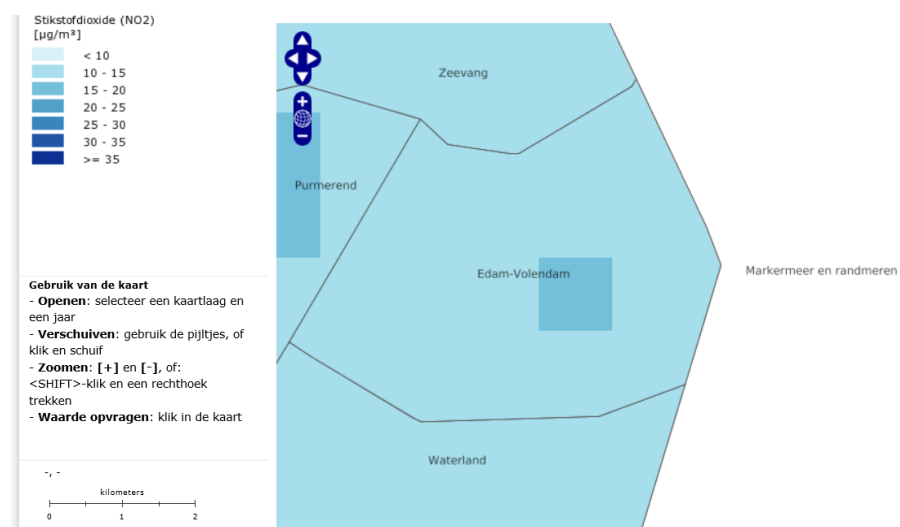
Conclusie

In het bestemmingsplan worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt zodat dit bestemmingsplan NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de Grootschalige Depositiekaarten is af te leiden dat de concentraties stikstofdioxide voor 2015 uitkomen op maximaal $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor 2025 voor delen maximaal $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor delen maximaal $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor fijn stof bedraagt de concentratie voor 2015 maximaal $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor 2025 maximaal op $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$, deels in de range $18\text{-}20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 wordt daarmee niet overschreden voor zowel het jaar 2015 als 2025.

Uit de figuur met $\text{PM}_{2,5}$ blijkt dat de concentraties voor zeer fijn stof in 2015 uitkomen tussen de 12 en $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee wordt voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde (25 microgram per m^3) voor zeer fijn stof in 2015. Van 2025 is nog geen concentratie berekend, maar gezien de voorspelde afname

van fijn stof (PM_{10}) is het hoogst waarschijnlijk dat zeer fijn stof eveneens verder zal afnemen.



Uitsneden Grootchalige Depositiekaarten

Uit een verkeersberekening (zie paragraaf 4.3.5) blijkt dat de verkeersintensiteit niet substantieel toeneemt, zeker niet wanneer deze wordt vergeleken met de huidige situatie. Het initiatief draagt daarom niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Er vinden geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen plaats; gelet hierop is de conclusie dat een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Bovendien worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt zodat dit bestemmingsplan NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor stikstof en de invloed op Natura 2000-gebiede, zie paragraaf 4.3.2.

4.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Wet- en regelgeving

Voor inrichtingen (bedrijven) is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid (Revi) van toepassing. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is van toepassing op onder meer hoofdtransportleidingen voor aardgas. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Op 1 april 2015 is het Basisnet volledig in werking getreden. Het basisnet bestaat uit een aangewezen aantal routes (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarop het mogelijk moet zijn en blijven om gevaarlijke stoffen te vervoeren.

De wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stellen dat bij ruimtelijke besluiten waarbij de vestiging van kwetsbare objecten

wordt toegelaten in de nabijheid van een weg, waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico (GR) moet worden beschouwd. Nieuw in het Bevt ten opzichte van de huidige situatie is het begrip Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit begrip heeft betrekking op de kans dat een tankwagen met brandbare vloeistof als gevolg van een calamiteit lek raakt, waardoor brandbare vloeistof vrij komt en vlam vat.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Op basis van art 5, 1^e lid van het Bevi dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan de grenswaarde (voor het PR) in acht te nemen. Daarbij is dus niet relevant of het kwetsbare object reeds aanwezig is; op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan dient aangetoond te zijn dat de aanwezige kwetsbare objecten in het plangebied voldoen aan de grenswaarde.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Het GR wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% letaliteit optreedt. Als oriëntatiewaarde geldt de in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde "norm" voor het GR, namelijk:

- 1 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 2 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 3 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- 4 enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Een verantwoording van het GR kan achterwege blijven indien:

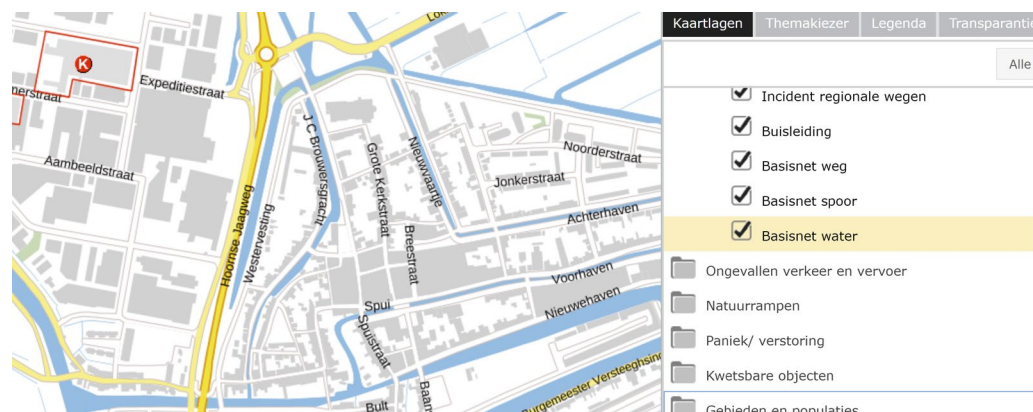
- b het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of
- c 1°. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 2°, met niet meer dan tien procent toeneemt, en
- 2°. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet wordt overschreden.

Beoordeling

Om te bepalen of er sprake is van veiligheidsrisico's wordt per potentieel gevaar opleverende activiteit (Inrichtingen, buisleidingen, vervoer over de weg) gekeken naar de aanwezigheid daarvan in de buurt van het plangebied en daarna naar het eventuele plaatsgebonden- en groepsrisico.

Inrichtingen en buisleidingen

Aan de hand van de Risicokaart (www.risicokaart.nl), kan worden gesteld dat het plangebied - en de omgeving daarvan - niet valt binnen een Plaatsgebonden Risico contour (PR) of binnen het invloedsgebied van een inrichting of een buisleiding. Dit houdt tevens in dat het Groepsrisico (GR) van die activiteiten niet nader hoeft te worden beschouwd.



