

Bijlage 2

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN OORGAT 6



document Randvoorwaarden
project s017e_Oorgat 6
afdeling VROM
datum 250110

Inleiding

Oorgat 6 is op dit moment in gebruik als bedrijfsterrein voor een sloop- en grondwerken bedrijf. De eigenaar woont naast het bedrijf en overweegt stopzetting van de bedrijfsactiviteiten en een herontwikkeling van het terrein naar een woonfunctie.

Oorgat 6 bevindt zich aan de noordzijde van de Nieuwe Haven; het water dat de historische binnenstad van Edam verbindt met het Markermeer. Het Oorgat loopt parallel aan de Nieuwe Haven en gaat over in de Zeevangsezeedijk. Aan het Oorgat bevindt zich een bebouwingslint van historische rurale typologieën, afgewisseld met moderne inbreidingen. In de directe nabijheid is het Fort bij Edam te vinden. Dit fort maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam en staat daarmee op de wereld erfgoed lijst van UNESCO. In de gemeentelijke structuurvisie heeft het als cultuurhistorisch element met natuurwaarde een beschermde status. Het lijkt geen twijfel dat, met een context als deze, goed gekeken moet worden naar de ruimtelijke opzet en de uitstraling van nieuwe inbreidingen.

De herontwikkeling van dit bedrijfsterrein naar woongebied is in lijn met andere soortgelijke ontwikkelingen die in recente jaren hebben plaatsgevonden aan het Oorgat en op andere plekken in Edam. Op het gebied van de stedenbouw biedt deze ontwikkeling voor de gemeente ook hier kansen om de lokale bebouwingmorfologie te repareren en de plaatselijke beeldtaal te versterken. In dit kader worden vanuit de gemeentelijke organisatie stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld ten behoeve van een aanpassing van het reeds ingediende verzoek.

Vanuit de zijde van de gemeente kunnen de gestelde randvoorwaarden in een later stadium worden gewijzigd en/of worden aangevuld met nader te bepalen randvoorwaarden. Ontwikkelingskaders beschreven in de ter plaatse geldende gemeentelijke beleidsdocumenten blijven van kracht, totdat anderszins door bevoegd gezag is bepaald. Bij afwijzing van het gemeentelijke voorstel tot aanpassing van het verzoek, komen de gestelde randvoorwaarden automatisch te vervallen. Aan de gestelde randvoorwaarden kunnen in geen geval rechten worden ontleend. Bij indiening dient een vormvrij beeldkwaliteitsplan onderdeel te zijn van het aangepaste verzoek. Hierin wordt naast de bebouwing onder andere ook de inrichting van de buitenruimte zoals beplanting, parkeergelegenheden, verhardingen en erfafscheidingen beschreven en betrokken in de ontwikkeling.

Bouwvoorschriften

Algemeen

Met de herontwikkeling dient de thans aanwezige bedrijfsfunctie te worden beëindigd. Het perceel krijgt de bestemmingen wonen (W) en tuin (T). De bebouwing dient zich te voegen naar het rurale, afwisselende en informele karakter van het bebouwingslint langs het Oorgat. Morfologisch moet het ritme van het bebouwingslint worden voortgezet. Typologisch dient er afwisseling te zijn in de bebouwing en moet de bebouwing een rurale gebiedseigen uitstraling krijgen.

Het perceel kent twee bebouwbare oppervlakten (A en B) [zie bijlage 1]. De grootte van bebouwbaar oppervlak A is ca. 473 m², bebouwbaar oppervlak B is ca. 441 m². Bebouwbaar oppervlak B is denkbeeldig opgeknipt (B1 en B2) [zie bijlage 1] en gedeeltelijk naar achteren geschoven (B2) om zodoende een aanwezige monumentale boom te sparen. Om deze reden wordt met een eventuele realisatie van een woning ter plaatse van het naar achteren geschoven gedeelte (B2) - met nadruk - niet in een zgn. tweede lijn gebouwd of gewoond.

