

Bestemmingsplan

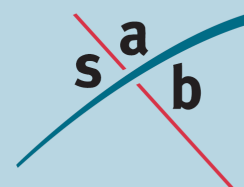
# Kerkepad

Gemeente Edam-Volendam



GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

Datum: 15 juni 2015  
Projectnummer: 140283  
ID: NL.IMRO.0385.bpKerkepad-vg01





## **INHOUD**

|          |                                                   |           |
|----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                        | 3         |
| 1.2      | Het plangebied                                    | 3         |
| 1.3      | Huidig bestemmingsplan                            | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                                        | 4         |
| <br>     |                                                   |           |
| <b>2</b> | <b>De omgeving van het plangebied en het plan</b> | <b>5</b>  |
| 2.1      | Inleiding                                         | 5         |
| 2.2      | Gebiedsbeschrijving                               | 5         |
| 2.3      | Bestaande en toekomstige situatie                 | 7         |
| 2.4      | Toets aan bestemmingsplan                         | 12        |
| 2.5      | Conclusie                                         | 13        |
| <br>     |                                                   |           |
| <b>3</b> | <b>Toets aan beleid</b>                           | <b>14</b> |
| 3.1      | Inleiding                                         | 14        |
| 3.2      | Rijksbeleid                                       | 14        |
| 3.3      | Provinciaal beleid                                | 15        |
| 3.4      | Regionaal beleid                                  | 17        |
| 3.5      | Gemeentelijk beleid                               | 17        |
| <br>     |                                                   |           |
| <b>4</b> | <b>Toets aan milieu- en omgevingsaspecten</b>     | <b>22</b> |
| 4.1      | Milieu-aspecten                                   | 22        |
| 4.2      | Omgevingsaspecten                                 | 28        |
| <br>     |                                                   |           |
| <b>5</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                | <b>39</b> |
| 5.1      | Wettelijk kader                                   | 39        |
| 5.2      | Beoordeling en conclusie                          | 39        |
| <br>     |                                                   |           |
| <b>6</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>                        | <b>40</b> |
| <br>     |                                                   |           |
| <b>7</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>           | <b>41</b> |
| 7.1      | Artikel 3.1.1 Bro-Overleg                         | 41        |
| 7.2      | Zienswijzen                                       | 41        |

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: Quickscan flora en fauna, Kerkepad 7 Volendam; SAB, 4 september 2014
- Bijlage 2: Archeologisch bureauonderzoek Kerkepad in Volendam, AcheoSupport, 2 september 2014
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Kerkepad 7 Volendam, Back Milieu-advies en onderzoek bv, 26 mei 2014