Uitsnede risicokaart

De provincie Noord-Holland heeft geen veiligheidszones en/of plasbrandaandachtsgebieden aangewezen voor de provinciale weg N247. Wel is het bekend dat hier gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De kortste afstand van het plangebied naar de rand van de N247 bedraagt ca 350 meter, waardoor het plangebied niet valt binnen het invloedsgebied. Daarmee zijn er geen onaanvaardbare risico's. De kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen is klein maar de gevolgen kunnen groot zijn. Bij een aanrijding met een tankauto kunnen gevaarlijke stoffen vrijkomen. Voor meer informatie zie het scenarioboek, te vinden op www.scenarioeboek.nl. Bij een giftige wolk is het beste handelingsperspectief binnen blijven/schuilen, ramen en deuren sluiten en eventuele mechanisch ventilatie uitschakelen.

Voor het overige zijn er geen risicobronnen in de nabijheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. De uitkomsten uit deze watertoets zijn in deze paragraaf opgenomen.

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

De Europese Kaderrichtlijn is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen zij gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

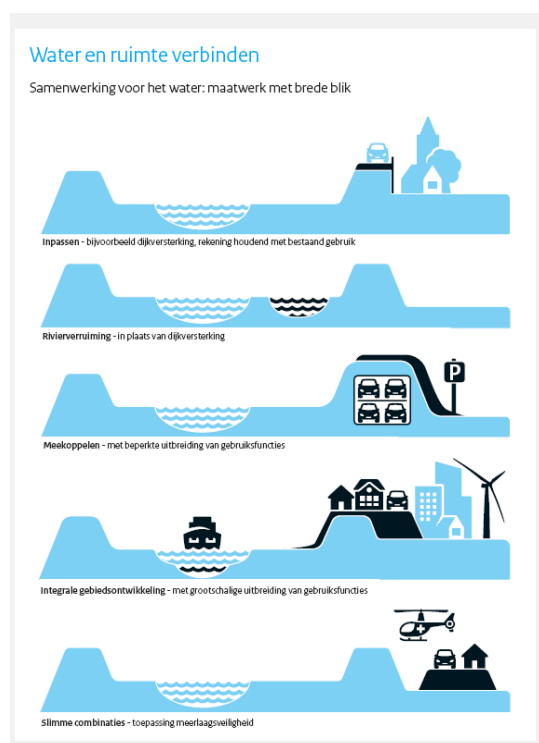
Nationaal Waterplan 2016

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet

speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement’;
- Nederlanders leven waterbewust.



Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkeringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De norm-specificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel

mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

Provinciale Watervisie 2015

De Provinciale watervisie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. De belevingswaarde van het alom aanwezige water en de mogelijkheden die het biedt, het leven met en strijden tegen, dat is wat Noord-Holland uniek maakt. Vanuit dit vertrekpunt wil de provincie met het waterbeleid Noord-Holland mooier, bedrijviger en veiliger maken dan het al is, op een haalbare en betaalbare manier. De provincie zet het waterbeleid daarom zo in dat er een impuls vanuit gaat voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Er wordt onderscheid gemaakt in twee thema's, te weten "Veilig" en "Schoon en Voldoende". Binnen deze thema's worden doelen gesteld. De doelen voor het thema Veilig zien vooral toe op het in orde zijn van de regionale keringen, het beperken van slachtoffers, economische schade en een adequate rampenbestrijding. Bij dijkversterkingen moet aandacht zijn voor een goede ruimtelijke inpassing. Bij Schoon en Voldoende gaat het er vooral om dat er schoon grondwater moet zijn en schoon en voldoende oppervlaktewater, zwemwater en drinkwater.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Waterprogramma 2016-2021
Met dit Waterprogramma geeft het Hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. De komende jaren staat het Hoogheemraadschap voor de taak het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water.

Ten aanzien van waterveiligheid gelden drie doelen.

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

Ten aanzien van wateroverlast wil het Hoogheemraadschap overlast niet tegen elke prijs voorkomen. Men wil wel naar een zo groot mogelijke flexibiliteit bij

het beheer van het totale watersysteem (boezem en polders), zodat men bij clusterbuien snel (anticiperend) gebruik kan maken van de ruimte die we in het watersysteem hebben. Door verdere verstedelijking neemt de druk op de openbare ruimte toe. De ruimte voor waterberging is daardoor beperkt. Ook wordt de openbare ruimte vaak multifunctioneel gebruikt. Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Hoogheemraadschap in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren.

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

Keur en algemene regels

In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen:

"Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen."

In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen:

"Artikel 23. nieuw verhard oppervlak. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

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

Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samenwerken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Edam. Het bebouwde/verharde oppervlak neemt ten opzichte van de bestaande situatie niet toe. Ook de rioleringssituatie verandert niet; er wordt aangesloten op het bestaande gemengd rioleringssysteem. Er wordt niet gewerkt met niet-uitloogbare

materialen, zoals zink en wordt geen water gedempt. Er wordt ook niet gebouwd binnen de beschermingszone van een regionale waterkering en wordt geen water gedempt. Gelet hierop worden geen belemmeringen verwacht v.w.b. het aspect water.

Overleg

Er zal overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als onderdeel van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. De resultaten worden hier vermeld.

4.3.2 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het projectgebied. De bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Gezien de geplande werkzaamheden is een quick scan natuur uitgevoerd, als bijlage toegevoegd aan deze toelichting⁷. Op vrijdag 5 juni 2020 is een bezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving die gelegen is aan de Hoogstraat 4-8 en Nieuwehaven 68 te Edam. Gedurende dit bezoek is dit gebied en de directe omgeving beoordeeld op het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Dit vond plaats aan de hand van aanwezige ecotopen en sporen.

Het plangebied aan de Hoogstraat 4-8 en Nieuwehaven 68 te Edam is volledig in cultuur gebracht. Het westelijk deel ligt recentelijk braak. De aanwezigheid van beschermde planten wordt derhalve uitgesloten.

Vleermuizen

Getoetst is op de verschillende functies die het plangebied kan hebben voor vleermuizen. Dit betreft plaatsen waar vleermuizen kunnen verblijven (verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en winterverblijfplaatsen), vaste routen tussen verblijfplaatsen in de zomer en winter; respectievelijk vlieg- en migratierouten en plaatsen en gebieden waar vleermuizen foerageren. De aanwezigheid van verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en overwinteringsplaatsen van vleermuizen kan niet worden uitgesloten (zie ook Van der Meer, 2019). In de historische panden zijn mogelijkheden voor vleermuizen om zich in op te houden. Doordat deze werkzaamheden bij deze historische panden inpandig zijn, worden effecten uitgesloten. De werkzaamheden nabij deze historische panden zijn beperkt waardoor externe effecten kunnen worden uitgesloten. In de te slopen brandweerkazerne zijn geheel geen geschikte openingen aangetroffen waarin vleermuizen kunnen verblijven. Er zijn wel enkele open stootvoegen aanwezig. Deze zitten echter laag en zitten vol met spinnenrag. Het ontbreekt

⁷ Quick scan natuur Hoogstraat 4-8 en Nieuwehaven 68 te Edam, Adviesbureau Mertens, juni 2020

aan geschikte daklijsten en geschikte beluchtingsgaten in deze brandweerkazerne om achter of in te kruipen. In het dak zijn geen openingen aangetroffen waarin vleermuizen zich kunnen ophouden. Gedurende het verkennend veldonderzoek zijn ook geen sporen van vleermuizen vastgesteld in deze brandweerkazerne zoals keutels en afgebeten vleugels van vlinders. Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen worden derhalve uitgesloten en in de directe omgeving blijft bebouwing waardoor vleermuizen zich kunnen blijven oriënteren. Negatieve effecten op vliegroutes worden derhalve uitgesloten. De aanwezigheid van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet voorkomen in het plangebied of aansluiten op het plangebied. Met de realisatie van de plannen zal het gebied niet wezenlijk van vorm veranderen, gelet op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Mogelijk foerageert er sporadisch gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger als gevolg van de aanwezige ecotopen (pionierecotopen, verhardingen). Het plangebied is nu niet van waarde als essentieel foerageergebied en in de toekomst zal deze functie niet negatief verminderen doordat er geen essentiële zaken veranderen. In de omgeving zijn ook voldoende alternatieve foerageerplaatsen aanwezig. Negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Overige zoogdieren

Gelet op de aanwezige ecotopen van het plangebied en de geografische ligging (zie Broekhuizen e.a., 2016) wordt het de aanwezigheid van overige internationaal beschermde zoogdieren uitgesloten.