Per bebouwbaar oppervlak wordt een duidelijke hiërarchie in de bebouwing bewerkstelligd. Dit komt qua ordening en vormgeving op verschillende manieren tot uiting. Er wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdbebouwing en bijbehorende bouwwerken. Per bebouwbaar oppervlak is één hoofdgebouw toegestaan. Per hoofdgebouw zijn maximaal 2 woningen toegestaan. In totaal zijn dus maximaal 4 woningen toegestaan. Bebouwing op het perceel is alleen toegestaan op de daartoe aangewezen bebouwbare oppervlakten A en B. Buiten de bebouwbare oppervlakten is per kavel maximaal één bijgebouw toegestaan.

Hoofdbebouwing

Per bebouwbaar oppervlak is één hoofdgebouw toegestaan, binnen een zone van minimaal 3 tot maximaal 30 meter van de kant van de weg. Maximaal bouwvlak van het hoofdgebouw binnen bebouwbaar oppervlak A is 196 m². Voor bebouwbaar oppervlak B is dit 156 m². Hoofdbebouwing is altijd een combinatie van twee aan elkaar gebouwde bouwvolumes (verder: volumes x en y) [zie bijlage 2], tenzij dit door de additionele typologische bouwvoorschriften anders is aangegeven. De gecombineerde volumes verschillen in hiërarchie en hebben een rurale gebiedseigen uitstraling. Hieruit voortvloeiend, verschillen de gecombineerde volumes x en y van elkaar in materialisatie (bv. steen versus hout) en/of kennen een andere oriëntatie (bv. dwarskap versus langskap) en/of zijn van een andere bebouwingstypologie. Bouwvolume x is met de (representatieve) voorgevel gericht op de straatzijde en staat met deze voorgevel minimaal 3,00 meter tot maximaal 8,00 meter van de kant van de weg. Volume y bevindt zich - met de gevel aan de zijde van het Oorgat - op minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn van volume x tot maximaal op de achtergevelrooilijn van volume x. Tenzij door de additionele typologische bouwvoorschriften anders is aangegeven, hebben de volumes x en y ieder een bouwdiepte van maximaal 13,00 meter, een breedte van maximaal 6,00 meter, een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 7,50 meter.

Bijbehorende bouwwerken

Binnen het bebouwbare oppervlak mogen bijbehorende bouwwerken (zoals aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen) worden opgericht. De gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op een kavel mag niet meer bedragen dan 50 m² van het zij- en achtererf, met een maximum van 50%. Bijbehorende bouwwerken worden afgedekt met een kap, komen op minimaal 1,00 meter afstand van de voorgevel van de bijbehorende hoofdbebouwing te staan en houden een afstand van minimaal 2,00 meter aan tot de bestemming water. De maximale goot- en bouwhoogte betreft respectievelijk 3,00 en 5,00 meter. Bijbehorende bouwwerken krijgen ten opzichte van bouwvolume x een andere materialisatie (steen versus hout) en/of kennen een andere oriëntatie (dwarskap versus langskap) en zijn van een andere bebouwingstypologie. Per kavel is buiten het te bebouwen oppervlak maximaal 1 bijbehorend bouwwerk toegestaan tot een oppervlakte van 6,00 m² en een bouwhoogte van 3,00 meter.

Overige

Men dient de monumentale boom te sparen. Door middel van het waarborgen van doorzichten in de ontwikkeling moet het achterliggende fort door voorbijgangers te ervaren zijn vanaf het Oorgat [zie bijlage 4]. Parkeren geschiet op eigen terrein; per woning minimaal 1 parkeerplaats. Semi-private buitenruimten, aansluitingen op openbaar gebied en erf- of terreinafscheidingen dienen mee ontworpen te worden. De bouwhoogte van een afscheiding mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met uitzondering van afscheidingen voor de voorgevellijn tot ten hoogste 3,00 meter achter de voorgevellijn of afscheidingen binnen 2 meter van de waterkant, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,00 meter.

