ONTWERP: Beleidsnota woningbouw in kernen en dorpslinten

Nadere invulling van provinciale instructieregels over woningbouw in Beschermd Landschap

Datum: 21-10-2026

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

Aanleiding

In de gemeente Edam-Volendam zijn een aantal kernen en dorpslinten gelegen in het landelijke gebied. Gezien de unieke kernkwaliteiten van deze kernen en dorpslinten, zijn de dorpen (deels of geheel) opgenomen in het werkingsgebied Beschermd Landschap op basis van de provinciale Omgevingsverordening NH2022. Als gevolg hiervan zijn de mogelijkheden om nieuwe woningen te realiseren beperkt, om zo het behoud van de kernkwaliteiten te garanderen.

Uit de Omgevingsvisie Edam-Volendam blijkt echter dat de gemeente zich wil inzetten om voldoende woongelegenheid te realiseren. Voor de dorpslinten wordt het volgende benoemd:

De gemeente Edam-Volendam maakt zich hard voor voldoende woningbouw in onze dorpslinten voor de overwegend lokale vraag. Een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling is belangrijk voor de vitaliteit en leefbaarheid van deze dorpslinten en als basis voor voorzieningen (p. 21, Omgevingsvisie Edam-Volendam).

Tegelijkertijd is de gemeente Edam-Volendam trots op haar agrarisch cultuurlandschap en zet zij zich in om dit landschap te behouden. Als er een uitbreiding plaatsvindt van de kernen en dorpslinten, dan dient dit op een verantwoorde manier plaats te vinden, die zo veel mogelijk rekening houdt met of past bij de karakteristiek van ons landschap, zo blijkt uit de Omgevingsvisie.

Dit betekent dan ook dat de balans tussen enerzijds voldoende woningbouwontwikkeling en anderzijds de kwaliteit van het landschap dient te worden gevonden bij een woningbouwontwikkeling in de kernen en dorpslinten. Deze balans staat dan ook centraal in Opgave 1 van de Omgevingsvisie:

Woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief in evenwicht
Om voldoende woningaanbod te realiseren houden we een planvoorraad aan van 130% van de behoefte. We zetten daarbij in op inbreiden en deels ook op uitbreiden om het kleinschalige karakter van onze kernen niet te verlaten en om kwalitatief goed aan te sluiten op de vraag (p. 42, Omgevingsvisie Edam-Volendam).

Met deze beleidsnota wordt een praktische invulling gegeven aan het waarborgen van deze balans voor woningbouw in de dorpskernen en dorpslinten. Tevens wordt een gemeentelijke invulling gegeven aan het provinciale beleid omtrent het realiseren van woningen in het *Beschermd Landschap*.

Provinciale kaders

Per 1 januari 2025 is de derde wijziging van de Omgevingsverordening NH2022 in werking getreden. Een grote wijziging ten opzichte van de hiervoor geldende versies is de uitbreiding van woningbouwmogelijkheden binnen het werkingsgebied *Beschermd Landschap*. Op basis van artikel 6.59a, lid 3, van de Omgevingsverordening NH2022 kan een omgevingsplan binnen het werkingsgebied *Beschermd Landschap* voorzien in een ontwikkeling van maximaal 25 woningen per

kern of dorpslint, zelfs al worden hiermee de kernkwaliteiten aangetast, mits er wordt voldaan aan 9 door de provincie opgestelde voorwaarden.

De voorwaarden hebben betrekking op:

1. Een bijdrage aan het behoud of versterking van de leefbaarheid, vitaliteit of voorzieningenniveau van de kern of het dorpslint;
2. De ontwikkeling dient bij te dragen aan en te passen binnen de kwalitatieve woningbouwopgave van de gemeente;
3. De ontwikkeling moet voldoen aan de realisatie van minimaal 30% sociale huur bij nieuwbouw;
4. De kernkwaliteit *habitat voor weidevogels* mag niet worden aangetast;
5. De aantasting van de overige kernkwaliteiten wordt zoveel mogelijk beperkt;
6. In de planuitwerking wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de kernkwaliteiten, in combinatie met de ruimtelijke kwaliteitseis (zoals opgenomen in artikel 6.70 van de Omgevingsverordening NH2022);
7. De ontwikkeling wordt natuurinclusief gebouwd;
8. De afname van water, groen en biodiversiteit wordt proportioneel en kwalitatief gecompenseerd; en
9. Gedeputeerde Staten worden geïnformeerd over de locatie en het aantal woningen.

Voor een aantal van deze voorwaarden is het van belang dat de gemeente Edam-Volendam verder uitwerkt hoe getoetst wordt aan de regel. Dit geldt onder andere voor de kwalitatieve woningbouwopgave, realisatie van sociale huur bij nieuwbouw en compensatie van water, groen en biodiversiteit. In de beleidsnota wordt hier een verdere invulling aan gegeven. Tevens wordt ingegaan op de gewenste of passende soort woningbouwontwikkeling en het beoogde aantal woningen per kern en dorpslint.

Toepassingsbereik

Deze beleidsnota is van toepassing op de kernen en dorpslinten die gedeeltelijk of volledig zijn gelegen binnen het werkingsgebied *Beschermd Landschap*. Dit zijn de kernen en dorpslinten Beets, Etersheim, Hobrede, Kwadijk, Middelie, Schardam en Warder. Voor wat betreft Oosthuizen geldt dat de delen die de karakteristieke eigenschappen bevatten van een dorpslint ook in aanmerking komen. Dit geldt voor het Oosteinde vanaf de spoorlijn richting Etersheim en het Westeinde vanaf het kruispunt met de Seevancksweg richting de Molenkolkweg. De meer stedelijke kernen (Edam, Volendam en het overige deel van Oosthuizen) en het buitengebied vallen buiten het toepassingsbereik van de beleidsnota.

Achtergrond beleidsnota

Soorten woningbouwontwikkelingen

Binnen de verschillende kernen of dorpslinten zijn verschillende soorten woningbouwontwikkelingen die passend zijn, afhankelijk van de opzet en kwaliteiten van het dorp. In de beleidsnota onderscheiden we drie soorten woningbouwontwikkelingen in de kernen en dorpslinten.

Dorpsuitbreiding/bufferwoningen
Dit zijn woningbouwontwikkelingen die de bestaande kern of het dorpslint vergroten, door op bestaande (over het algemeen) agrarische gronden woningen te realiseren. In het geval van een dorpslint ligt het voor de hand het bestaande lint te verlengen. In het geval van een kern ligt het voor de hand om een extra straat aan de rand van een kern toe te voegen.

In het bestaande beleid van de gemeente Edam-Volendam zijn al een aantal woningbouwlocaties in kernen en linten aangewezen. Dit valt te vinden in het beleidsstuk *Beeldkwaliteitsplan Zeevang*, specifiek in het hoofdstuk *Beeldkwaliteit Bufferwoningen* (hoofdstuk 5). In totaal zijn er vier locaties aangewezen: nabij de kern van Middelie, nabij de kern van Beets, nabij het lint van Hobrede en nabij de kern van Kwadijk. Van deze locaties is de bufferwoninglocatie van Kwadijk als enige al ingevuld. Het beleidsstuk *Beeldkwaliteitsplan Zeevang* zal functioneren als inspiratie voor de voorliggende beleidsnota.

Van 'bedrijf' naar 'wonen'
Dit zijn de woningbouwontwikkelingen die het mogelijk maken om een reguliere bedrijfsfunctie (niet-agrarisch) te transformeren in een woonfunctie, waarbij de bedrijfsvoering beëindigd wordt. In de Omgevingsvisie Edam-Volendam wordt vermeld dat in de linten bedrijven op gespannen voet staan met de leefbaarheid. Tevens komt het voor dat deze bedrijven worden beperkt in hun mogelijkheden. De gemeente wil ruimte bieden om dergelijke bedrijven te laten vertrekken en om ter plekke woningbouw te realiseren, mits dit passend is bij de karakteristieken van het lint.

Voor een dergelijke woningbouwontwikkeling heeft de gemeente een herbestemmingsbeleid opgesteld *Van 'bedrijf' naar 'wonen': Faciliteren en Regisseren*. De uitgangspunten in deze beleidsnota moeten worden gezien als aanvullend op het herbestemmingsbeleid.

Transformatie van een bestaande stedelijke functie
Met een *transformatie van een bestaande stedelijke functie* worden relatief kleine woningbouwplannen bedoeld in de vorm van een herbestemming. Het kan voorkomen dat in de kernen en dorpslinten gebouwen leegstaan, die geen woon- of bedrijfsfunctie (agrarisch of regulier) hebben, maar die wel geschikt zijn om te transformeren tot woning. Een voorbeeld hiervan is de voormalige brandweerkazerne in Kwadijk met een maatschappelijke functie of een horecapand dat niet meer in gebruik is. *Transformaties van een bestaande stedelijke functie* kunnen ook een bijdrage leveren om te voorzien in voldoende woningen in de kernen. Tegelijkertijd erkent de gemeente het belang dat er voldoende voorzieningen zijn en blijven in de dorpen. De gemeente werkt daarom enkel mee aan een *transformatie van een bestaande stedelijke functie* indien er sprake is van leegstand zonder uitzicht op invulling en er sprake is van een kwaliteitsverbetering voor het dorp.

Tegelijkertijd wordt wel opgemerkt dat voor *transformaties van een bestaande stedelijke functie* dezelfde eisen vanuit de provinciale Omgevingsverordening NH2022 gelden (o.a. omtrent het percentage sociale huur en natuurinclusief bouwen). Hierdoor kan het een uitdaging zijn om een dergelijke ontwikkeling financieel rond te krijgen.

Woningbouwontwikkelingen in bijgebouwen behorend bij een (reguliere) woonfunctie zijn uitgesloten. Dit betekent dat het niet passend is binnen het beleid om een schuur of bijgebouw op het erf bij een woning te transformeren tot een reguliere woning. Hiermee wordt voorkomen dat de dichtheid in de dorpskernen en -linten te veel toeneemt met bebouwing die vaak tweedelijns is gesitueerd.

Gemeentelijke uitwerking percentage sociale huur bij woningbouwontwikkelingen

Op basis van de voorwaarden van het provinciale beleid dient een woningbouwontwikkeling binnen het *Beschermd Landschap* voor 30% uit sociale huurwoningen te bestaan. Er wordt, aldus provincie Noord-Holland, ook aan de eis voldaan indien:

- De woningvoorraad op het niveau van de betreffende kern of dorpslint reeds bestaat uit 30% sociale huurwoningen;
- De woningvoorraad op gemeenteniveau reeds bestaat uit minimaal 30% sociale huurwoningen; of
- De sociale huurwoningen op gemeenteniveau binnen twee jaar in een ander project worden gecompenseerd.