Broedvogels

De aanwezigheid van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen kunnen niet worden uitgesloten (zie ook Van der Meer, 2019). In de historische panden zijn mogelijkheden voor huismus en gierzwaluw om zich in op te houden. Doordat deze werkzaamheden bij deze historische panden inpandig zijn, worden effecten uitgesloten. De werkzaamheden nabij deze historische panden zijn beperkt waardoor externe effecten kunnen worden uitgesloten. In de te slopen brandweerkazerne zijn geheel geen geschikte openingen aangetroffen waarin huismus en gierzwaluw kunnen broeden of nestelen. Voor huismus en gierzwaluw zijn er geen geschikte nestelmogelijkheden in de te slopen brandweerkazerne. Huismus en gierzwaluw zijn ook niet vastgesteld in en in de omgeving van het plangebied. Rond juni is de meest geëigende periode voor het waarnemen van mussen en gierzwaluwen. Voor gierzwaluw ontbreken geschikte openingen in muren en dak. Negatieve effecten op nesten en eieren van vogels (al dan niet met vaste rust- en verblijfplaatsen) kunnen derhalve worden uitgesloten. In en grenzend aan het plangebied (in het braakliggend deel Hoogstraat 4-8 te Edam) kunnen algemene broedvogels broeden zoals merel, roodborst, winterkoning en houtduif. Gedurende het veldonderzoek op vrijdag 5 juni 2020 is merel vastgesteld. In verband met de aanwezigheid van deze algemene broedvogels is het noodzakelijk om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren en/of op een manier te

werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken).

Overige soorten

Het plangebied wordt tevens niet geschikt geacht voor overige (beschermde) soorten (Amfibieën, vissen, reptielen, vlinders etc).

Conclusie

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de ruimtelijke ontwikkeling aan de Hoogstraat 4-8 en Nieuwehaven 68 te Edam is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene

soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden. Daarnaast dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden dan wel op een manier te werken dat vogels niet tot broeden komen in het braakliggend deel.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe omgeving van een gebied dat is beschermd op grond van de Wet natuurbescherming en/of de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Polder Zeevang en het Markermeer & IJmeer.

Als enig extern effect kan worden beschouwd stikstofuitstoot. Verstoring als gevolg van verlichting of trilling (tijdens werkzaamheden) wordt niet verwacht.

In zowel polder Zeevang als het Markermeer & IJmeer zijn geen voor stikstof gevoelige habitattypen aangewezen. Natura 2000-gebieden die wél voor stikstof gevoelig zijn, zijn zodanig ver gelegen, kan worden uitgesloten dat sprake is van een toename aan stikstofdepositie op deze gebieden, zowel voor wat betreft de bouwfase als de gebruiksfase. Dit is met een stikstofberekening geverifieerd⁸

Uit het plangebied ligt ook niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt. Omdat het plangebied niet in één van de genoemde beschermde gebieden ligt, leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN hebben. De bescherming van het NNN staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Ook ligt het plangebied niet in een weidevogelleefgebied of een ganzenfoerageergebied. Doordat deze gebieden van het plangebied worden afgeschermd door

⁸ Stikstofberekening Hoogstraat Edam, VdZ Ruimtelijk Advies, 15 september 2020

aanwezige bebouwing, is verstoring van deze gebieden ook niet te verwachten.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Wat betreft de gebiedsbescherming zijn er daarom geen belemmeringen. Dit geldt ook de soortenbescherming, gezien de staat van het gebouw en het feit dat er geen bomen worden gekapt of water wordt gedempt. Het onderwerp natuur vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3.3 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het sinds 2012 verplicht om de cultuurhistorische waarden mee te laten wegen. Daartoe wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Erfgoedwet

Met de Erfgoedwet is in één wet overzichtelijk vastgelegd hoe met ons cultureel erfgoed wordt omgegaan, wie waarvoor verantwoordelijk is en hoe het toezicht is geregeld. De Erfgoedwet is op 1 juli 2016 deels in werking getreden, delen van de Monumentenwet gelden nog tot inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Gemeentelijk monumentenbeleid nader beschouwd

Op grond van het gemeentelijk beleid zijn diverse panden aangewezen als gemeentelijk monument. Bovendien is een groot deel van Edam aangewezen als een zgn. 'Beschermd Stadsgezicht'. In bepaalde delen van de gemeente zijn – in cultuurhistorisch opzicht – zeer waardevolle objecten bouwwerken en gebouwen of clusters daarvan, al dan niet in combinatie met openbare, publieke buitenruimten (zoals bruggen, straatjes, pleintjes, stegen, trapopgangen, watergangen of combinaties daarvan), die afzonderlijk of juist in hun onderlinge samenhang beschermenswaardig zijn.

De Erfgoedverordening Gemeente Edam-Volendam is de wettelijke basis voor het zgn. Edams-Volendams Erfgoed. In deze erfgoedverordening wordt een koppeling gemaakt met het bestemmingsplan. De panden of objecten met de aanduiding 'karakteristiek waardevol bouwwerk', 'beeldbepalend bouwwerk', of 'cultuurhistorisch attentiegebied', worden in deze erfgoedverordening nader gedefinieerd en ingedeeld. Ze zijn aangemerkt als objecten om onder de beschermende werking van de planregels te worden gebracht.

Ter uitvoering van deze systematiek is het bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Edam" het instrument dat wordt gebruikt om de (gemeentelijke) monumenten en beeldbepalende panden daadwerkelijk te beschermen. Door het opnemen van een 'dubbelbestemming' wordt via de planregels nader in-

gevuld wat qua bouw- en gebruiksmogelijkheden is toegestaan. Voor de bouwwerken die op de verbeelding onder deze dubbelbestemming zijn gebracht is eerder een cultuurhistorisch rapport opgesteld, waarin deze bescherming nader is gerechtvaardigd en gemotiveerd. Binnen die 'dubbelbestemming' is in lijn met de eerder aangehaalde Erfgoedverordening voor dit plangebied een aantal verschillende beschermingsgradaties opgenomen, te weten:

- karakteristiek waardevol bouwwerk;
- beeldbepalend bouwwerk;

Met het begrip 'Planologisch Erfgoedregime' wordt geduid op het instrumentarium, zoals dat is neergelegd in de erfgoedverordening en de uitwerking daarvan in het nieuwe bestemmingsplan.