Aanvullende typologische bouwvoorschriften

De bebouwing dient zich te voegen naar het rurale, afwisselende en informele karakter van het bebouwingslint langs het Oorgat. Typologisch dient er daarom afwisseling te zijn in de bebouwing en moet de bebouwing een rurale gebiedseigen uitstraling krijgen. De volgende bouwvoorschriften geven de kaders weer van enkele gebiedseigen rurale bebouwingstypologieën [zie ook bijlage 3].

Stolp

Een stolp heeft een vierkant grondvlak van minimaal 13,00 bij 13,00 meter tot maximaal 14,00 bij 14,00 meter. Het heeft een piramidevormig dak met een helling van 45 graden. Het dak wordt zoveel mogelijk dicht ontworpen. Een dakkapel is enkel toegestaan als onderdeel van de representatieve voorgevel. De maximale goot- en bouwhoogte van de stolp is respectievelijk 3,00 en 10,00 meter. Materialisatie, kleurgebruik en gevelindeling zijn i.o. en in relatie tot de rest van het plan nader te bepalen. De typologie 'stolp' is op het perceel één maal toegestaan als onderdeel van de hoofdbebouwing op het bebouwbare oppervlak A. In tegenstelling tot de algemene bouwvoorschriften voor hoofdbebouwing, is de typologie stolp vrijstaand en heeft bovendien geen bijbehorend gecombineerd bouwvolume (y).

Kapberg

Een kapberg heeft een vierkant basisgrondvlak van maximaal 6,00 bij 6,00 meter. Het heeft een piramidevormig dak met een helling van 45 graden. De maximale goot- en bouwhoogte is respectievelijk 7,00 en 10,00 meter. Het gevelaanzicht blijft zoveel mogelijk gesloten. De gevelopeningen moeten zo klein mogelijk worden ontworpen en/of worden voorzien van luiken van dezelfde materialisatie als de gevel. De kapberg mag aan één zijde in dezelfde gevelmaterialisatie en uitstraling tot een diepte van 4 meter worden uitgebreid, waarbij het piramidevormige dakvlak wordt doorgezet naar een maximale goothoogte van 3,00 meter. Behoudens de hier aangegeven mogelijkheid tot uitbreiding zijn aan-, uit- of opbouwen zoals dakkapellen, serres, etc. bij deze typologie niet toegestaan tenzij deze qua vormgeving en beeldtaal nauw aansluiten op de kapbergtypologie. Materialisatie, kleurgebruik en gevelindeling zijn i.o. en in relatie tot de rest van het plan nader te bepalen. De typologie kapberg is op het perceel één maal toegestaan als onderdeel van de hoofdbebouwing op de bebouwbare oppervlakken A of B als bouwvolume y.

Samenvattend

Algemeen

- Amoveren / beëindiging bedrijfsfunctie
- Bebouwbare oppervlakten (A en B) krijgen bestemming wonen, overig oppervlak percelen plangebied t.b.v. bestemming tuin
- Aansluiten op karakter van het bebouwingslint (morfologisch, typologisch)
- Per bebouwbaar oppervlak maximaal één hoofdbouw, bestaande uit twee gecombineerde bouwvolumes (x en y)
- Hoofdbebouwing binnen zone van minimaal 3 meter tot maximaal 30 meter van kant van de weg
- Maximaal bouwvlak hoofdbebouwing bebouwbaar oppervlak A is 196 m²
- Maximaal bouwvlak hoofdbebouwing bebouwbaar oppervlak B is 156 m²
- Per bebouwbaar oppervlak maximaal twee woningen toegestaan; in totaal maximaal vier
- Waarborgen doorzicht Fort bij Edam
- Behoud monumentale boom
- Buitenruimten, Semi-private buitenruimten, parkeerplaatsen, aansluitingen openbaar gebied, beplantingen, verhardingen en erf- of terreinafscheidingen mee ontwerpen
- Parkeren op eigen of gezamenlijk semi-privaat terrein; minimaal 1 parkeerplaats per woning
- Onderdeel van ontwerp: vormvrij beeldkwaliteitsplan