# 1 Inleiding

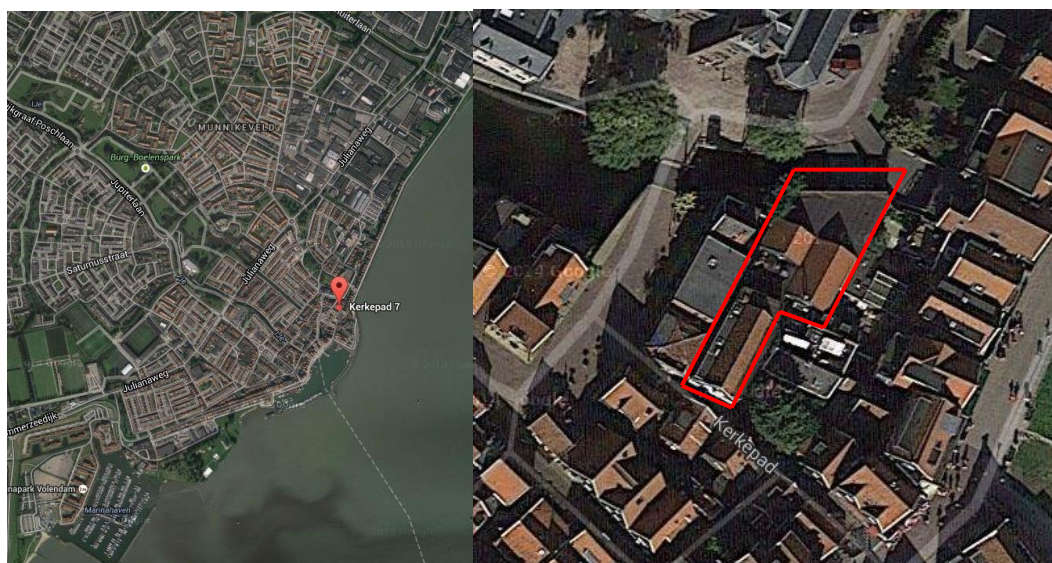
## 1.1 Aanleiding

In verband met de bedrijfsbeëindiging van bakkersbedrijf Pooij komt het bedrijfsp perceel gelegen aan het Kerkepad vrij voor herontwikkeling/transformatie. Het bedrijf is – mede in verband met ruimtegebrek – verhuisd naar de Chr. Huygenstraat (pand op het bedrijventerrein). In de loop der jaren is het perceel vrijwel geheel vol gebouwd. In de gebouwen vond de productie en opslag van het bakkersbedrijf plaats. Aan de voorzijde van het perceel staat de winkel die hoorde bij de bakkerij. Nu het bedrijf is beëindigd en een nieuwe winkel/bedrijfsbestemming niet realiseerbaar blijkt (zie paragraaf 2.3.1) is het initiatief genomen het perceel te transformeren naar een woonfunctie. Het bouwplan betreft het realiseren van één woning ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing en het verbouwen van de voormalige winkel tot een woning. De bestemming van de voormalige winkel blijft gemengd, dit om flexibel gebruik in de toekomst te blijven faciliteren.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om realisatie van het initiatief mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan heeft doelstelling hierin te voorzien.

## 1.2 Het plangebied

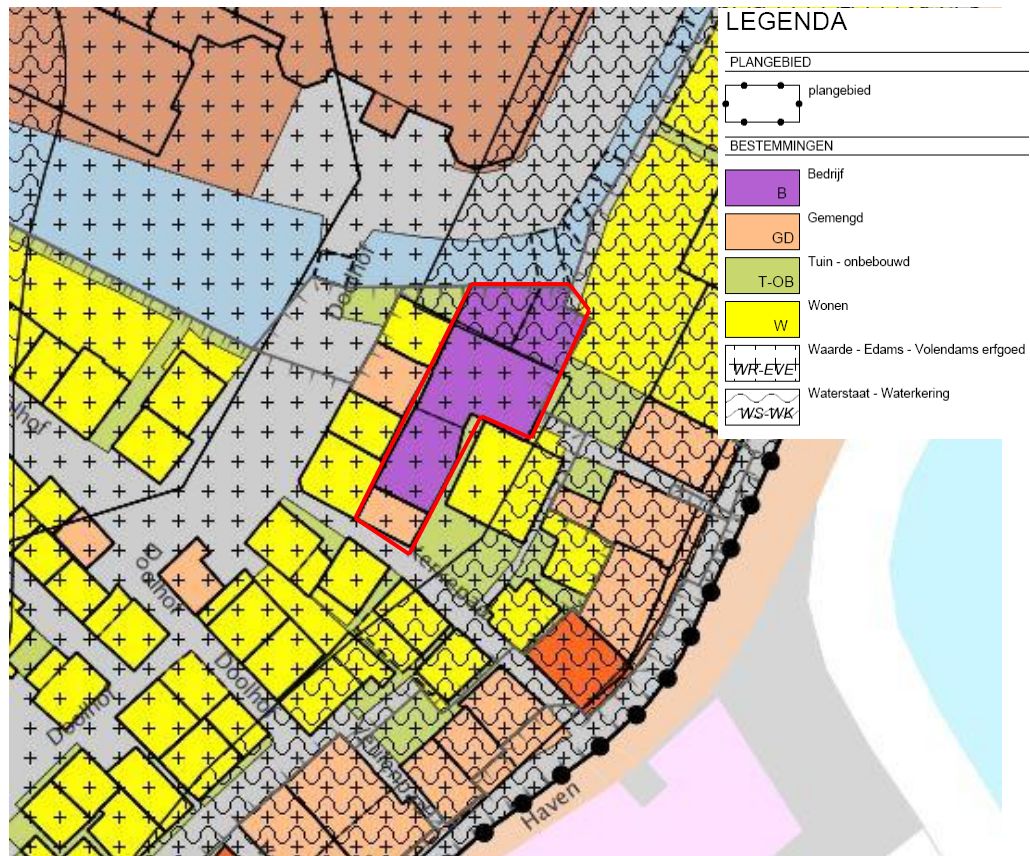
Het plangebied ligt in het centrum van Volendam, zie navolgende afbeeldingen. Het Kerkepad ligt als het ware om het perceel. Dit houdt in dat de straat ten zuiden en ten noorden van het plangebied beide Kerkepad heten. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een gracht (Kerkebrek), aan de overzijde van deze gracht staat de Sint-Vincentiuskerk. Ten oosten van het plangebied ligt het Noordeinde, onderdeel van de dijk langs het Markermeer. Het plangebied is van twee zijden te benaderen, via het Kerkepad aan de zuidzijde en via een brug over de achtergelegen Kerkebrek.