In het plangebied gaat het om één pand dat een voornoemde dubbelbestemming met aanduiding beeldbepalend bouwwerk heeft gekregen, namelijk het bestaande brandweershuis. Naast dit object krijgt het plangebied een Waarde-Beschermd Stadsgezicht mee, dat een eigen of aparte bescherming behoeft en verkrijgt. Het plangebied ligt immers binnen een beschermd stadsgezicht. Binnen een beschermd stadsgezicht vervalt een deel van het vergunningsvrij bouwen op grond van de Wabo.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht Edam. Het plan tast de wezenskenmerken van de stad niet aan, zoals onderbouwd in hoofdstuk 2. Het plan leidt niet tot verstoring van de cultuurhistorische waarden. Eén pand, namelijk Nieuwehaven 68a, is aangewezen als gemeentelijk monument, met een daarbij behorende op bescherming gerichte regeling. Deze regeling is opnieuw opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit pand wordt niet gesloopt, noch qua uiterlijk ingrijpend gewijzigd. Het gaat om een inpan-dige functiewijziging. De cultuurhistorische waarden worden dus niet aangestast.

4.3.4 Archeologie

Algemeen

Met de ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht er op toe te zien dat met archeologische vindplaatsen rekening wordt gehouden bij ruimtelijke ordening, milieueffectrapportage, bouwactiviteiten en andere ingrepen in een gebied.

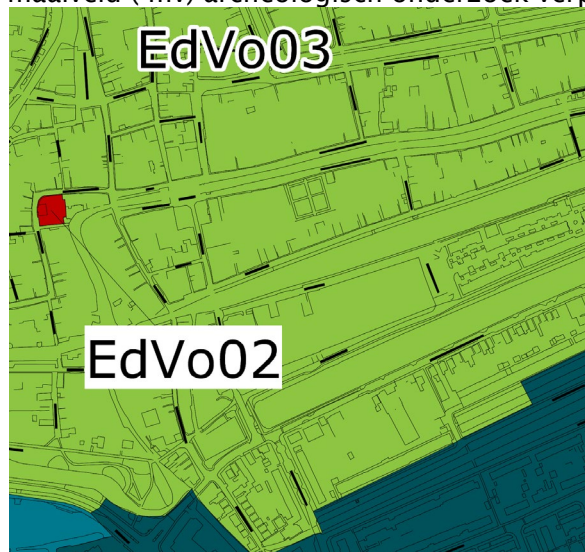
Het verdrag heeft inmiddels zijn beslag verkregen in de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van toepassing is. Een belangrijk uitgangspunt in het archeologisch beleid is dat ingrepen die tot de aantasting van de verwachte archeologische resten leiden, zoveel mogelijk worden vermeden. Het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) gaat voor op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van vooronderzoek tijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische waarden van een gebied, zodat deze bij

beoogde planontwikkelingen kunnen worden betrokken. Voor de ruimtelijke ordening is een belangrijke bepaling, dat de wet niet van toepassing is op projecten met oppervlakte kleiner dan 100 m²; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

Beoordeling en conclusie

De gemeente Edam-Volendam heeft een beleidsnota archeologie alsmede een archeologische beleidskaart opgesteld. In het kader van de nota is een inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief uitgevoerd. Daarbij is onderzocht welke archeologische waarden reeds bekend zijn en welke waarden verwacht kunnen worden. Op basis hiervan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, elk met een eigen vrijstellingsgrens die aangeeft wanneer de initiatiefnemer is vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht. Bij het vaststellen van de vrijstellingsgrens is rekening gehouden met de aard van het bodemarchief. De verschillende vrijstellingsgrenzen zijn weergegeven op de Archeologische Beleidskaart, zodat voor een ieder in één oogopslag duidelijk is aan welke archeologische voorwaarden moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De archeologische beleidskaart is hieronder opgenomen, in het bestemmingsplan is in navolging hiervan een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Het gaat om een gebied met een zeer hoge verwachting voor archeologische sporen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. In dit gebied geldt dan ook een archeologieregime uit de tweede categorie. Dit houdt in dat er bij plannen groter dan 50 m² en grondroering dieper dan 0,40 meter onder maaiveld (-mv) archeologisch onderzoek verplicht is.



Criteria

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

Uitsnede archeologische beleidskaart

Er is gelet hierop archeologisch onderzoek uitgevoerd⁹. Op basis van het bureauonderzoek kan geconcludeerd worden dat de verwachting op het aantreffen van sporen uit de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen laag is. Voor de periode late middeleeuwen en de nieuwe tijd is er een hoge verwachting op het aantreffen

van archeologische resten. Het terrein lag in ieder geval al vanaf de late middeleeuwen binnen de stadsgrenzen en historisch onderzoek toont aan dat de locatie intensief is bebouwd en bewoond. Zo zijn op de historische kaarten meerdere bouwwerken zichtbaar en is te zien dat de Hoogstraat rond 1565 door een woonblok heen is aangelegd. Een opmerkelijk terrein binnen het onderzoeksgebied ligt in het oosten ervan. Hier heeft vanaf de 15de eeuw een deel van het St. Elizabeth Gasthuis gestaan. Op deze locatie is later het stadhuis de Lutherse kerk gebouwd en, binnen het onderzoeksgebied, de stadstimmerloods. De rest van andere gebouwen van het gasthuis zijn in het verleden gesloopt maar resten ervan kunnen zeker nog in de grond aanwezig zijn. Dat geldt ook voor menselijke begravingen, aangezien het gasthuis een kapel bevatte. Ook kunnen er binnen het onderzoeksgebied nog resten van de middeleeuwse stadsomwalling worden verwacht. Deze zijn nog niet eerder teruggevonden. Archeologisch onderzoek in de directe omgeving toont aan dat archeologische resten binnen de historische kern van Edam direct onder het maaiveld te verwachten zijn en dat de resten, mits deze niet recentelijk zijn vergraven, over het algemeen in goede conditie verkeren. Er dient bij toekomstige plannen een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.

Het onderzoek kan zich richten op de nieuwe bouwvlakken van het project, dit houdt de nieuwe bebouwing aan de Hoogstraat in, de locatie van de brandweerkazerne en de eventuele ondergrondse infrastructuur (vernieuwing, nieuw aan te leggen en verwijdering).

De bebouwing aan de Hoogstraat is reeds verdwenen, dit deel is gereed voor archeologisch onderzoek. Het voormalige brandweergebouw moet nog gesloopt worden. Voorstel is om het gebouw te slopen tot aan maaiveld, bij de verwijdering van de vloer en de funderingsbalken dient een archeoloog aanwezig te zijn om resten te documenteren en eventueel te bergen. Na de sloop en verwijdering van de betonnen vloer is het gehele terrein beschikbaar voor archeologisch onderzoek. Heipalen worden binnen het gehele onderzoeksgebied bij voorkeur niet verwijderd om schade aan archeologische sporen te vermijden.