Indien het niveau qua sociale huur van de desbetreffende kern of dorpslint of op gemeenteniveau niet bestaat uit minimaal 30% sociale huurwoningen, dan is de indiener van een woningbouwontwikkeling in beginsel verantwoordelijk om ervoor te zorgen dat het woningbouwplan bestaat uit 30% sociale huurwoningen.

Gemeentelijke uitwerking kernkwaliteit habitat voor weidevogels

Voor gemeente Edam-Volendam geldt dat een groot deel van het Beschermd Landschap tevens is aangewezen als habitat voor weidevogels. Het zijn van een habitat voor weidevogels is ook beschreven als één van de kernkwaliteiten van het Beschermd Landschap Zeevang. Op basis van het provinciale beleid wordt het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat gezien als een aantasting van deze kernkwaliteit. Het provinciale beleid benoemt verder dat een ruimtelijke ontwikkeling die leidt tot een verstoring, maar waarbij de verstoring valt binnen de verstoringszone van bestaande elementen, het habitat niet verder verkleint. Dit wordt dan ook niet beschouwd als aantasting van de kernkwaliteit.

Om de woningbouw in de kernen en linten te stimuleren, heeft de gemeente opdracht gegeven om een verkennend ecologisch onderzoek uit te voeren voor potentiële woningbouwlocaties. Het afgeronde onderzoek *Weidevogeltoets woningbouwlocaties beschermd landschap gemeente Edam-Volendam* is toegevoegd als bijlage bij deze beleidsnota. Er wordt geconcludeerd dat een aantal potentiële dorpsuitbreidingen gelegen zijn binnen de verstoringszone van bestaande elementen, waardoor de omvang van het habitat voor de weidevogel niet afneemt. Tegelijkertijd zijn er ook een aantal potentiële woningbouwlocaties afgevallen; het gaat hierbij vooral om uitbreidingen van bestaande kernen in het landelijk gebied.

Voor *Van 'bedrijf' naar 'wonen'* en *transformatie van een bestaande stedelijke functie* geldt dat er sprake is van een transformatie van een bestaand gebouw of sloop-nieuwbouw. Hierbij is er over het

algemeen sprake van een ontwikkeling binnen de verstoringszone van bestaande elementen, waardoor de kernkwaliteit habitat voor weidevogels niet wordt aangetast.

Indien een woningbouwontwikkeling een negatieve impact heeft op de omvang van de habitat voor de weidevogels, dan is het plan niet uitvoerbaar. Het kwalitatief of kwantitatief compenseren van een afname van de omvang van het habitat voor weidevogels behoort niet tot de mogelijkheden.

Gemeentelijke uitwerking maximaal 25 woningen per kern of dorpslint

Op basis van het provinciale beleid mag per kern of dorpslint maximaal 25 woningen in totaal worden opgericht. Dit betekent dat de gemeente niet onbeperkt ruimte heeft om woningen te realiseren binnen de kernen en dorpslinten. Gezien het maximum van 25 woningen heeft de gemeente voor iedere kern of ieder dorpslint het karakter van het dorp & de kwalitatieve woningbouwopgave beschreven, en is op basis hiervan een analyse van de gewenste soort woningbouwontwikkelingen & beschrijving van potentiële locaties opgesteld.

Bij een initiatief voor woningbouwontwikkeling wordt getoetst aan deze aspecten. Indien de gemeente bepaalt dat er wordt voldaan aan de specifieke (kwalitatieve) eisen voor de kern of het dorpslint en de ontwikkeling passend is qua soort en opzet van de woningbouwontwikkeling, dan kan medewerking worden verleend. Hierbij is het van belang te noemen dat een gewenste soort woningbouwontwikkeling prioriteit verkrijgt boven minder gewenste soorten woningbouwontwikkelingen. Mocht voor een kern of dorpslint bijvoorbeeld gelden dat een woningbouwontwikkeling in de vorm van *Van 'bedrijf' naar 'wonen'* gewenst is, dan wordt voor een dergelijke ontwikkeling gekozen boven een woningbouwontwikkeling in de vorm van een dorpsuitbreiding.

Voor het aantal woningen dat per kern of dorpslint wordt toegestaan geldt verder dat dit per woningbouwontwikkeling wordt bepaald op basis van de stedenbouwkundige kwaliteit, de woningbehoefte van het dorp, een verkeersafweging, (natuur)inpassingen en de financiële haalbaarheid in relatie tot de planexploitatie. Verder is het van belang dat een uitbreiding van de kernen en dorpslinten zo veel mogelijk rekening houdt met de karakteristieken van het landschap.

De woningbehoefte van het dorp wordt bepaald aan de hand van het *Woningmarktonderzoek Edam-Volendam 2025.* In dit onderzoek is de woningbehoefteontwikkeling per kern onderzocht voor de periode 2024 tot en met 2031 en 2024 tot en met 2040. De resultaten tot en met 2040 functioneren dan ook als basis om de kwantitatieve woningbehoefte te bepalen.

Het aantal gerealiseerde woningen binnen het maximum van 25 woningen wordt bijgehouden binnen het Programma Wonen van de gemeente Edam-Volendam.

Gemeentelijke uitwerking compensatie voor de afname van water, groen en biodiversiteit

Indien er als gevolg van de woningbouwontwikkeling een afname wordt veroorzaakt qua water, groen en biodiversiteit, dan dient dit gecompenseerd te worden. De indiener van het woningbouwplan is verantwoordelijk voor de compensatie. Op basis van de toelichting van de

Omgevingsverordening NH2022 dienen de compensatiemaatregelen niet zozeer kwantitatief van aard te zijn, maar dient compensatie eerder kwalitatief en op proportionele wijze plaats te vinden. Gezien de situatie en behoeften van een gebied kunnen verschillen, is maatwerk dan ook van belang.

Bij een woningbouwontwikkeling trekt de gemeente samen op met de provincie om te garanderen dat de compensatiemaatregelen kwalitatief en op proportionele wijze geborgd zijn. Het uitgangspunt hierbij is dat er zoveel mogelijk wordt gecompenseerd in en nabij het plangebied. Mocht er niet voldoende gecompenseerd kunnen worden in en nabij het plangebied, dan dient er zoveel mogelijk gecompenseerd te worden in en nabij de kern of het dorpslint. Pas als dit niet voldoende mogelijk is, dan mag er compensatie op plekken elders in de gemeente plaatsvinden. De gemeente beoordeelt of een door de indiener van de woningbouwontwikkeling voorgestelde alternatieve locatie wenselijk is en in aanmerking komt als compensatiemaatregel.

Stedenbouwkundige invulling *Van 'bedrijf' naar 'wonen'*

In aanvulling op het bestaande herbestemmingsbeleid *Van 'bedrijf' naar 'wonen': Faciliteren en Regisseren* hanteert de gemeente eisen voor het transformeren van bedrijfslocaties naar wonen, om zo te komen tot een gewenste stedenbouwkundige opzet.

In plaats van een dwarsstraat langs het lint, wordt gekozen voor een landschappelijk passende ruimtelijke opzet die beter past binnen de stedenbouwkundige visie: een modern boerenerf dat naadloos aansluit op de bestaande dorpsstructuur. Deze nieuwe invulling ademt het landelijke karakter en refereert op eigentijdse wijze aan de historische omgeving.

Het terrein dient een kleinschalige en karaktervolle verkaveling te krijgen, waarin ruimte, rust en variatie samenkomen. Aan de lintzijde verrijzen bijvoorbeeld een stolpboerderij en een arbeiderswoning, zorgvuldig gepositioneerd om aansluiting te vinden bij het bestaande beeld. Tussen deze gebouwen ligt een landelijke weg naar een centraal gelegen parkeerveld, dat sfeervol is vormgegeven als een boomgaard.

Dieper het terrein in krijgt een groter bouwvolume een plek, als moderne verwijzing naar een historische schuur. Hierin is bijvoorbeeld ruimte voor rug-aan-rug woningen, wat niet alleen voor een vanzelfsprekende verkaveling zorgt, maar ook voor een gevarieerd woningaanbod binnen het plan. Deze vorm van ontwikkelen biedt een unieke kans om dorps wonen, hedendaagse kwaliteit en historische verwijzingen op inspirerende wijze te combineren.



Ongewenst en gewenst voorbeeld inrichting vrijkomende bedrijfsbebouwing

Overige provinciale regelgeving

De overige provinciale regelgeving, bijvoorbeeld omtrent het werkingsgebied *Landelijk Gebied* of *Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde*, blijft te allen tijde van toepassing op een woningbouwontwikkeling.

Beleidsuitgangspunten per kern of dorpslint

Beets

Beschrijving karakter van het dorp & kwalitatieve woningbouwopgave

Beets kenmerkt zich als een typisch lintdorp, waarbij de ruimtelijke structuur grotendeels wordt bepaald door de ligging langs de noordelijke dijk van de Beemsterringvaart en de Korsloot. Het lint strekt zich uit tussen de Hoornse Jaagweg aan de oostzijde en eindigt in het westen in de bocht van de Beemsterringvaart, waar deze overgaat in de Zomerdijk. Aan de zuidzijde van de Korsloot bevindt zich een kleine uitstulping van de kern die ook tot het dorp behoort.

De hoofdstructuur bestaat uit een dijkweg met daarlangs solitaire bebouwing, waarbij veel woningen zijn ingeklemd tussen de dijk en het water. Het lint is afwisselend één- en tweezijdig bebouwd, met een verspringende rooilijn die zorgt voor een gevarieerd straatbeeld. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen, afgewisseld met enkele (agrarische) bedrijven. Tussen de bebouwing is sprake van transparantie, waardoor zichtlijnen op het achterliggende landschap behouden blijven. In de naoorlogse periode is rond de kerk een compacte kern ontstaan, waarin ook de belangrijkste voorzieningen van het dorp zijn geconcentreerd, zoals de school, het dorpshuis en een café. Beets ligt aan de brede Korsloot, waarbij tussen de hoofdweg en het water diverse percelen een natuurfunctie hebben. Ten oosten van de kern doorsnijdt de A7 het dorp in noord-zuidrichting. In Beets zijn weinig reguliere bedrijfslocaties aanwezig; deze bevinden zich voornamelijk aan de westzijde van het dorp in de vorm van enkele loodsen en een autobedrijf.

Analyse woningvoorraad
De huishoudens in Beets bestaan uit eenpersoonshuishoudens (22%), tweepersoonshuishoudens (43%) en gezinnen (35%). Het dorp wordt gedomineerd door koopwoningen (84%). Het aandeel huurwoningen ligt dus op 16%, waarvan 9% sociale huurwoningen en 7% particuliere huurwoningen zijn. Het merendeel van de woningen bestaat uit vrijstaande woningen (48%). De aandelen twee-onder-een-kapwoningen (36%) en rijwoningen (14%) zijn beduidend lager. Er staan slechts enkele appartementen in Beets (2%). Zoals in veel kleine kernen bestaat Beets, mede door de vrijstaande woningen, voor een groot deel uit woningen met een relatief hoge WOZ-waarde. 51% van de woningen heeft een WOZ-waarde van minimaal 450.000 euro.