Bouwvolumes x

- Voorgevelrooilijn bouwvolume x: 3,00 tot 8,00 meter van kant weg
- Breedte max. 6,00m*, Goothoogte max. 3,50m*, Bouwhoogte max. 7,50m*, Bouwdiepte max. 13,00m* (t.o.v. maaiveld)
- Dwarskap*; Zadeldak* 50-60 graden

Bouwvolumes y

- Voorgevelrooilijn bouwvolume y: 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn van volume x tot maximaal op de achtergevelrooilijn van volume x
- Breedte max. 6,00m* / Goothoogte max. 3,50m* / Bouwhoogte max. 7,50m* / Bouwdiepte max. 13,00m* (t.o.v. maaiveld)
- Dwarskap of langskap*; Zadeldak* 50-60 graden of mansardekap*
- Verschilt qua materialisatie (steen versus hout) en/of oriëntatie (dwarskap versus langskap) en/of bebouwingstypologie van bouwvolume x

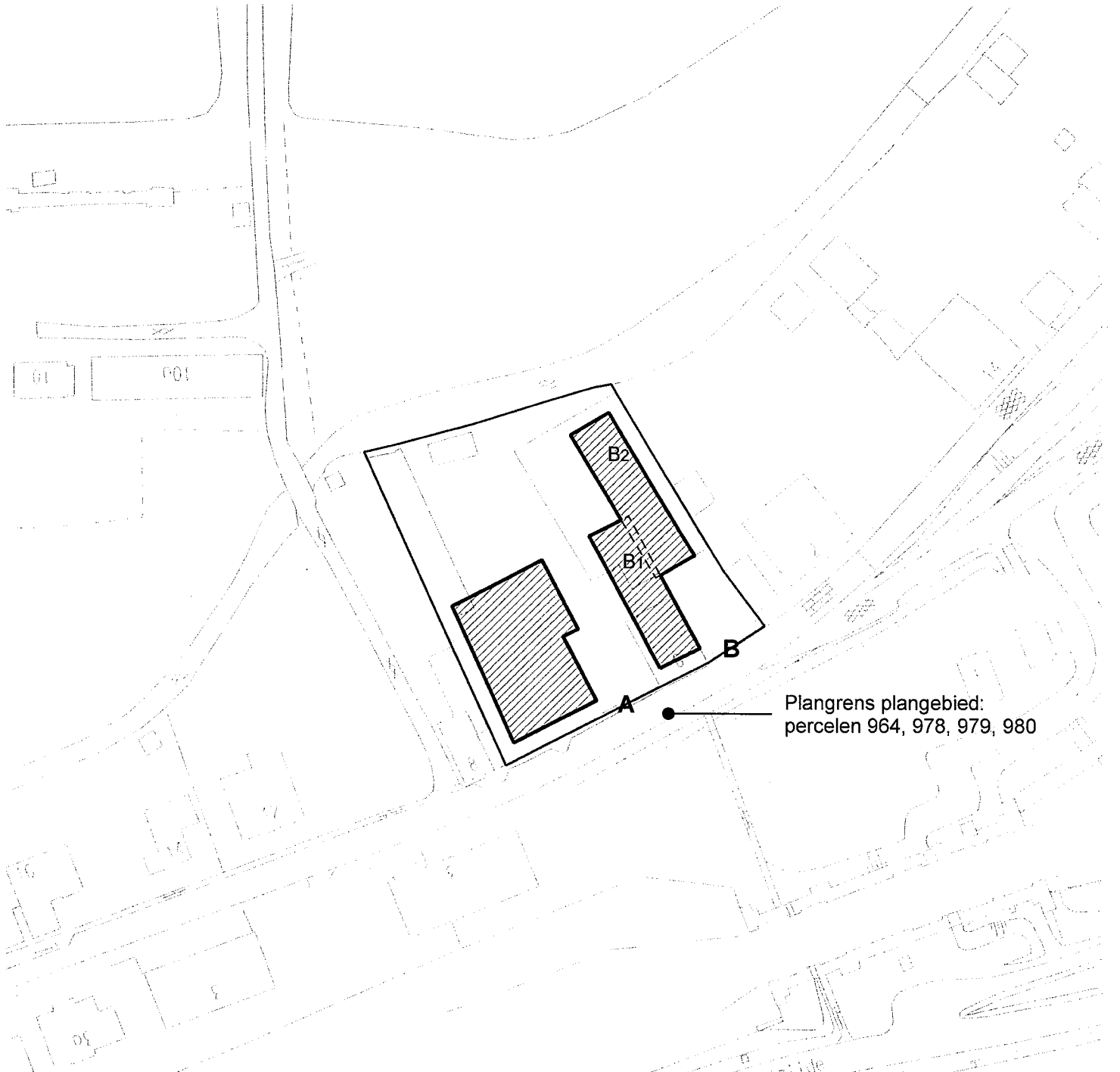
Bijbehorende bouwwerken

- Gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 50 m² van het zij- en achtererf, met een maximum van 50%
- Goothoogte maximaal 3,00 meter, bouwhoogte maximaal 5,00 meter, kap, minimaal 1 meter achter voorgevel bijbehorende hoofdbebouwing, min. 2,00 meter tot bestemming water
- Eventueel bijbehorend bouwwerk buiten bebouwbaar oppervlak (bestemming tuin) maximaal één per kavel tot een oppervlakte van 6,00 m² en een bouwhoogte van 3,00 meter

* noot: Tenzij door de additionele typologische bouwvoorschriften anders is aangegeven.