Uitgangspunt is de delen van het terrein waar geen bodemroering plaatsvindt, te ontzien.

De inschatting is dat het gehele gebied in ca 15 werkdagen onderzocht kan worden.

Voorafgaand aan het onderzoek moet een programma van eisen opgesteld worden dat door de gemeente goedgekeurd moet zijn voor aanvang van het werk.

⁹ Archeologisch bureauonderzoek Hoogstraat 2-8 en Nieuwehaven 68 in Edam, gemeente Edam-Volendam, Hollandia Archeologen, februari 2019

Indien er bodemsanering uitgevoerd moet worden is het archeologisch onderzoek leidend.

Er is door Hollandia Archeologen een stappenplan vervaardigd, waarbij uitgegaan wordt van archeologische begeleiding voorafgaand en tijdens de sloop/bouwwerkzaamheden. Dit houdt in een archeoloog bij de werkzaamheden aanwezig is en dus kan constateren dat sprake is of kan zijn van de aanwezigheid van archeologische relictten waaruit een noodzaak tot een opgraving kan volgen.

Dit stappenplan is afgestemd met de gemeente en met de archeologisch medewerker. De archeoloog is aanwezig tijdens zowel de sloop van de betonvloer en fundering van de loods, het grondwerk bouwputten en bodemsanering als de aanpassing van het grondwerk en ondergrondse infrastructuur. Zie bijlage¹⁰.

Conclusie

De conclusie is dat het onderwerp archeologie daarmee voldoende is onderzocht; nader onderzoek vindt plaats tijdens en voorafgaand aan de sloop/bouwwerkzaamheden.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door de realisatie van het initiatief zal de verkeersaantrekkende werking van het plangebied iets veranderen. De verkeersproductie in de nieuwe situatie mag worden verdisconteerd met de oude situatie. Dit verschil wordt ook wel de planbijdrage genoemd. In de huidige situatie waren drie horecagelegenheden aanwezig. Het binnenterrein was in gebruik als brandweerkazerne en politiekantoor. In een studie is nagegaan wat de netto bijdrage is¹¹. Voor de effecten voor de verkeersgeneratie zijn de kengetallen van het CROW, zoals gepubliceerd in de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen', als uitgangspunt genomen. Evenals bij de parkeernormen wordt hierbij uitgegaan van de gemiddelde waarden van de door CROW gegeven range. De toegepaste waarden zijn hierna weergegeven.

functie	kentgetal verkeersgeneratie	eenheid
detailhandel alg.	30,65	mvt/etm per 100 m ² bvo
horeca	13,5	mvt/etm per 100 m ² bvo
politiekantoor	9,6	mvt/etm per 100 m ² bvo
brandweerloods	3,5	mvt/etm per 100 m ² bvo
brandweer bedrijfsgebouw	7,15	mvt/etm per 100 m ² bvo
WONEN		
appartementen/ bovenwoningen	4,3	mvt/etm per woning
herenhuizen woon/werk	6,8	mvt/etm per woning
woningen twee onder een kap	7,3	mvt/etm per woning
gezinswoning	7,7	mvt/etm per woning

¹⁰ Stappenplan archeologische begeleiding Hoogstraat Edam, Hollandia Archeologen, 3 juni 2020

¹¹ Hoogstraat Edam, parkeren en verkeersgeneratie, S. Stienstra, 23 maart 2021

Hiermee kunnen zowel de nulsituatie als de toekomstige situatie nu worden doorgerekend. De gedetailleerde resultaten daarvan zijn hierna weergegeven.

functie	Nulsituatie (2017)	Herontwikkeling Hoogstraat
detailhandel alg.	91,95	51,11
horeca	22,95	
politiekantoor	7,68	
brandweerloods	7,0	
brandweer bedrijfsgebouw	7,15	
WONEN		
appartementen/ bovenwoningen	4,3	38,7
herenhuizen woon/werk		13,6
woningen twee onder een kap		14,6
gezinswoning		7,7
TOTAAL	141,03	126,71

In de nieuwe situatie wordt een verkeersgeneratie (weekdagintensiteit) van ruim 126 motorvoertuigen/etmaal verwacht. Dat is ten opzichte van de oude situatie een lichte (ca 10%) daling. Er zijn daarom geen negatieve effecten op het verkeer.

Parkeren

In de eerste plaats wordt nu parkeerbehoefte behorend bij de oorspronkelijke situatie in 2017 (de nulsituatie) berekend. Het resultaat daarvan is hierna weergegeven.

PARKEERVRAAG NULSITUATIE		WERKDAG				ZATERDAG		ZONDAG
	P max	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag
detailhandel	9.9	3.0	5.9	1.0	0.0	9.9	0.0	0.0
horeca	8.5	0.4	2.1	7.7	0.0	3.4	8.5	3.4
politie	1.6	1.6	1.6	0.8	0.2	0.8	0.4	0.8
brandweerloods	1.3	1.3	1.3	0.7	0.1	0.7	0.3	0.7
brandweergebouw	1.6	1.6	1.6	0.8	0.2	0.8	0.4	0.8
	subtotaal	7.9	12.6	10.9	0.4	15.5	9.6	5.6
appartement	bewoners	1	0.5	0.5	0.9	1.0	0.6	0.7
WONEN	bezoek	0.3	0.0	0.1	0.2	0.0	0.2	0.2
	subtotaal		0.5	0.6	1.1	1.0	1.0	0.9
TOTAAL		8.4	13.1	12.0	1.4	16.3	10.7	6.6

Op dezelfde wijze is ook de toekomstige situatie, uitgaande van een maximale invulling met 14 woningen, doorgerekend. Dat resulteert in het overzicht, zoals hierna weergegeven.

PARKEERVRAAG TOEKOMST		WERKDAG				ZATERDAG		ZONDAG
	P max	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag
detailhandel	5.6	1.7	3.4	2.2	0.0	5.6	2.2	5.6
	subtotaal	1.7	3.4	2.2	0.0	5.6	2.2	5.6
appartement	bewoners	9	4.5	4.5	8.1	5.4	7.2	6.3
herenhuizen	bewoners	2.4	1.2	1.2	2.2	1.4	1.9	1.7
twee onder 1kap	bewoners	2.8	1.4	1.4	2.5	1.7	2.2	2.0
gezinswoning	bewoners	1.5	0.8	0.8	1.4	0.9	1.2	1.1
WONEN	bezoek	4.2	0.4	0.8	3.4	2.5	3.4	2.9
	subtotaal		8.3	8.7	17.5	11.9	15.9	13.9
TOTAAL		10.0	12.1	19.7	15.7	17.6	18.2	19.5

Met uitzondering van de werkdagmiddag leidt realisatie van het project Hoofstraat tot enige toename van de parkeervraag in de binnenstad. Die loopt uiteen van een beperkte toename overdag, een iets grotere toename in de avonduren en ruim 10 parkeerplaatsen 's nachts en op zondagmiddag. Deze verdeling in de tijd hangt samen met het grotere aantal woningen dat in het bouwplan is opgenomen: de parkeerbehoefte van woningen is het grootst in de avond en nacht. In het plan is de aanleg van 4 parkeerplaatsen op het binnenterrein, nabij de voormalige gebouwen van politie en brandweer voorzien. Het netto effect op de parkeerdruk in het centrum is daarmee afname van de parkeerdruk overdag, een lichte toename (4 parkeerplaatsen) 's avonds en een toename van circa 10 parkeerplaatsen 's nachts en op zondagmiddag.