Vanuit een oogpunt van de kwalitatieve woningbouwopgave zijn er kansen om in Beets te voorzien in de realisatie van sociale huurwoningen. Door bij een woningbouwontwikkeling minimaal te voorzien in 30% sociale huur, neemt het percentage sociale huurwoningen in Beets licht toe. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan het voorzien in betaalbare woningen in Beets, wat bijdraagt aan een evenwichtige woningvoorraad, specifiek in de kleinere kernen. Dit betekent dat het compenseren van sociale huurwoningen op plekken buiten Beets voor een woningbouwontwikkeling in Beets minder gewenst is.

Gewenste soort woningbouwontwikkeling & locatie(s)
Voor Beets wordt een dorpsuitbreiding als logische vorm van woningbouwontwikkeling beschouwd. Gezien in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw de karakteristieke structuur van een lintdorp is uitgebreid met een kern met nieuwbouwwoningen, wordt het passend geacht om nabij de kern een verdere uitbreiding te realiseren. Hiermee is de impact op het landschap het meest gering, zodat het dorp elders zijn historische lintbebouwing kan blijven behouden. Tevens blijven de karakteristieke doorzichten naar het landelijke gebied hier zo goed mogelijk mee gehandhaafd en wordt voorkomen dat een tweede kern of hofjes met een zijweg worden opgericht in Beets.

In Beets kunnen ook *Van 'bedrijf' naar 'wonen'-ontwikkelingen* plaatsvinden, om zo (reguliere) bedrijfslocaties te beëindigen, indien er bijvoorbeeld sprake is van een niet-levensvatbaar bedrijf.

Tot slot kan er worden voorzien in *transformaties van bestaande stedelijke functies*, bijvoorbeeld in de vorm van een transformatie van een gebouw met een maatschappelijke functie. Dit soort woningbouwontwikkelingen heeft echter een lagere prioriteit dan een dorpsuitbreiding, gezien de kans groter is dat met een dorpsuitbreiding er beter en effectiever wordt voorzien in de woningbehoefte die geldt voor Beets.

Er wordt daarom enkel meegewerkt aan een *Van 'bedrijf' naar 'wonen'-ontwikkeling* als er sprake is van een substantiële kwaliteitsverbetering voor het dorp. Verder wordt enkel meegewerkt aan een *transformatie van een bestaande stedelijke functie*, indien er sprake is van leegstand zonder uitzicht op invulling en er sprake is van een kwaliteitsverbetering voor het dorp.



Bestaande situatie kern Beets

Voor een dorpsuitbreiding zijn een aantal potentiële locaties onderzocht. Deze betreffen:

<u>Uitbreiding ten westen van de kern</u>
Een uitbreiding ten westen van de Voorkamp is stedenbouwkundig een logische uitbreiding van de kern. De zijde van de uitbreidingswijk naast de kerk die aan het landschap grenst heeft niet de gewenste dorpse uitstraling. De bestaande uitbreidingswijk heeft het karakter van een nieuwbouwwijk uit de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw, waarbij de gebouwde omgeving beperkt aansluit op het karakter van het landelijke gebied. Het zou wenselijk zijn om deze kant af te zoomen met een meer dorpse uitstraling. Dit komt het beeld vanaf het dorpslint ten goede. In het vorige nieuwbouwplan zijn er al twee mogelijke ontsluitingswegen in het toenmalige plan opgenomen, waar de potentiële woningbouwlocatie op aan kan sluiten.

Voor de locatie hoeven verder naar verwachting geen bomen gekapt te worden. Qua ecologische compensatie kan er zelfs een opwaardering plaatsvinden voor de locatie. Doordat het terrein momenteel als weiland in gebruik is, vormt het een ‘leeg canvas’ dat ruimte biedt voor een stedenbouwkundig hoogwaardige inrichting van de uitbreidingslocatie. Daarbij zijn er mogelijkheden om voldoende woningen te realiseren om in de toekomstige woningbehoefte van het dorp te voorzien. Tot slot zijn de gronden momenteel in eigendom van de gemeente, waardoor de gemeente de regie kan houden en kan sturen op een kwalitatief hoge woningbouwontwikkeling.



Mogelijke stedenbouwkundige invulling (optie 1)

Voor de locatie bestaat echter wel een knelpunt. Uit de verkennende weidevogeltoets blijkt dat de potentiële woningbouwlocatie is gelegen buiten de verstoringszone van bestaande elementen. Als gevolg van de woningbouwontwikkeling zal de omvang van het habitat voor weidevogels dan ook afnemen. Dit betekent dat onder het huidige planologische regime van de provincie Noord-Holland er geen mogelijkheden zijn om de dorpsuitbreiding te realiseren. Immers is de ontwikkeling in strijd met de provinciale instructieregels.

Gemeentelijk wordt de locatie echter aangemerkt, gezien de eerder genoemde aspecten, als voorkeurslocatie voor woningbouw in Beets. Bij een eventuele herziening van het provinciale beleid wordt de potentiële woningbouwlocatie dan ook als meest kansrijk beschouwd.

<u>Uitbreiding ten noorden van de kern</u>
Een uitbreiding ten noorden van de kern is in het beleidsstuk *Beeldkwaliteitsplan Zeevang* al eerder uitgewerkt als potentieel kansrijke locatie voor een dorpsuitbreiding. Hiermee bestaat een kans om de huidige grasvelden omzoomd door elzenbeplanting op te nemen in een woningbouwontwikkeling, waardoor er potentie is om een groene en aantrekkelijke openbare ruimte te realiseren tussen de woningbouwontwikkeling en de bestaande kern.



Mogelijke stedenbouwkundige invulling (optie 2)

Tegelijkertijd is de locatie stedenbouwkundig minder wenselijk dan een uitbreiding ten westen van Beets. Er wordt dieper het landschap in gegaan, waardoor deze uitbreiding ook goed zichtbaar wordt aan de oostzijde van het lint. Tevens draagt de ontwikkeling niet bij aan het beeld vanaf de westzijde van het lint, waar zicht blijft op het verstorende beeld van de nieuwbouwwijk van de jaren 80. Verder is een nadeel dat de grond enigszins versnipperd is, met meerdere eigenaren op de percelen. Hierdoor is de kans dat een woningbouwplan moeilijker van de grond komt.

De locatie is onderzocht in de verkennende weidevogeltoets. Hieruit is gebleken dat de locatie niet is gelegen binnen de verstoringszone van bestaande elementen. Dit betekent dat als gevolg van de woningbouwontwikkeling de omvang van de habitat voor weidevogels afneemt. Dit betekent dat onder het huidige planologische regime van de provincie Noord-Holland er geen mogelijkheden zijn om de dorpsuitbreiding te realiseren, gezien er sprake is van strijd met de provinciale instructieregels.

<u>Transformatie ijsbaan</u>
Deze potentiële locatie heeft als gedachtegang dat hiermee de kern van het dorp aan de zuidkant van de weg de Beets wordt doorgezet. Een tweede gebogen straatje aan de andere kant van de Dorpsweg ligt voor de hand als uitbreidingslocatie. Het straatje zou kunnen lopen langs de ringdijk, met de voorkant van de huizen richting het water. De dijk blijft zo een markant onderdeel van het dorpsbeeld.

Voor deze woningbouwlocatie zijn een aantal knelpunten waardoor ontwikkeling op deze locatie niet haalbaar is. Zo is er ter plekke sprake van een locatie met een natuurfunctie die is aangeduid als Natuur Netwerk Nederland (NNN). Nieuwe activiteiten, zoals wonen, zijn enkel te realiseren indien er sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn en de afname aan natuur gelijkwaardig en tijdig wordt gecompenseerd. Gezien deze beperkingen, is de locatie niet geschikt als

dorpsuitbreiding. Tevens zou een woningbouwplan moeilijk (financieel) uitvoerbaar zijn gezien een deel van het grondgebied momenteel uit water bestaat.



Luchtfoto locatie van de IJsbaan van Beets

Tussen de snelweg en de Korsloot

De laatste potentiële dorpsuitbreidingslocatie is direct ten westen van de A7 gelegen. Gezien het bestaande talud van de snelweg en diens bijbehorende infrastructurele bouwwerken, is de landschappelijke impact van een woningbouwproject voor deze locatie gering. Tevens is de locatie gelegen in een verstoringszone van bestaande elementen, gezien de A7 ervoor zorgt dat de agrarische gronden niet geschikt zijn als habitat voor weidevogels.

Stedenbouwkundig is deze ontwikkeling echter niet wenselijk. Er wordt een uitbreiding gemaakt net naast de bestaande kern, waardoor een tweede kern ontstaat aan het dorpslint. Tevens is er sprake van een onwenselijke situatie vanuit een verkeersoogpunt. Om bij de woningbouwlocatie te komen dient men gebruik te maken van een relatief smalle brug over de Korsloot. Deze is niet geschikt voor een nieuw woningbouwproject. Tot slot is de situatie milieutechnisch relatief moeilijk inpasbaar, gezien het geluid dat afkomstig is van de A7. Hiervoor zouden naar verwachting een aantal maatregelen genomen moeten worden om de geluidssituatie ter plekke te verbeteren, waardoor een woningbouwproject ter plekke moeilijker (financieel) haalbaar is.



Luchtfoto locatie tussen de snelweg en de Korsloot

Gewenste aantal woningen

Op basis van het Woningmarktonderzoek gemeente Edam-Volendam 2025 is er voor Beets een woningbehoefte van 20 woningen tot en met 2040. Dit betekent dat een dorpsuitbreiding dient te bestaan uit ongeveer 20 woningen. De rest van de woningbouwruimte kan worden ingezet voor overige soorten ontwikkelingen.