Bijlage 1: Situatie plangebied met bebouwbare oppervlakten A en B

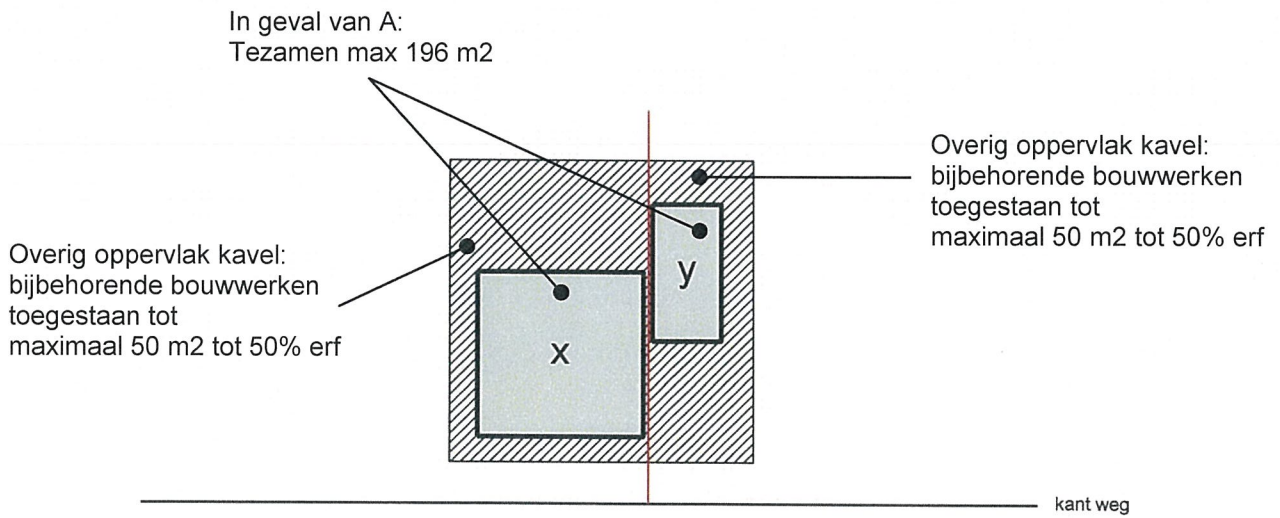
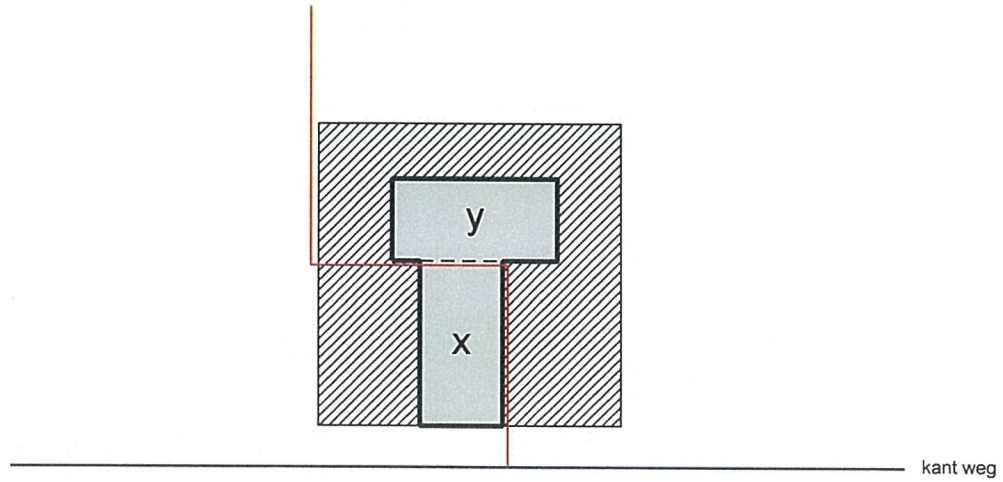
Gezamenlijk oppervlak percelen:	2772 m ²
Bebouwbaar oppervlak A:	473 m ²
Bebouwbaar oppervlak B:	441 m ²
Maximaal bouwvlak hoofdbebouwing bebouwbaar oppervlak A:	196 m ²