Deze toename 's avonds en 's nachts kan eenvoudig worden opgevangen binnen het openbare parkeerareaal van het centrum van Edam. De gemeente Edam-Volendam meet elke 3 jaar de parkeerdruk in de gehele gemeente. Uitgangspunt bij de interpretatie daarvan is dat bij een bezettingsgraad beneden de 85% er voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Tussen de 85% en 100% kan er zoekverkeer naar vrije parkeerplaatsen optreden en boven de 100% is er een capaciteitsprobleem waardoor men fout gaat parkeren⁵. Uit de meest recente meting (juni 2018) blijkt dat de parkeerdruk in de binnenstad van Edam in 2018 t.o.v. 2015 nauwelijks is toegenomen. De grootste parkeerdruk wordt 's nachts (06:00 u) gemeten. De parkeerdruk is dan 74,9%. Overdag is de parkeerdruk in de binnenstad van Edam lager dan 's nachts (gemiddeld 58%). Zowel voor bewoners als voor bezoekers van het centrum zijn er blijkens deze tellingen ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Gezien de resultaten van de tellingen kan worden berekend dat een toename van de parkeervraag met (netto) 11 parkeerplaatsen 's nachts zou leiden tot een bezettingsgraad van de bestaande parkeercapaciteit van 75,7%, een toename van minder dan 1%. De bezettingsgraad blijft ook dan ruimschoots onder de kritische waarde van 85%, die door de gemeente wordt aangehouden. Overdag is zelfs een beperkte daling van de bezettingsgraad te verwachten.

De conclusie luidt dat met de realisatie van de geplande functies in het plan Hoogstraat de parkeerdruk van het plangebied enigszins verschuift naar de avond en nacht. De parkeervraag in de avond en nacht neemt toe, en daalt overdag.

Dat neemt niet weg dat bij de ontwikkeling van het project vanuit maatschappelijke overwegingen beperking van automobiliteit zeker zal worden gestimuleerd. In de plannen is voorzien in goed toegankelijke fietsparkeervoorzieningen, om daarmee het gebruik van milieuvriendelijke vervoerwijzen te bevorderen. Ook zullen -indien daar vanuit de gebruikers draagvlak voor bestaat- voorzieningen voor deelmobiliteit en/of elektrisch aangedreven voertuigen in de planvorming worden gefaciliteerd.

Het initiatief is gelet hierop haalbaar voor wat betreft verkeer en parkeren.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Beoordeling en conclusie

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Alle overige kosten (inclusief onderzoeken) voor onder andere het herontwikkelingsplan van de panden wordt bekostigd door initiatiefnemer. Tussen de gemeente Edam-Volendam en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst ondertekend, waardoor het kostenverhaal is verzekerd en kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Er heerst een grote betrokkenheid onder bewoners van het centrum, ondernemers in horeca en detailhandel in de binnenstad van Edam en van verenigde groepen. De gemeente heeft op 21 juni 2018 is daarom een bijeenkomst belegd met de verschillende stakeholders. Van die avond is een verslag gemaakt. Het heeft de basis gevormd voor verdiepende gesprekken met de verschillende stakeholders. Alle opgehaalde informatie heeft input gevormd voor deze integrale visie voor het centrumgebied van Edam.

Zoals aangegeven, heeft initiatiefnemer een Communicatie en participatieplan Hoogstraat Edam, vervaardigd. Samen met de gemeente, de buurtbewoners, vereniging

Oud Edam en Ondernemersvereniging Edam heeft HSB gevoerd met de stakeholders en zal dit blijven doen; met als eerstvolgende mijlpaal in het proces het vastleggen van het bestemmingsplan en het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Daaropvolgend komen de volgende mijlpalen zoals de ontwikkel-

en realisatiefase. Tijdens het gehele proces zal de ontwikkelingsmanager van HSB het aanspreekpunt zijn voor de gemeente.

5.2.2 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan Hoogstraat is aan de overlegpartners van de gemeente Edam-Volendam verstuurd in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Er is een reactie ontvangen van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, Liander en de Vereniging Oud-Edam. De reacties zijn hierna samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding vormt het bestemmingsplan aan te passen.

1. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

- 1.1. De veiligheidsregio wijst op de N247. De kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen is klein maar de gevolgen kunnen groot zijn. Bij een aanrijding met een tankauto kunnen gevaarlijke stoffen vrijkomen. Voor meer informatie verwijst de Veiligheidsregio u naar het scenarioboek, te vinden op www.scenarioeboek.nl. Bij een giftige wolk is het beste handelingsperspectief binnen blijven/schuilen, ramen en deuren sluiten en eventuele mechanisch ventilatie uitschakelen

Beantwoording gemeente: deze informatie wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

- 1.2. Voor de bereikbaarheid is de wegwitvoering (onder anderen breedte en asbelasting) van belang.
In dit stadium kunnen deze aspecten nog niet worden getoetst. Bij de verdere detailuitwerking van het plan zal dit moeten worden meegenomen om de bereikbaarheid van hulpdiensten te borgen.

Beantwoording gemeente: de omliggende wegenstructuur wordt niet aangepast als onderdeel van dit bestemmingsplan.

- 1.3. In het plangebied ontbreekt een primaire bluswatervoorziening (brandkranen). De dichtstbijzijnde brandkraan bevindt zich ter hoogte van de Hoogstraat 14. Of er sprake is van een adequate bluswatervoorziening zal bij de aanvraag omgevingsvergunning en inrichting van het plangebied verder moeten worden beschouwd.

Beantwoording gemeente: dit onderdeel wordt meegenomen als onderdeel van de omgevingsvergunning. Voor het bestemmingsplan zijn er geen consequenties.

- 1.4. De Veiligheidsregio adviseert gemeente Edam-Volendam om bij de besluitvorming over het plan de volgende maatregelen/aspecten mee te wegen:
1. de woningen te voorzien van een afschakelbare ventilatie;
 2. bij de verdere uitwerking van het plangebied in overleg te treden met het team Risicobeheersing.

Beantwoording gemeente: eerst genoemde maatregel zal worden voorgelegd aan ontwikkelaar met het verzoek deze te installeren. Verder zal de gemeente in overleg treden met de Veiligheidsregio op het moment dat de openbare ruimte wordt ingericht. Voor het bestemmingsplan leidt deze reactie niet tot een aanpassing.