Hobrede

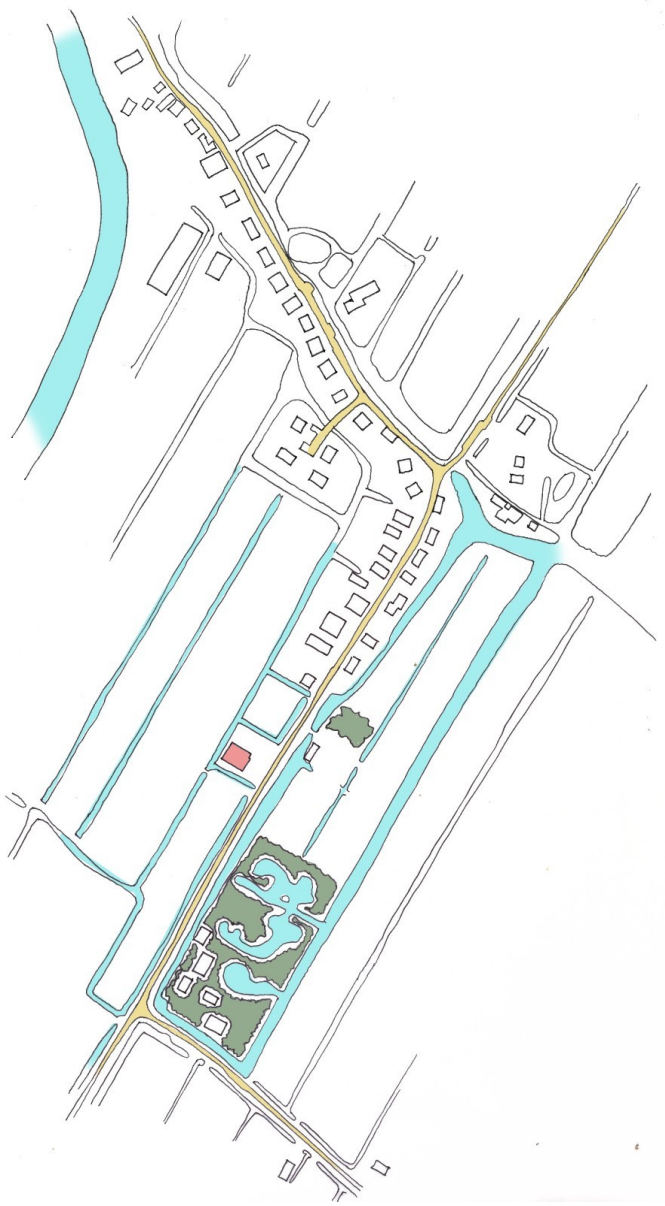
Beschrijving karakter van het dorp & kwalitatieve woningbouwopgave

Hobrede is een lintdorp met een kenmerkende deels asymmetrische opbouw van het lint. Aan de noordzijde van het lintdorp staan de woningen dicht op elkaar aan de linkerkant van de Hobrede, terwijl aan de rechterkant van de Hobrede enkele boerderijen te vinden zijn. Halverwege het dorp bevindt zich een splitsing, waarbij de Hobrede zich afsplitst naar de Oud Raeffeldamweg. Dit is een weg die is aangelegd ten tijde van de ruilverkaveling van de jaren '60 en maakt van oorsprong geen deel uit van het lintdorp.

Het zuidelijke deel van Hobrede is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, specifiek *De Stelling van Amsterdam*. Dit betekent dat bij een potentiële woningbouwopgave rekening dient te worden gehouden met de geldende kernkwaliteiten om zo de kwaliteit van het gebied zo goed mogelijk te behouden.

Qua voorzieningen heeft het dorp een dorpshuis. Hier worden regelmatig evenementen en bijeenkomsten georganiseerd. Het (voormalige) café Wilhelmina functioneert niet meer als café.

Hobrede is een relatief klein dorp binnen de gemeente. Op 1 januari 2024 had het dorp 170 inwoners en bestond het dorp uit 70 huishoudens. De woningvoorraad bestaat voor 95% uit koopwoningen. In 2024 had ruim 80% van de woningen in Hobrede een WOZ-waarde van 390.000 of hoger, wat betekent dat de huidige woningvoorraad voornamelijk uit relatief duurdere koopwoningen bestaat. In Hobrede is geen sociale huurvoorraad aanwezig. Dit kan mogelijk een obstakel zijn om te voldoen aan de eis dat minimaal 30% van het woningbouwplan uit sociale huurwoningen dient te bestaan, omdat er geen bestaande beheersstructuur is vanuit woningcorporaties en, gezien het kleine formaat van het dorp, een nieuwe woningbouwontwikkeling relatief klein van aard zal zijn. Mogelijk dient compensatie van sociale huur bij een woningbouwplan elders binnen de gemeente plaats te vinden, om zo te komen tot een uitvoerbaar woningbouwplan.



Bestaande situatie zuidzijde Hobrede

Gewenste soort woningbouwontwikkeling & locatie(s)

Voor Hobrede is de gewenste soort woningbouwontwikkeling een dorpsuitbreiding. Hierbij wordt het passend geacht dat het huidige lintdorp wordt uitgebreid, zonder dat er nieuwe hofjes of tweedelijnsbebouwing ontstaat. Er dient echter rekening te worden gehouden met de historische structuren van Hobrede. Zo wordt het niet logisch geacht om aan de noordzijde van het dorp een nieuw lint te realiseren aan de noordoostkant van de weg Hobrede. De historische structuur van het dorp bestaat immers uit enkele losse boerderijen aan de noordzijde van het dorp, ten noordoosten van de sloot. Ook is het niet wenselijk om een nieuw lint op te richten aan de Oud Raeffeldamweg, gezien deze weg niet deel uitmaakt van het oorspronkelijke karakteristieke dorpslint.

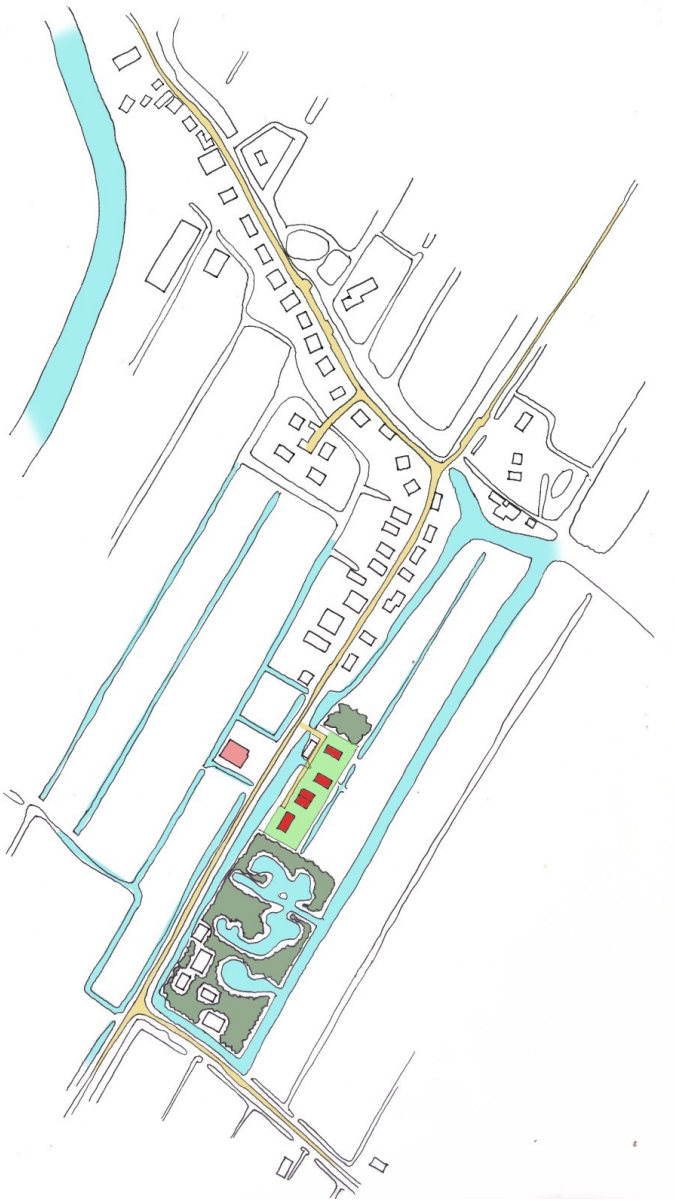
Stedenbouwkundig is het gewenst om geleidelijke aanpassing en uitbreiding van het lint te realiseren, waardoor de dorpsidentiteit behouden blijft. Uitgangspunt hierbij is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten.

Gezien er geen reguliere bedrijfslocaties aanwezig zijn in Hobrede, zullen er geen *Van 'bedrijf' naar 'wonen'-ontwikkelingen* plaatsvinden. Het dorp heeft ook geen geschikte (bestaande) panden en locaties voor *transformaties van een bestaande stedelijke functie.*

Er zijn twee potentiële locaties aangewezen voor het verlengen van het lint in Hobrede:

<u>Verlengen lint tussen Hobrede 53 en het arboretum op Hobrede 58</u>
De eerste potentiële locatie is een locatie die in het beleidsstuk *Beeldkwaliteitsplan Zeevang* is aangewezen als potentiële bufferwoninglocatie. Door het lint aan de oostzijde te verlengen tot aan het arboretum, wordt het arboretum bij het dorpslint gevoegd en vormt dit een duidelijke begrenzing van het lint.

De potentiële woningbouwontwikkeling is onderzocht in de verkennende weidevogeltoets. Hierin is aangegeven dat de locatie is gelegen binnen de verstoringszone van bestaande elementen. Dit komt omdat in het plangebied zelf al een gebouwtje en opgaande begroeiing in de vorm van bosschage aanwezig is. Daarnaast is er een weg en het dorpslint van Hobrede in de directe omgeving gelegen. Dit betekent dan ook dat als gevolg van de ontwikkeling de omvang van de habitat voor weidevogels niet zal afnemen.



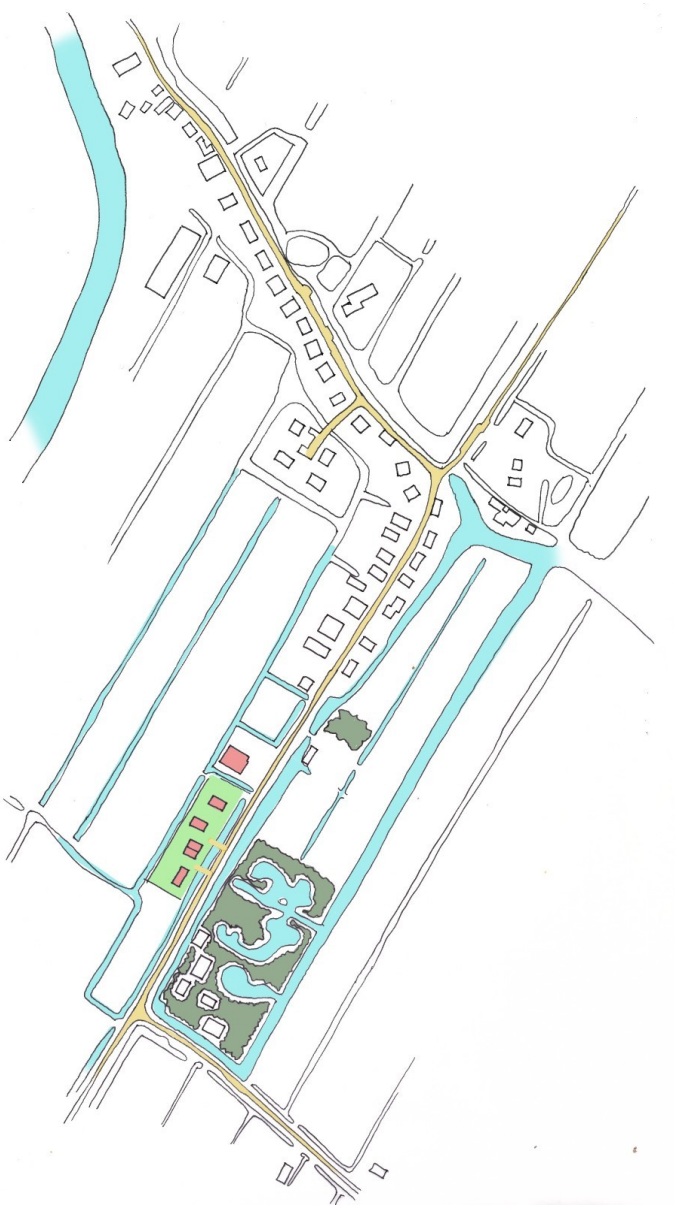
Mogelijke stedenbouwkundige invulling (optie 1)

Stedenbouwkundig is nog ruimte voor een woningbouwproject naast het arboretum. Het terrein is gelegen tegenover het dorpshuis en versterkt daarmee het 'centrum' van het dorp. Het terrein kan bereikt worden via de bestaande dam met een eigen parallelweg, waaraan de bebouwing is gelegen.