Maximaal bouwvlak hoofdbebouwing bebouwbaar oppervlak B:	156 m ²






Plangrens plangebied:
percelen 964, 978, 979, 980

Bijlage 2: Illustratieve toelichting op bebouwbare oppervlakten / morfologie / bouwvlak

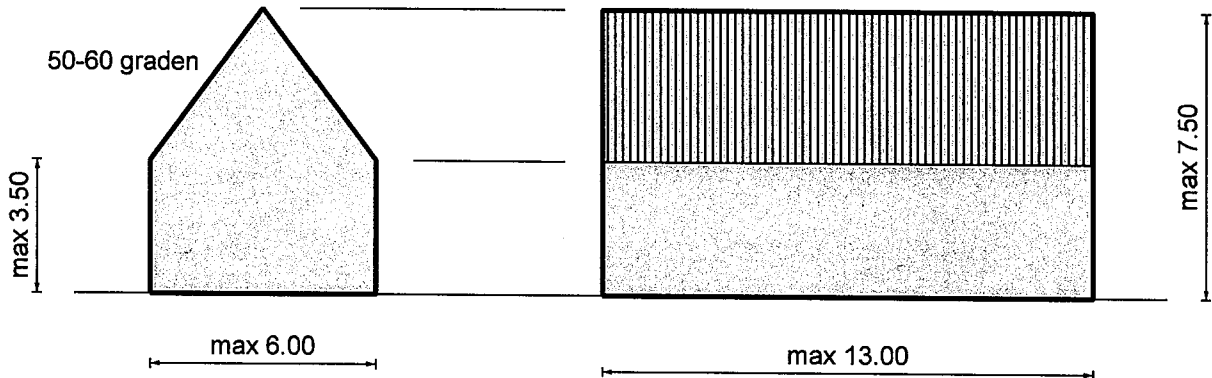
schematische voorbeelden:



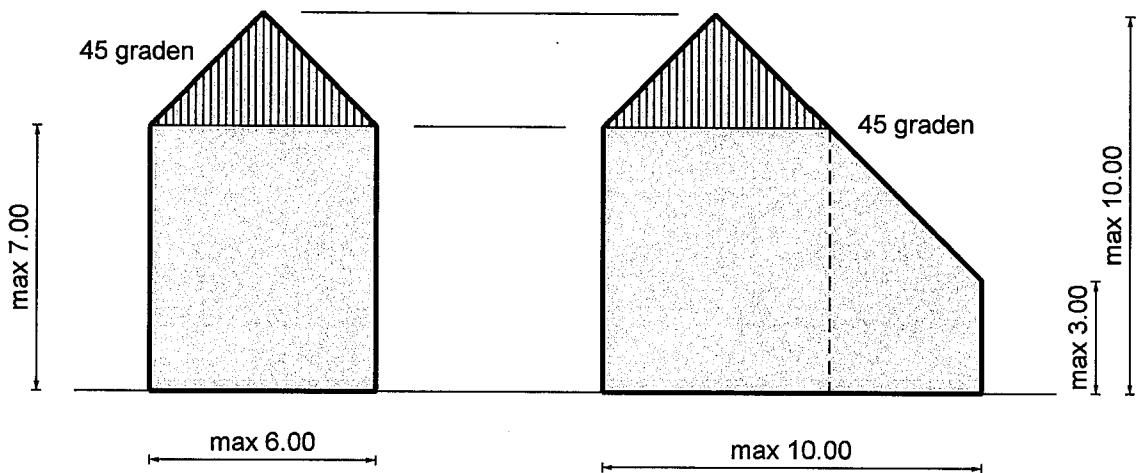
-  bouwvlak hoofdbebouwing
-  beboubaar oppervlak
-  (nieuwe) kavelgrens

Bijlage 3: Illustratieve toelichting op aanvullende typologische bouwvoorschriften

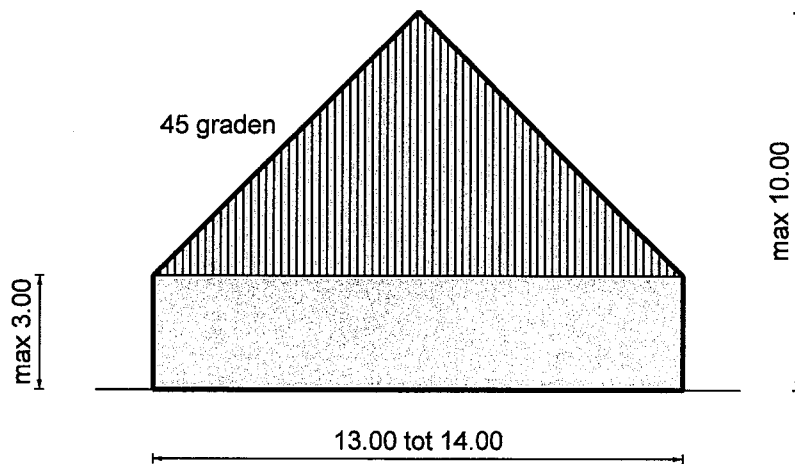
- Algemeen:



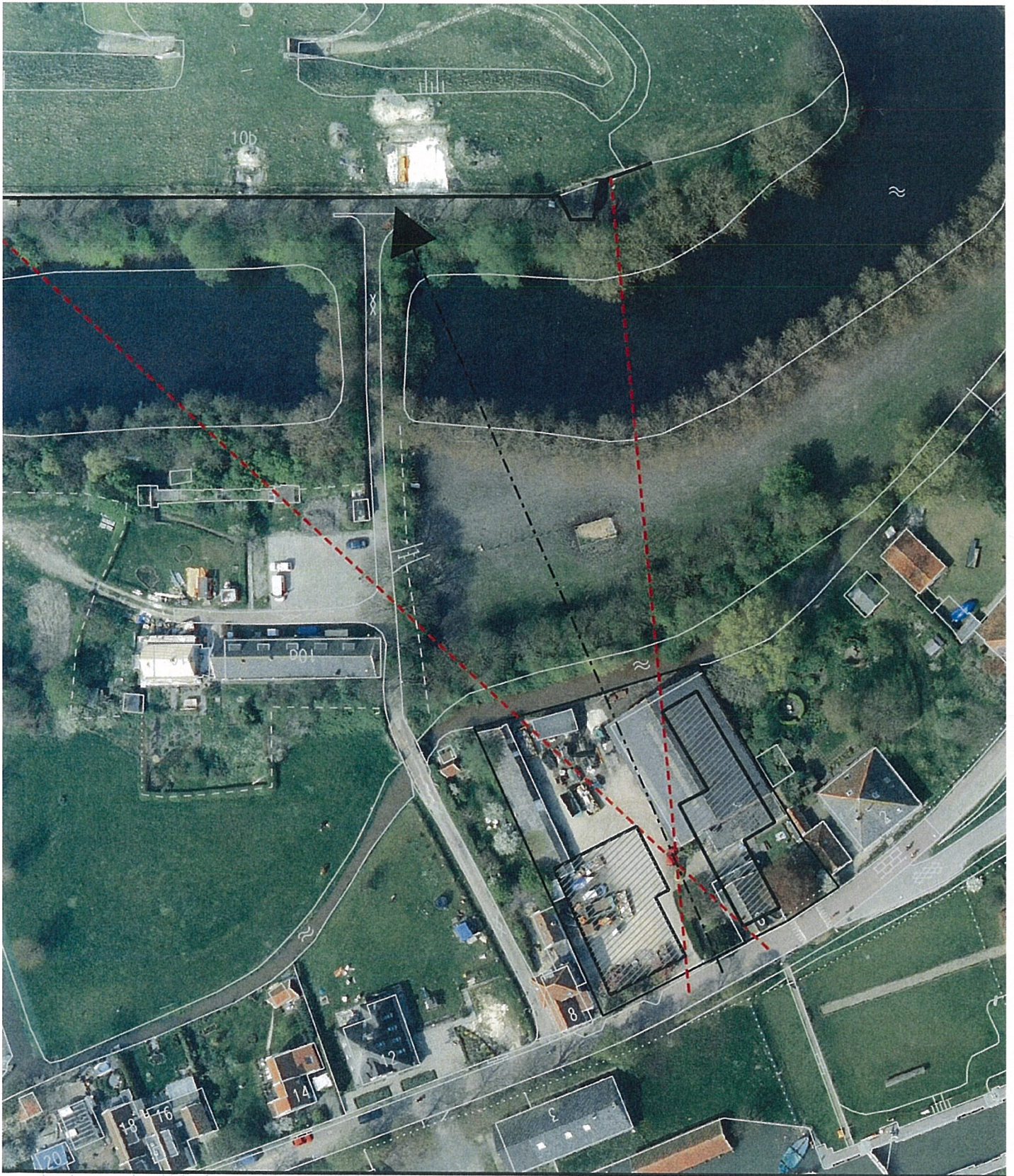
- Kapberg:



- Stulp:



Bijlage 4: Doorzicht Fort bij Edam



Gemeente Edam – Volendam, sector grondgebied, afdeling VROM Schaal 1:1000

Bezoekadres: Mgr. C. Veermanlaan 1f 1131 KB Volendam Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam Telefoon: 0299-398419 Fax: 0299-368024