2. Liander

2.1. Liander heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente: de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Vereniging Oud-Edam

3.1. De vereniging stelt zich ten doel het stedenschoon van Edam en omgeving te bewaren, te beschermen en waar mogelijk te vermeerderen. Als hoeder van het beschermd stadsgezicht houdt de vereniging de vinger aan de pols waar het gaat om de kwaliteitsbewaking van de openbare ruimte en het handhaven en versterken van de stadsstructuur, het ritme van de stad. Dat is ook het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Hoogstraat en het Brandweerterein en het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording gemeente: Wij hebben deze reactie voor kennisname aangenomen. De gemeente waardeert en respecteert de inbreng van de Vereniging Oud Edam. Maar wil de vereniging wel wijzen op het feit dat de Vereniging Oud Edam onderdeel is geweest van de beoordelingscommissie. In de brief d.d. 19 april 2019 geven jullie ook aan dat de vereniging uiteraard niet anders kan doen dan de uitslag van woensdag 17 april 2019 te respecteren. Wel geven jullie aan nog enkele kanttekeningen te hebben m.b.t. hoogtes, stijl, materiaalkeuze e.d.. Het gevoel bekruipt ons dat er vanuit de vereniging wordt ingezet op een geheel nieuw plan. Echter het voorliggende plan is het resultaat van een prijsvraag, waarbij niet alleen de vereniging betrokken was. De gemeente staat daarom achter dit plan. De ontwikkelaar heeft nu voor dit plan (de kaders) een bestemmingsplan laten opstellen, wat nu gereed is voor de volgende fase, namelijk de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is ten opzichte van het voorontwerp een cultuurhistorische onderbouwing van het bureau The Missing Link aan het bestemmingsplan toegevoegd. Zodat de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Voor kanttekeningen m.b.t. stijl, materiaalkeuze etc. ziet de gemeente een rol weggelegd voor de Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam.

3.2. Het voorontwerp bestemmingsplan sluit aan bij het plan van de ontwikkelaar en niet bij het gemeentelijke en rijksbeleid voor het beschermde stadsgezicht. Ook sluit het niet aan bij het door de gemeente vastgestelde Ontwikkelingskader.

Beantwoording gemeente: het voorontwerp bestemmingsplan is er inderdaad op gericht een ontwikkeling mogelijk te maken, namelijk het plan dat een prijsvraag heeft gewonnen voor herontwikkeling van dit gebied, gebaseerd op het door de gemeente vastgestelde Ontwikkelingskader. Het plan komt functioneel tegemoet aan het ontwikkelkader door de realisatie van een commerciële plint met winkelruimte aan de Hoogstraat en een aanbod van verschillende woningen voor verschillende doelgroepen.

De dichtheid van het plan blijft binnen de gestelde kaders van het ontwikkelkader. De variatie in beukmaten, verdiepingshoogten, bouwhoogten, bouwdiepten, gevelbeelden en kapvormen draagt bij aan de architectonische verscheidenheid en past bij de bebouwingskarakteristiek van het stadsgezicht van Edam. De bouwhoogte van de panden heeft een opbouw in de richting van de Dam hetgeen de aanloop van de Hoogstraat in die richting benadrukt. De bouwhoogten passen binnen de schaal van het stadsgezicht en dragen bij aan het "intieme stedelijke beeld" van de Hoogstraat, zoals dat in het aanwijzingsbesluit wordt omschreven. De toegepaste kapvormen dragen bij aan de gewenste architectonische verscheidenheid, zijn gebiedseigen en vormen dus geen aantasting van de in het bestemmingsplan onder 23.1 genoemde waarden.

De geschakelde woningen op de plek van de kazerne passen met een enkele laag en een kap prima in de kleinschalige context van het binnenterrein. Met de oriëntatie en positionering van deze woningen komt het plan tegemoet aan de uitgangspunten in het ontwikkelkader voor kwaliteit en veiligheid.

In het bestemmingsplan is onderbouwd hoe wordt voldaan wordt aan het rijks- en gemeentelijk beleid voor het beschermd stadsgezicht. De cultuurhistorische onderbouwing geeft het volgende aan: De aanwezige cultuurhistorische waarden en de bebouwings- en verkavelingspatronen worden goed in acht genomen bij het opgestelde plan. Het bestemmingsplan doet recht aan de kernkwaliteiten van het Beschermd Stadsgezicht, de cultuurhistorische waarden en de karakteristieken van het plangebied worden ruim voldoende gewaarborgd.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 3.3. De toelichting bij de Aanwijzing tot rijks-beschermd stadsgezicht gaat uitvoerig in op de karakteristieke waarden van de binnenstad van Edam, met name in zone A (kernzone), waarin de Hoogstraat valt en zone B waarin het Brandweerterein deels ligt. Er wordt gewezen op grachten (havens), doorkijkjes, straatjes, de grote verscheidenheid in voorgevels en de wisselende rooilijn van de achtergevels, de verschillende bouwhoogtes en -dieptes, het vele groen en de oriëntatie op het Damplein. Die eenheid in verscheidenheid geeft de oude kom zijn dynamiek en ritme. Wat betreft de oriëntatie op het Damplein, is ook de Hoogstraat een toegang, een aanloop tot het Damplein.

Beantwoording gemeente: Door bureau The Missing Link is een cultuurhistorische onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is als bijlage 10 toegevoegd aan de Toelichting. Met het toevoegen van deze onderbouwing is ruim voldoende aandacht besteedt aan de bovenstaande reactie van Oud Edam.

- 3.4. Hoe verhoudt het voorontwerpbestemmingsplan zich tot het gemeentelijke beleid? De vereniging concludeert dat er in het voorgelegde plan niet aan de gestelde eisen wordt voldaan, aangezien de karakteristieke kenmerken van het beschermd stadsgezicht worden aangetast en dat de gemeentelijke beleidskaders op wezenlijke punten niet worden gevolgd.

Beantwoording gemeente: Alle plannen zijn vooraf getoetst aan de kaders en passen daar binnen. Tijdens het overleg tussen de gemeente en de Vereniging Oud Edam is geconstateerd dat de gemeente een bepaalde bandbreedte ziet binnen de kaders en dat de vereniging daar minder ruimte voor ziet. Verder wordt verwezen naar de conclusie uit de cultuurhistorische onder-

bouwing. Deze ondersteunen onze conclusie. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 3.5. De vereniging wijst op pagina 10 van de toelichting, dat lijkt te suggereren dat omdat er geen panden meer staan, de plek er niet meer toe doet en iedereen zijn gang kan gaan.

Beantwoording gemeente: op deze plek is slechts getoetst aan het geldende bestemmingsplan om te constateren wat de strijdigheden zijn. Van een suggestie als benoemd is geen sprake. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 3.6. Het voorontwerpbestemmingsplan gaat voorbij aan een wezenlijk kenmerk van het beschermd stadsgezicht: het karakter, het ritme en de dynamiek van deze plek. Het lijkt te willen zeggen: “nu de panden er niet meer zijn, doet de plek er ook niet meer toe, hoeven we ons niet meer te houden aan het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht en kan iedereen zijn gang gaan. Hiermee ontnemt het voorontwerpbestemmingsplan de Hoogstraat zijn waarde. Het is in strijd met het bestemmingsplan stadsgezicht.

Beantwoording gemeente: Wij zijn het niet eens met deze reactie. Het betreft hier het winnende plan die door een jury, waar de vereniging samen met omwonenden, middenstand, het college en de gemeenteraad onderdeel van is geweest, is gekozen. Het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan is hier op toegesneden. Het plan past binnen de gestelde kaders en het beschermd stadsgezicht is geborgd in het opgestelde bestemmingsplan. Verder wordt verwezen naar de cultuurhistorische onderbouwing.