Verlengen lint ten zuiden van Dorpshuis De Zwaan

Het lintdorp Hobrede is in 1990 aan de zuidkant, ten westen van de weg Hobrede, al uitgebreid door de realisatie van Dorpshuis De Zwaan. De tweede potentiële woningbouwlocatie zou een verdere verlenging van het lint ten westen van de weg met zich meebrengen. Dit is in lijn met de historische opbouw van het lint, waarbij een relatief dicht lint zich heeft gevormd ten westen van de weg Hobrede.

Ook deze locatie is geschikt in relatie tot de kernkwaliteit habitat voor weidevogels. Uit het verkennende weidevogelonderzoek blijkt dat de locatie is gelegen binnen de bestaande verstoringszone van bestaande elementen, waardoor er geen afbreuk wordt gedaan aan de kernkwaliteit habitat voor de weidevogel.



Mogelijke stedenbouwkundige invulling (optie 2)

Stedenbouwkundig wordt dit als een logische woningbouwinvulling gezien. Er wordt gebouwd naast het dorpshuis; het centrum van het dorp. Tevens valt af te lezen dat de uitbreiding aan één zijde heeft plaatsgevonden langs het water. Dit principe zorgt ervoor dat bovenstaande uitbreidingsoptie stedenbouwkundig het meest vanzelfsprekend is.

Verder zijn locaties aan de Raeffeldamweg en ten noorden van de sloot onderzocht. Deze potentiële woningbouwlocaties zijn bij een verdere verkenning afgevallen.

Oprichten lint Oud Raeffeldamweg

Het oprichten van woningen aan de Oud Raeffeldamweg doet afbreuk aan de historische opbouw van Hobrede, aangezien hiermee een nieuw lint wordt gerealiseerd aan een weg die geen deel uitmaakte van het oorspronkelijke lint van Hobrede. Tevens is de verwachting dat een woningbouwontwikkeling de omvang van het habitat voor weidevogels verkleint en worden er problemen voorzien voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten, gezien er sprake is van een doodlopende weg.

Oprichten lint ten noorden van de sloot

Het oprichten van een lint ten noorden van de sloot in het noorden van Hobrede heeft stedenbouwkundig niet de voorkeur. Dit komt omdat hiermee het traditionele karakter van Hobrede verloren gaat, waarbij de noordoostzijde van het dorp, voorbij de sloot, een overwegend open karakter heeft. Hier zijn enkel wat losse boerderijen gerealiseerd. Door hier de open ruimte op te vullen met een lint gaat de originele structuur van Hobrede verloren en verslechteren de doorzichten aanzienlijk.

Gewenste aantal woningen

Op basis van het *Woningmarktonderzoek gemeente Edam-Volendam 2025* is er voor Hobrede een woningbehoefte van ongeveer 5 woningen tot en met 2040. Dit betekent dat een dorpsuitbreiding dient te bestaan uit ongeveer 5 woningen.

Kwadijk

Beschrijving karakter van het dorp & kwalitatieve woningbouwopgave

Kwadijk is een lintdorp waarbij historisch gezien de bebouwing voornamelijk geconcentreerd was aan de noordzijde van de weg Kwadijk. Door de tijd heen hebben er meerdere uitbreidingen plaatsgevonden van het dorp. Zo is aan de Stationsweg en het Zeevangsdijkje het oorspronkelijke lint verlengd in een periode na de oorlog, voornamelijk in de jaren 70. Tevens veranderde de historische structuur van het lint ook toen in de jaren 70 een kern aan het (oorspronkelijke) lint werd gebouwd, in de vorm van een uitbreidingswijk, nabij de belangrijkste voorzieningen: de kerk en de school. Een volgende uitbreiding is momenteel in een vergevorderd stadium: aan de oostzijde van de kerk vindt er een nieuwe uitbreiding van de kern plaats. Kwadijk is dan ook een dorp dat in de loop der tijd aanzienlijk is gegroeid.

Qua voorzieningen heeft Kwadijk de eerdergenoemde kerk en school. Tevens is er een sportvereniging aanwezig in het dorp. Het dorpscafé heeft een langere tijd te kampen gehad met leegstand. In 2022 is daarom een vergunning verleend om hier appartementen te realiseren. Verder is een opvallende verschijning de watertoren van Kwadijk, die in grote mate de ‘skyline’ bepaalt. Hoewel Kwadijk aan het spoor gelegen is en er een Stationsstraat is, heeft het dorp niet (meer) een treinstation.

Kwadijk is verder gelegen binnen het werkingsgebied erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, specifiek *De Stelling van Amsterdam*. Dit betekent dat bij een potentiële woningbouwopgave

rekening dient te worden gehouden met de geldende kernkwaliteiten om zo de kwaliteit van het gebied zo goed als mogelijk te behouden.

Analyse woningvoorraad
De kern Kwadijk had op 1 januari 2024 800 inwoners en bestond uit 335 huishoudens. De kern Kwadijk wordt gedomineerd door koopwoningen. 84% van de woningen in Kwadijk is een koopwoning en 16% van de woningen een huurwoning. Daarbij is van het huuraanbod ongeveer de helft een sociale huurwoning en de helft een particuliere huurwoning.

Anders dan bijvoorbeeld de kernen Hobrede en Schardam, die worden gedomineerd door vrijstaande koopwoningen, is de samenstelling van de woningvoorraad in Kwadijk gevarieerder. Het grootste deel van de voorraad is vrijstaand (38%), maar ook een aanzienlijk deel is een rijwoning (25%), een twee-onder-een-kapwoning (22%) en een appartement (15%).

Vanuit de kwalitatieve woningbouwopgave zijn er verschillende kansen. Er is in Kwadijk momenteel al een gevarieerder woningaanbod aanwezig dan in andere kernen en lintdorpen binnen de gemeente Edam-Volendam. Hoewel de woningvoorraad vooral uit koopwoningen bestaat, zijn er ook al particuliere huurwoningen en sociale huurwoningen aanwezig. Bovendien zijn er verschillende woningbouwtypologieën al aanwezig van appartementen tot aan vrijstaande woningen. Dit biedt daarom ook betere mogelijkheden om verschillende doelgroepen te bedienen die graag in Kwadijk willen wonen, waarbij aangesloten kan worden op de bestaande woningbouwtypologieën.

Gewenste soort woningbouwontwikkeling & locatie(s)
In Kwadijk zijn recent meerdere plannen goedgekeurd voor het bouwen van nieuwe woningen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de realisatie van de bufferwoningen (Land van Kwadijk, 44 woningen), Kwadijk 94 (dorpscafé Wapen van Kwadijk, 12 appartementen) en Kwadijk 16 (11 woningen). Hierdoor zullen spoedig extra woningen worden opgeleverd in Kwadijk.

Uit het Woningmarktonderzoek Edam-Volendam 2025 blijkt dat tot 2040 ongeveer 50 woningen opgeleverd dienen te worden om te voldoen aan de woningvraag in het dorp. Met de te realiseren woningen van de recent goedgekeurde woningbouwprojecten wordt er al voorzien in de woningbouwvraag. Dit betekent dan ook dat een woningbouwontwikkeling in de vorm van een *dorpsuitbreiding* in ieder geval tot 2040 niet als passend wordt geacht in Kwadijk.

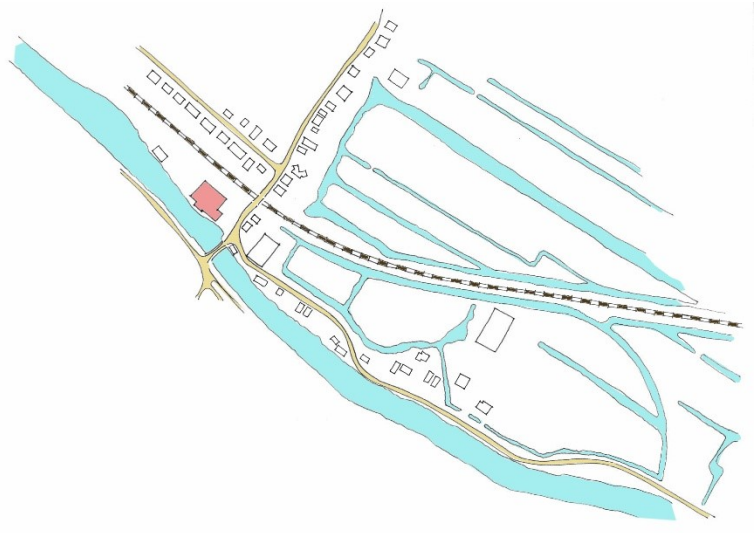
In plaats daarvan wordt het wenselijk geacht om in te zetten op woningbouwontwikkelingen in de vorm van *Van 'bedrijf' naar 'wonen'*. Hierbij wordt ingezet om de bestaande bedrijfsbestemmingen in Kwadijk te transformeren naar woningen, om zo de kwaliteit en leefbaarheid van het dorp te verhogen.

Verder wordt ook meegewerkt aan een *transformatie van een bestaande stedelijke functie*, indien er sprake is van leegstand zonder uitzicht op invulling en er sprake is van een substantiële kwaliteitsverbetering voor het dorp.

Gewenste aantal woningen
Op basis van de woningbehoefte in Kwadijk wordt uitgegaan van een totale behoefte aan toevoeging van 50 woningen tot aan 2040, waarbij de behoefte in de periode 2024-2031 op 25 ligt en de totale behoefte in de periode 2024-2040 op 50 ligt.

Op basis van de huidige goedgekeurde woningbouwplannen wordt voorzien in de realisatie van de 50 woningen tot 2040. Daarom wordt enkel medewerking verleend aan een woningbouwontwikkeling ter plekke van een bestaande (reguliere) bedrijfsbebouwing indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering voor het dorp.

Potentieel toekomstige ontwikkeling: gewenste opzet van de ontwikkeling
Hoewel tot 2040 in Kwadijk al wordt voorzien in voldoende woningbouw, is onderzocht of er alsnog een potentiële toekomstige ontwikkellocatie aan te wijzen valt. Indien na 2040 opnieuw behoefte ontstaat aan woningbouw in Kwadijk, of indien de woningbehoefte tussentijds wordt herijkt, dan kan een verlenging van het lint aan het Zeevangsdijkje, aan de oostzijde van Kwadijk, als een passende uitbreidingsrichting worden beschouwd.



Bestaande situatie oostzijde Kwadijk

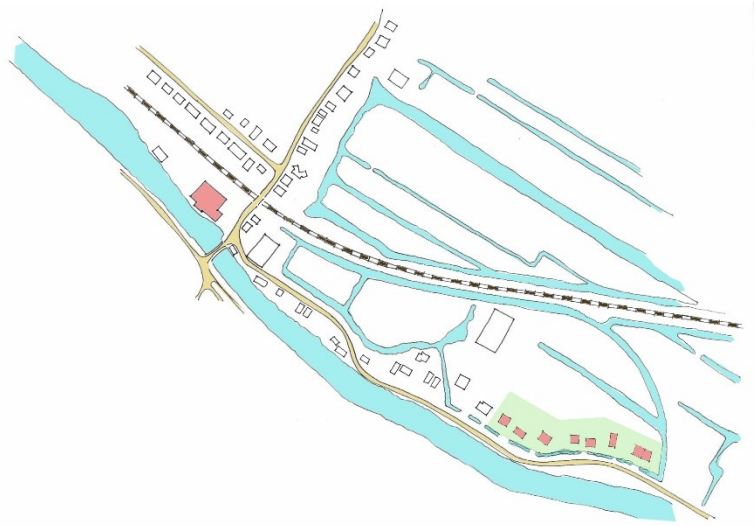
De locatie is vanuit een stedenbouwkundig perspectief een logische en passende ontwikkellocatie voor Kwadijk. Door hier een woningbouwontwikkeling te realiseren wordt aangesloten op de historische opbouw van het dorp. Sinds de tweede wereldoorlog is het dorpslint ter hoogte van het Zeevangsdijkje immers al stapsgewijs en met kleine uitbreidingen verder gegroeid. Deze ontwikkeling zette zich in de jaren 50 van de vorige eeuw in, toen tussen het Zeevangsdijkje en de Purmerringvaart een aantal woningen werd gebouwd. In de jaren 70 is deze groei voortgezet met verdere bebouwing aan het Zeevangsdijkje in noordelijke richting, waarna in de daaropvolgende decennia tot aan de jaren 10 van deze eeuw telkens mondjesmaat verdere toevoegingen aan het lint hebben plaatsgevonden. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op een bestaande geleidelijke lijn van lintverlenging, in plaats van dat er een nieuwe kern of geïsoleerde woonstructuur elders in het

landschap ontstaat. Op deze manier blijft de karakteristieke opzet van Kwadijk behouden en wordt het dorp op een vanzelfsprekende manier uitgebreid.

Tegelijkertijd dient de invulling kleinschalig van karakter te blijven, zodat tussen Kwadijk en Axwijk een duidelijke landschappelijke buffer behouden blijft. Hiermee wordt voorkomen dat de twee dorpen in ruimtelijk opzicht volledig aan elkaar groeien. Het behoud van deze tussenruimte is van belang voor de openheid van het landschap en de herkenbaarheid van de afzonderlijke dorpsstructuren.

Daarnaast is de locatie goed inpasbaar in relatie tot de kernkwaliteit habitat voor weidevogels. Door de aanwezigheid van de spoorweg en het Zeevangsdijkje is in en rond de locatie al sprake van bestaande verstoringen. Hierdoor maakt het gebied momenteel geen deel uit van geschikt leefgebied voor de weidevogel. Een woningbouwontwikkeling op deze locatie leidt daarom niet tot een aantasting van de kernkwaliteit habitat voor weidevogels. Dit maakt de locatie, mede gelet op de provinciale kaders, geschikt voor een woningbouwontwikkeling.

Tot slot dient bij de verdere planuitwerking rekening te worden gehouden met de ligging nabij het nimmer voltooide Fort bij Kwadijk, met zijn schootsveld, en de daarmee samenhangende kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam. De ontwikkeling dient zodanig vormgegeven te worden dat de cultuurhistorische waarden van dit gebied worden gerespecteerd.



Nieuwe mogelijke uitbreiding

Middelie

Beschrijving karakter van het dorp & kwalitatieve woningbouwopgave

Middelie is een langgerekt lintdorp dat begint bij de spoorwegovergang in het noorden en loopt tot aan de Purmerringvaart. Het dorp bestaat uit twee delen: het lint van Middelie en de kern met het lint van Axwijk. Middelie kenmerkt zich als een lint waarbij het agrarische veenlandschap goed te beleven valt door de vele open delen in het dorp. Het opvallendste element van Axwijk is de brink

van waaruit drie wegen ontspringen, die Axwijk zijn bijzondere vorm geeft. De twee dorpen zijn al in de 19e eeuw met elkaar verbonden en worden gezien als één kern.

Middelie heeft een aantal voorzieningen: het dorp heeft een school, een restaurant aan de Brink en een huisartsenpraktijk. Tevens is er een kerkje te vinden, dat gebruikt wordt voor onder andere huwelijken, kerstvieringen en kunstexposities. Tot slot valt er een schaatsbaan met bijbehorende schaatsvereniging te vinden in het dorp.

In de jaren 70 van de vorige eeuw heeft er een dorpsuitbreiding plaatsgevonden aan de Zijvend. Aan het dorpslint zijn vier zijstraten en een parallelstraat met woningen gerealiseerd, waardoor een kern is ontstaan aan het oorspronkelijke dorpslint. Daarnaast heeft in de jaren 90 een andere woningbouwontwikkeling plaatsgevonden in Middelie: de woningen aan Ons Belang zijn gerealiseerd ter vervanging van een bedrijfslocatie.

Analyse woningvoorraad
De kern Middelie had op 1 januari 2024 705 inwoners verdeeld over 290 huishoudens. De huishoudens zijn verdeeld over eenpersoonshuishoudens (25%), tweepersoonshuishoudens (37%) en gezinnen (37%).

De samenstelling van de woningvoorraad in Middelie weerspiegelt nagenoeg precies het gemiddelde van de gehele woningvoorraad in Edam-Volendam. 77% is een koopwoning, 18% een corporatiewoning en 5% een particuliere huurwoning. Op dit moment zijn er al 53 sociale huurwoningen in Middelie. De woningvoorraad in Middelie bestaat voor een groot deel uit woningen met een hoge WOZ-waarde. Zo heeft driekwart van de woningen een WOZ-waarde van 450.000 euro of hoger.

Vanuit een oogpunt van de kwalitatieve woningbouwopgave zijn er kansen om in Middelie te voorzien in de realisatie van sociale huurwoningen. Door bij een woningbouwontwikkeling minimaal te voorzien in 30% sociale huur, neemt het percentage sociale huurwoningen in Middelie licht toe. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan het voorzien in betaalbare woningen in Middelie, wat bijdraagt aan een evenwichtige woningvoorraad, specifiek in de kleinere kernen. Dit betekent dan ook dat het compenseren van sociale huurwoningen op plekken buiten Middelie voor een woningbouwontwikkeling in Middelie minder gewenst is.



Bestaande situatie kern Middelie en Axwijk

Gewenste soort woningbouwontwikkeling & locatie(s)
Voor Middelie wordt een dorpsuitbreiding als de meest logische vorm van woningbouwontwikkeling beschouwd, omdat hiermee op de meest efficiënte wijze in de woningbehoefte kan worden voorzien. Stedenbouwkundig wordt het hierbij wenselijk bevonden dat wordt aangesloten op een bestaande kern die is gevormd in een woningbouwuitbreiding in het verleden. Op deze manier kunnen de karakteristieke dorpslinten van Middelie en Axwijk, die grotendeels nog intact zijn, worden ontzien. Hierdoor blijft de openheid van het dorpslint behouden, en blijft het landelijk gebied goed beleefbaar vanuit het dorpslint.

Voor een dorpsuitbreiding zijn een aantal potentiële locaties onderzocht. Deze betreffen:

<u>Transformatie van de ijsbaan</u>
Een mogelijke woningbouwlocatie ziet op de huidige ijsbaan van Middelie, gelegen tussen de Meeuwenstraat en het lint van Middelie.

Met de nieuwbouw van woningen op de huidige ijsbaan van Middelie wordt voortgeborduurd op de dorpsuitbreiding die in de jaren 70 heeft plaatsgevonden aan de Zijvend. In dat plan is destijds reeds ruimte gelaten voor een toekomstige noordelijke ontwikkeling, waardoor de bestaande wegenstructuur logisch kan worden doorgezet. De Kievitstraat, of een andere zijstraat van de Zijvend, kan daarbij voorzien in een ontsluiting naar de hoofdweg van het dorp. Tevens kan een aanvullende aansluiting worden gerealiseerd richting de Middelie, waardoor de nieuwe woonwijk op meerdere punten ontsloten kan worden en goed bereikbaar en toegankelijk blijft.

De locatie van de huidige ijsbaan biedt vanuit zowel stedenbouwkundig als landschappelijk perspectief een uitgelezen kans voor woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling sluit op natuurlijke wijze aan in de oksel tussen de twee bestaande lintbebouwingen. Daarmee vormt het plan een logische en samenhangende uitbreiding van het dorpsbeeld, waarbij de structuur van Middelie wordt versterkt in plaats van gefragmenteerd.

Door de woningbouw te concentreren nabij de bestaande kern van Middelie, blijft het historische dorpslint van Middelie hierdoor elders grotendeels onaangetast. Dit komt de herkenbaarheid van het karakteristieke dorpslint ten goede en draagt bij aan het behouden van het open landschap.



Mogelijke stedenbouwkundige invulling

De locatie is onderzocht in het verkennende weidevogelonderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie is gelegen binnen de verstoringszone van bestaande elementen. Het perceel wordt namelijk ontsloten voor 60% door bestaand stedelijk gebied, waar vele opgaande elementen zich bevinden, zoals bebouwing en bosschage. De omvang van het habitat voor de weidevogel zal dan ook niet afnemen als gevolg van de ontwikkeling.