De exacte vormgeving van de panden voorts is een kwestie van welstand en valt buiten het bestek van het bestemmingsplan. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 3.7. Het samengevoegde pand dat met de nokrichting parallel aan de Hoogstraat wijkt af van de regels, is detonerend, ook qua massa en past niet in de hoofdstructuur. De afwisseling in diepte van de panden ontbreekt; de ritmiek van de gevelwand hoort te bestaan uit nokken met een breedte van een enkel perceel, haaks op de Hoogstraat. Het plan heeft een gesloten karakter en zal geen onderdeel uitmaken van de stad. Het brandweerterein hoort één geheel te vormen met de Hoogstraat. De vereniging voegt een concept verbeelding bij voor een aangepaste regeling en verzoekt deze op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente: de kaders voor herontwikkeling zijn door de gemeente vastgelegd in het Ontwikkelingskader. Het bestemmingsplan is hier op toegesneden; het bestemmingsplan is daarmee stedenbouwkundig acceptabel. De gemeente ziet derhalve geen aanleiding de voorgestelde aanpassingen door te voeren en de geuite kritiek op het plan wordt door de gemeente niet gedeeld.

De exacte vormgeving van de panden voorts is een kwestie van welstand en valt buiten het bestek van het bestemmingsplan. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 3.8. Om te laten zien hoe een grote oppervlakte in een oude binnenstad, beschermd stadsgebied bovendien, vormgegeven kan worden conform het beleid en alle door de gemeente zelf opgestelde regels, is de vereniging zo vrij geweest om de gewenste situatie plangebied Hoogstraat – binnen terrein – doorgang Voorhaven als bijlage bij de reactie te voegen.

Beantwoording gemeente: Wij hebben deze reactie voor kennisname aangenomen. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.2.3 Zienswijzen

In navolging van het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder kon zijn of haar zienswijzen indienen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend, die zijn beantwoord in een nota van zienswijzen, toegevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan¹². Hier is tevens aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassingen in het bestemmingsplan. ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen benoemd.

5.2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan word gelet hierop geacht maatschappelijk uitvoerbaar te zijn.

¹² Nota van beantwoording zienswijzen, gemeente Edam-Volendam, 26 maart 2021

6 Juridische regeling

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

6.2 De verbeelding

Sinds de Wro in werking is getreden is het digitale bestemmingsplan leidend. De verbeelding bij dit plan is te raadplegen via de website RO Online (ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website. Per locatie worden via deze digitale verbeelding alle relevante aspecten op eenvoudige wijze ontsloten.

Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden. Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens). Deze aanduidingen worden daarom verklaringen genoemd.

Naast bestemmingen en aanduidingen komen op de verbeelding zogenaamde zones voor. Deze zones zijn gebiedsaanduidingen en ze geven gebieden aan waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde. Zones vallen niet samen met bestemmingen, maar liggen over (een gedeelte van) één of meer bestemmingen heen.

6.3 De regels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

Op navolgende afbeelding is te zien dat een deel van de schoorstenen / gevels iets uitsteekt boven op de verbeelding opgenomen hoogtematen. Deze worden bij wijze van toegestane overschrijding toegestaan.



Het peil waarvandaan de bouwhoogte is bepaald is de hoogte van de direct aan het pand grenzende wegbestrating ter plaatse van de hoofdingang.

2. Bestemmingsregels.

In het tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Ook de dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Die staan, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn de bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot de

bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventuele wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor afwijkende bestaande maatvoering. Dit geldt ook voor de algemene gebruiksregels v.w.b. “aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten”.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.4 Opbouw regeling per bestemming

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- 1 bestemmingsomschrijving;
- 2 bouwregels;
- 3 nadere eisen;
- 4 afwijken van de bouwregels;
- 5 specifieke gebruiksregels;
- 6 afwijken van de gebruiksregels;
- 7 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde,
of van werkzaamheden;
- 8 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- 9 wijzigingsbevoegdheid.

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving. Daarnaast is geregeld dat er binnen het plangebied maximaal 14 woningen aanwezig mogen zijn, dit conform het bepaalde hieromtrent in het Ontwikkelingskader.

De afwijking van gebruiks- of bouwregels en wijzigingsregels geven burgemeester en wethouders bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking van een regel toe te staan dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

6.5 De bestemmingen

Hoofdbestemmingen

Het bestemmingsplan kent de volgende (hoofd-)bestemmingen:

Artikel 3: Gemengd

De nieuwe panden aan de Hoogstraat hebben allen de bestemming Gemengd gekregen. In de plint mogen commerciële functies komen en woningen; in de verdiepingen mag enkel worden gewoond. Tevens is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen die zijn afgestemd op het plan (zie hoofdstuk 2) en er mag één gebouw ten behoeve van een berging worden gerealiseerd. De plek waar de nieuwe panden mogen worden gebouwd is voorts met een bouwvlak aangeduid. De dubbelbestemming Waarde- Edams-Volendams Erfgoed is er vanaf gehaald.

Artikel 4: Tuin

De erven hebben de bestemming Tuin gekregen. Binnen de aanduiding parkeren zijn (privé) parkeerplaatsen toegestaan. Binnen de aanduiding bijgebouw mag een vrijstaand bijgebouw (bijvoorbeeld een berging) worden gerealiseerd.

Artikel 5: Verkeer- Verblijfsgebied

Het binnenterrein heeft de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen, waarbinnen ook groen- en watervoorzieningen mogelijk zijn. De gronden zijn openbaar en kennen een functie ten behoeve van verkeer en verblijf.

Artikel 6: Wonen

De nieuwe woningen en de bestaande panden in het binnenterrein hebben de bestemming Wonen gekregen. De locatie is met een bouwvlak nader geregeld en er zijn maximale goot- en bouwhoogtes opgenomen (voor de bestaande panden zijn dit bestaande maten).

Dubbelbestemmingen

Artikel 7: Waarde – Archeologie 2

Het bestemmingsplan kent ten eerste de dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2. Deze is bedoeld om ter plaatse de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Artikel 8: Waarde – Beschermd Stadsgezicht

Dit artikel beoogt de waardevolle elementen van het beschermd stadsgezicht van Edam te beschermen en geldt voor het gehele plangebied. Onder meer is hiertoe in artikel 8.2 geregeld dat kapvormen en kaprichtingen van bestaande hoofdgebouwen niet mogen worden veranderd. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 3 bij de regels. Dit artikel 8.2 (inclusief de bijlage) geldt alleen voor bestaande panden en dus niet voor nieuw op te richten panden.

Artikel 9: Waarde – Edam- Volendams Erfgoed

Deze dubbelbestemming geldt alleen voor het beeldbepalend pand gelegen op het binnenterrein. Er is tevens een aanduiding beeldbepalend pand opgenomen. De hierbij behorende regeling komt uit het geldende bestemmingsplan en is één op één overgenomen in dit plan. De regeling ziet er onder meer op toe dat het pand niet 'zomaar' gesloopt' of qua uiterlijk veranderd kan worden, zulks in verband met de aan het pand toegekende cultuurhistorische waarden.