Een laatste voordeel voor de potentiële woningbouwlocatie is dat de gronden momenteel in eigendom zijn van de gemeente, waardoor de gemeente de regie kan houden en kan sturen op een kwalitatief hoge woningbouwontwikkeling.

Deze potentiële woningbouwlocatie wordt, gelet op de eerder genoemde aspecten, als voorkeurslocatie voor Middelie aangemerkt.

<u>Woningbouwontwikkeling ten westen van de ijsbaan</u>
Een uitbreiding ten westen van de ijsbaan is in het beleidsstuk *Beeldkwaliteitsplan Zeevang* al eerder uitgewerkt als potentieel kansrijke locatie voor een dorpsuitbreiding in Middelie. Door woningbouw

ten westen van de ijsbaan te creëren, zal de ijsbaan gaan functioneren als een open centrale openbare ruimte in het dorp, vergelijkbaar met een brink.

In 2016 is er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, om ter plekke een woningbouwontwikkeling te bewerkstelligen. Een impressie voor de invulling van de woningbouwlocatie is toen ook gepubliceerd:



Impressie stedenbouwkundig plan

Het toenmalige plan is niet tot vaststelling gekomen, omdat destijds de impact op het weidevogelleefgebied te groot werd bevonden. Op basis van de ecologische impact op de weidevogel, was het plan niet haalbaar.

De locatie is dan ook in de verkennende weidevogeltoets opnieuw onderzocht. In het onderzoek wordt (opnieuw) geconcludeerd dat de ontwikkeling afbreuk zou doen aan het habitat voor de weidevogel. De locatie is niet gelegen binnen de verstoringszone van bestaande elementen, doordat de potentiële woningbouwlocatie is gelegen binnen en hoofdzakelijk wordt omringd door open veenweidelandschap. Gezien de strijdigheid met het provinciale beleid omtrent de kernkwaliteit habitat voor weidevogels, valt de potentiële woningbouwlocatie dan ook af.

<u>Verlengingen van het lint</u>
Andere locaties die zijn onderzocht zijn onder andere een verlenging van het lint op de plek waar de weg Axwijk over gaat op het Zeevangsdijkje en een verlenging van het lint aan het Edammerdijkje. Deze locaties zijn na een nadere verkenning echter afgevallen. Voor de locatie aan het Zeevangsdijkje is er momenteel sprake van een logische afhechting van het dorp, aangezien Axwijk eindigt bij de Purmerringvaart. Stedenbouwkundig zou het niet wenselijk zijn om af te wijken van deze logische afhechting. De locatie aan het Edammerdijkje is afgevallen gezien de weg niet geschikt is voor een toename van verkeersbewegingen en er geen mogelijkheden zijn om de weg te verbreden.

Gewenste aantal woningen
Op basis van het *Woningmarktonderzoek gemeente Edam-Volendam 2025* is er voor Middelie een woningbehoefte van 20 woningen tot en met 2040. In het Beeldkwaliteitsplan Zeevang 2013 zijn echter meer woningen voorzien voor Middelie: in dit plan zijn 33 woningen ingetekend. Een

dorpsuitbreiding die het maximale aantal woningen omvat dat het provinciale beleid toestaat, wordt dan ook logisch bevonden voor Middelie. Dit betreft een uitbreiding van 25 woningen.

Schardam

Beschrijving karakter van het dorp & kwalitatieve woningbouwopgave

Schardam is een dorp gelegen op en aan de IJsselmeerdijk. Het is een relatief klein lintdorp dat begint bij het kruispunt van de Hogermeerdijk, de Schardam en de Westerkoogdijk en eindigt vlak na het gemaal in het noorden van het dorp. Het zuidelijke deel van het lint van Schardam is relatief dichtbebouwd in vergelijking met het noordelijke deel van het lint. In en om het lint zijn vele percelen te vinden met een natuurfunctie, waardoor de mogelijkheden qua inbreiding en verlenging van het lint beperkt zijn.

Schardam heeft weinig voorzieningen. De kerk is inmiddels in gebruik als reguliere woning. Er zijn in het dorpslint geen in bedrijf zijnde horecafuncties meer aanwezig. Wel zijn er in en rond het dorp veel recreatiefuncties te vinden. Kenmerkend zijn hierbij de buitendijkse campings, waar ook een aantal voorzieningen zijn, behorend bij de recreatiefuncties.

Schardam heeft een logische afhechting bij het kruispunt van de Hogermeerdijk, de Schardam en de Westerkoogdijk. Het uitbreiden van het dorpslint hier wordt niet als logisch beschouwd. Verder heeft een groot deel van het dorp en de omgeving van het dorp een natuurfunctie in de vorm van Natuur Netwerk Nederland (NNN). Dit is onder andere het geval voor de gronden die rondom het gemaal zijn gelegen en de gronden ten noorden van het recreatiepark met de vakantiewoningen. Bouwen ter plekke van de natuurfuncties is niet wenselijk.

Analyse woningvoorraad

In de kern Schardam zijn geen sociale huurwoningen. 78% van de voorraad bestaat uit koopwoningen en 22% van de voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen.

De kern Schardam is klein en kende op 1 januari 2024 115 inwoners, verdeeld over 55 huishoudens. In Schardam bevinden zich alleen grotere woningen, in de vorm van 2-1 kappers en vrijstaande woningen. Er zijn geen appartementen of rijwoningen.

Gewenste aantal woningen

Op basis van het Woningmarktonderzoek gemeente Edam-Volendam 2025 is de woningbehoefte tussen 2024 en 2040 minder dan 5 woningen.

Gewenste soort woningbouwontwikkeling & locatie(s)

Uit de beschrijving van de opzet van het dorp blijkt dat er geen geschikte locaties zijn voor een woningbouwontwikkeling in de vorm van een *dorpsuitbreiding*. Verder zijn er geen (reguliere) bedrijfsbestemmingen, waardoor een woningbouwontwikkeling in de vorm van *Van 'bedrijf' naar 'wonen'* uitgesloten is. Een *transformatie van een bestaande stedelijke functie* kan eventueel wel plaatsvinden, bijvoorbeeld ter plaatse van een voormalige horecafunctie, indien blijkt dat deze niet langer levensvatbaar is.

Uit de woningbehoefteanalyse is gebleken dat er binnen de voorzienbare termijn behoefte is aan minder dan vijf woningen. Een woningbouwontwikkeling in de vorm van transformaties van een bestaande stedelijke functie dient daarom uitsluitend plaats te vinden bij een substantiële kwaliteitsverbetering van het dorp. Hier kan sprake van zijn als er bijvoorbeeld leegstand tegen wordt gegaan.

Warder

Beschrijving karakter van het dorp & kwalitatieve woningbouwopgave

Warder is een langgerekt lintdorp dat begint als zijweg van de Oosteinde (in Oosthuizen) en loopt tot aan de IJsselmeerdijk. Het lint is in het westen nog enigszins open, maar is naar het oosten toe steeds dichter bebouwd. Door de jaren heen is er afgeweken van de oorspronkelijke lintbebouwing van Warder. In de jaren 40 van de vorige eeuw is er een verbinding ontstaan tussen het lintdorp en de dijk aan de noordzijde in de vorm van de Badhuisweg. Hier zijn ook woningen aan gerealiseerd. In de jaren 80 zijn een aantal rijtjeswoningen gerealiseerd aan de Westerweg, die Warder met de N247 verbindt. Tussen 2010 en 2020 zijn verder een aantal 'erven' gerealiseerd als parallelwegen aan de Warder, in de vorm van de Jacob Hop Erf en de Dick Haan Erf.

Warder heeft een aantal voorzieningen. Zo is er een basisschool en kinderdagverblijf te vinden in het lintdorp. De kerk heeft in de jaren 70 een nieuwe functie gevonden als sporthal. Tevens wordt het kerkgebouw gebruikt als multifunctionele ruimte voor clubs en verenigingen. Verder valt aan het IJsselmeer het Zwembad Warder te vinden. Tot slot heeft Warder ook een restaurant, met overnachtingsmogelijkheid.

Analyse woningvoorraad

Op 1 januari 2024 woonden er 780 mensen in Warder verdeeld over 315 huishoudens. Er wonen relatief veel ouderen. 27% van de bewoners is 65 jaar of ouder, terwijl het gemiddelde over de gehele gemeente gezien 22% bedraagt. Het dorpslint bestaat voor 65% uit vrijstaande woningen. 22% zijn 2-onder-1 kappers. 13% van de woningen bestaat uit rijwoningen. Er zijn dus geen appartementen te vinden in Warder.

De kern Warder bestaat voor 85% uit koopwoningen. 12% van de woningen is in handen van een woningcorporatie en 3% is een particuliere huurwoning. De kern Warder bestaat veelal uit dure koopwoningen. 80% van de woningen heeft een WOZ-waarde van minimaal 450.000 euro. 80% is verreweg het hoogste van alle kernen. Slechts 10% van de woningen viel onder de betaalbaarheidsgrens van 390.000 euro (in 2024).

Voor Warder zijn er kansen om te voorzien in woningen voor jongeren. Voor een dorpsuitbreiding geldt dat compensatie van sociale huur bij een woningbouwplan mogelijk elders binnen de gemeente kan plaatsvinden, om zo te komen tot een uitvoerbaar woningbouwplan. Dit komt omdat de voorgestelde dorpsuitbreiding relatief klein van aard is, zoals blijkt uit de volgende paragraaf.

Gewenste soort woningbouwontwikkeling & locatie(s)

In Warder zijn drie soorten woningbouwontwikkelingen gewenst. In het westen van Warder is het mogelijk om een dorpsuitbreiding te realiseren. In dit deel van het dorp kan een woningbouwplan worden gerealiseerd, waarbij de aanwezige doorzichten voldoende worden gewaarborgd. In het oostelijke deel, waar het lint dichter bebouwd is, is een woningbouwontwikkeling in de vorm van een dorpsuitbreiding niet gewenst. Een ontwikkeling in het oostelijke deel zou namelijk het geringe aantal doorkijken naar het landschap verder inperken, wat een negatief effect heeft op de beleving van het landschap.



Bestaande situatie westelijk deel Warder

De volgende potentiële woningbouwlocaties in het westelijke deel van Warder zijn onderzocht:

<u>Verlenging van de noordzijde van het dorpslint</u>
Een potentiële woningbouwlocatie is gelegen aan de westelijke entree van Warder, tegenover Warder 1 tot en met 5. Het dorpslint van Warder loopt ten zuiden van de weg Warder verder door dan aan de noordzijde. Stedenbouwkundig is het goed denkbaar om aan de noordzijde van de Warder het lint te verlengen, waardoor een symmetrisch cluster van woningen ontstaat.

Bij een dergelijke ontwikkeling moet in het oog worden gehouden dat er wordt gebouwd in lijn met het karakter van Warder, en dat de open opzet van het westelijke deel van Warder voldoende gewaarborgd blijft. Dit betekent dan ook dat er voldoende doorzichten moeten zijn naar het landschap en het lint niet te dicht mag worden gerealiseerd bij de woningbouwontwikkeling.



Mogelijke stedenbouwkundige invulling

De potentiële woningbouwlocatie is ook onderzocht in de verkennende weidevogeltoets. Hierbij is geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve impact heeft op de omvang van het habitat voor de weidevogel, gezien de ontwikkeling naadloos aansluit op het dorpslint en de ontwikkeling relatief klein is van aard.

<u>Aanvulling Westerweg</u>
In het begin van de jaren 60 is de Westerweg aangelegd, die het dorpslint Warder verbindt met de (huidige) N247. In de jaren 80 heeft een woningbouwontwikkeling plaatsgevonden aan deze Westerweg, in de vorm van drie clusters aan rijtjeswoningen. Er is onderzocht of in het verlengde van deze woningbouwontwikkeling een potentiële nieuwe woningbouwontwikkeling aangewezen kan worden.

Stedenbouwkundig gezien is het onwenselijk om het bebouwde gebied langs de Westerweg verder uit te breiden. Een dergelijke uitbreiding zou de historische structuur van Warder als karakteristiek lintdorp ernstig aantasten. Door extra bebouwing te realiseren ontstaat er een omvangrijk dorpslint dat haaks staat op de traditionele lineaire opbouw van Warder. Deze nieuwe uitbreiding zou daarmee de herkenbare identiteit en het authentieke karakter van het dorp ondermijnen. Gezien het belang van het behoud van het historisch stedenbouwkundig beeld is deze locatie dan ook uitgesloten als optie voor verdere woningbouwontwikkeling.

Verder telt Warder een aantal bedrijfslocaties. Op deze locaties kan worden ingezet op woningbouwontwikkelingen in de vorm van *Van 'bedrijf' naar 'wonen'*. Hierbij wordt ingezet om de bestaande bedrijfsbestemmingen in Warder te transformeren naar woningen, om zo de woonkwaliteit van het dorp te verbeteren.

Verder wordt enkel meegewerkt aan een *transformatie van een bestaande stedelijke functie*, indien er sprake is van leegstand zonder uitzicht op invulling en er sprake is van een substantiële kwaliteitsverbetering voor het dorp.

Gewenste aantal woningen
Op basis van het Woningmarktonderzoek gemeente Edam-Volendam 2025 is er voor Warder een woningbehoefte van 10 woningen tot en met 2040. De aangewezen uitbreidingslocatie is echter niet ruim genoeg om de volledige woningbehoefte in te vullen, gezien dit ten koste zou gaan van de stedenbouwkundige uitstraling.

Westeinde, Oosteinde en Etersheim

Beschrijving karakter van het dorp & kwalitatieve woningbouwopgave
Westeinde, Oosteinde en Etersheim zijn lintdorpen die deel uitmaken van Oosthuizen. Oorspronkelijk was Oosthuizen een dorpslint dat langs de Beemsterringvaart tot aan de IJsselmeerdijk liep. Vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw hebben vele woningbouwprojecten plaatsgevonden in het lint, waardoor Oosthuizen niet langer herkenbaar is als lintdorp. Westeinde, Oosteinde en Etersheim zijn de delen van Oosthuizen waar geen dorpsuitbreidingen hebben plaatsgevonden en die daardoor nog duidelijk herkenbaar zijn als lintdorp.

Qua karakter vallen de drie delen van het lintdorp goed te onderscheiden. Westeinde is een lintdorp waarbij de bebouwing vrijwel exclusief tussen de weg en de Beemsterringvaart is gerealiseerd. De zuidzijde van de weg is dan ook grotendeels vrij van bebouwing, waardoor de openheid van het landschap hier uitstekend kan worden beleefd. Oosteinde daarentegen is een relatief dichtbebouwd lint, waarbij het achtergelegen landschap op veel delen niet kan worden gezien vanaf de weg. Er zijn echter in het lint hier en daar nog wel open weilanden; hier kan men het platte landschap wel goed zien. Etersheim kenmerkt zich verder als een gehucht waarbij het lint zeer open is. Er zijn hier relatief weinig woningen te vinden en de noordzijde van het lint is grotendeels vrij van bebouwing. Qua voorzieningen kunnen de bewoners van Westeinde, Oosteinde en Etersheim gebruik maken van de voorzieningen in het centrum van Oosthuizen. Hier vallen onder andere een supermarkt, meerdere horecafuncties en meerdere winkels te vinden.

Gewenste aantal woningen
Voor Westeinde, Oosteinde en Etersheim geldt dat door de woningbouw in Waterrijk, gelegen in Oosthuizen, er wordt voorzien in voldoende woningbouw. De gefaseerde woningbouw in Waterrijk sluit goed aan bij de actuele woningbehoefte van Oosthuizen en de omliggende lintdorpen. Met het gevarieerde woningaanbod (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop, vrije sector koop) wordt ingespeeld op de vraag van zowel starters, gezinnen als senioren. Hierdoor ontstaat er doorstroming binnen de bestaande woningmarkt. Ook voor jonge huishoudens uit de kern ontstaat er perspectief om in de eigen omgeving te blijven wonen. De omvang van het project is afgestemd op de demografische ontwikkeling en de verwachte groei van Oosthuizen, en het aangelegen lintdorp.

Gewenste soort woningbouwontwikkeling & locatie(s)

Gezien de verschillende opzetten en karakters van ieder deel van het lint, is er per deelgebied een analyse opgesteld over de gewenste soort woningbouwontwikkeling.

Westeinde
In Westeinde zijn geen nieuwe woningbouwontwikkelingen gewenst. Om aan te sluiten bij de historische opzet van dit deel van het lint, zou het wenselijk zijn om enkel aan de noordzijde van de weg te bouwen. Op deze manier blijft het zuidelijke deel, waar nu vrijwel geen bebouwing te vinden valt, zijn unieke openheid behouden. De bebouwing aan de noordzijde van het lint is echter zeer dicht op elkaar gerealiseerd, waardoor er geen open plekken meer zijn. Een uitbreiding van het lint richting het westen is verder niet gewenst, gezien hier een natuurfunctie is gelegen die is aangewezen als Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Verder zijn ter plekke enkel woonfuncties gelegen in dit deel van het lint. Van een *Van 'bedrijf' naar 'wonen'*-ontwikkeling of een *transformatie van een bestaande stedelijke functie* is ter plekke dan ook geen sprake.

Oosteinde
Voor Oosteinde geldt dat het lint momenteel al relatief dichtbebouwd is, waardoor het achtergelegen landschap op veel van de plekken niet of nauwelijks beleefd kan worden. Zoals eerder beschreven, zijn er nog een aantal doorkijken, in de vorm van de weilanden, gelegen aan de weg. Het wordt stedenbouwkundig wenselijk geacht om deze doorkijken zo veel mogelijk te behouden. Op deze manier blijft het geringe aantal bestaande doorzichten gehandhaafd, en kan men het unieke landschap nog goed beleven in het dorp.

Dit betekent dan ook dat er geen geschikte locaties zijn voor een woningbouwontwikkeling in de vorm van een *dorpsuitbreiding*. In het dorp zijn echter nog wel een aantal reguliere bedrijfsfuncties te vinden. Hierbij geldt dat een woningbouwontwikkeling in de vorm van *Van 'bedrijf' naar 'wonen'* uiterst geschikt is voor Oosteinde.

Etersheim
Het karakter van Etersheim als gehucht met veel uitzichten over het landschap wordt gezien als grote kwaliteit. Om het karakter als gehucht met het contrast met het veel dichter bebouwde Oosteinde te behouden, wordt het niet wenselijk geacht dat in Etersheim een woningbouwontwikkeling plaatsvindt.

Conclusie

In deze beleidsnota is een gemeentelijke uitwerking van het provinciale beleid uiteengezet ten aanzien van potentiële woningbouwlocaties in de kernen en dorpslinten in het Beschermd Landschap. Hierbij is onder andere beschreven in welke mate een woningbouwontwikkeling dient te voldoen aan een minimumpercentage sociale huurwoningen, en op welke wijze sociale huurwoningen kunnen worden gecompenseerd met andere woningbouwprojecten. Ook is beschreven hoe wordt omgegaan met de kernkwaliteit habitat voor weidevogels en is een verkennende weidevogeltoets uitgevoerd in de kernen en dorpslinten. Verder wordt aangegeven hoe

gecompenseerd kan worden voor de afname aan water, groen & biodiversiteit en zijn stedenbouwkundige eisen opgenomen bij een woningbouwontwikkeling in de vorm van *Van 'bedrijf' naar 'wonen'*.

Gezien de provincie Noord-Holland een maximum van 25 woningen per kern of dorpslint heeft opgenomen in haar beleid, heeft de gemeente voor iedere kern en ieder dorpslint het karakter van het dorp en de kwalitatieve woningbouwopgave beschreven. Voor ieder van de kernen en dorpslinten in het Beschermd Landschap is vervolgens de gewenste soort woningbouwontwikkeling beschreven: Dorpsuitbreiding/bufferwoning, *Van 'bedrijf' naar 'wonen'* en/of *Transformatie van een bestaande stedelijke functie*. Tevens is een beschrijving opgesteld van potentiële woningbouwlocaties.

Een overzicht van de gewenste woningbouwontwikkeling per kern of dorpslint is samengevat in de volgende tabel:

	Gewenste woningbouwontwikkeling			
Kern of dorpslint	**Dorpsuitbreiding / bufferwoningen**	*Locatie(s)*	**Van 'bedrijf' naar 'wonen'**	**Transformaties van een bestaande stedelijke functie**
Beets	Ja*	Uitbreiding ten westen van de kern (voorkeurslocatie) & Uitbreiding ten noorden van de kern	Ja	Ja
Hobrede	Ja	Verlengen lint tussen Hobrede 53 en het arboretum op Hobrede 58 & Verlengen lint ten zuiden van Dorpshuis De Zwaan	Nee	Nee
Kwadijk	Ja, potentieel na 2040	Verlengen lint aan het Zeevangsdijkje, in het oosten van Kwadijk	Ja*	Ja
Middelie	Ja	Transformatie van de ijsbaan	Nee	Nee
Schardam	Nee		Nee	Ja
Warder	Ja*	Verlenging van de noordzijde van het dorpslint	Ja	Ja
Westeinde	Nee		Nee	Nee
Oosteinde	Nee		Ja	Nee
Etersheim	Nee		Nee	Nee

**: deze woningbouwontwikkeling heeft de voorkeur boven de andere gewenste soorten woningbouwontwikkelingen in de kern of het dorpslint.*

Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Ondernemend en betrokken.

W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam
Telefoon: 0299-398398
Email: info@edam-volendam.nl

www.edam-volendam.nl