*Kerkepad voormalige bakkerij en winkel, bij rode punt en rood omkaderd (bron: Google Earth)*

### 1.3 Huidig bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan “Oude Kom Volendam 2012”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Edam-Volendam op 17 oktober 2013. Hierin heeft de locatie de bestemmingen ‘Gemengd’ en ‘Bedrijf’. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het huidige bestemmingsplan partieel herzien voor wat betreft de voormalige bakkerij en winkel.



*Uitsnede bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012, plangebied rood omkaderd*

### 1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan ruimtelijk relevant beleid van de diverse overheden. In hoofdstuk 4 volgt een toets aan milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de financieel-economische haalbaarheid en hoofdstuk 6 de wijze van bestemmen. Het laatste hoofdstuk gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## **2 De omgeving van het plangebied en het plan**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt eerst de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en zijn omgeving en de huidige ruimtelijke en functionele structuur beschreven. Daarna wordt het plan beschreven en hoe dit in deze ruimtelijke en functionele structuur past.

### **2.2 Gebiedsbeschrijving**

#### **2.2.1 *Ontwikkeling en stedenbouwkundige structuur omgeving plangebied***

Het dorp Volendam is ontstaan door de bewoning van De Dijk die de IJ, een veenstroom die de Purmer en de Zuiderzee met elkaar verbond, afsloot van de Zuiderzee. De historische kern kent daardoor een langgerekt verloop, waarbij de bebouwing ligt ingeklemd tussen de dijk en de direct daarachterliggende structuren Meerzijde, Dril, Havenstraat en Aalstraat.

Lange tijd bleef de bebouwing beperkt tot dat langgerekte lint langs de dijk. Vanaf het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw groeit het dorp ook buiten dat dijktracé. Radiale structuren die uitkomen op de dijk vormen de dragers van deze uitbreiding. Volendam ontwikkelt zich hierdoor van een dijklint tot een compactere, waaivormige kern.

Eén van deze ontwikkelingen betreft de bebouwing van het zogenoemde “Landje”. Behalve een twaalfstal woningen aan de Meerzijde stonden er omstreeks 1850 19 van grote erven voorziene woningen op het Landje. Door gebrek aan vrije bouwgrond werd het Landje steeds dichter bebouwd. In 1870 bestond de bebouwing uit 84 meest kleine huizen in een wirwar aan straatjes. In 1912 werd daarom de naam Doolhof gegeven aan het gebied. In 1860 is direct ten noorden van het Doolhof ook de Sint Vincentiuskerk gebouwd. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Doolhof.

Na 1900 breidde de oude kern van Volendam zich verder uit langs het Noord- en Zuideinde, in de Meer en langs het Voorpad (Edammerweg), op het Dril, Spoorbuurt, Dirksland en Zwarte Pad richting Kathammerzeedijk waarbij de rechte kavelsloten van de Zuidpolder nog herkenbaar zijn in het stratenpatroon. Na de Tweede Wereldoorlog ontstonden de meer geplande wijken zoals Korea en de eerste grote naoorlogse woonwijk het Munnikenveld.

#### Overzicht groei Volendam - 1811 - 1994



*Groei Volendam door de jaren*

#### 2.2.2 **Bebouwingsbeeld**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Doolhof. In het Doolhof zijn de kleinschalige panden schijnbaar vrij willekeurig rondom erfjes gegroepeerd. De panden staan dicht tegen elkaar in een min of meer rechthoekig patroon. Dit resulteert in een complex samenstel van bebouwing met fraaie doorzichtjes en pittoreske besloten ruimten van beperkte afmeting.

Het grootste deel van het gebied is opgebouwd uit bouwblokken die straatwanden vormen met duidelijk herkenbare individuele panden. Daarbij is het typisch Volendamse bebouwingsbeeld duidelijk het uitgangspunt geweest. Kenmerken die regelmatig voorkomen zijn namelijk:

- de haakse steile zadelkappen, afgewisseld met incidentele langskappen;
- de lage goothoogte;
- de pandsgewijze variatie in goothoogte, nokhoogte en beukmaat;
- de verticale gerichtheid van de gevelopeningen;
- de combinatie van een onderbouw van baksteen met een topgevel van verticaal geplaatste donkergroene of blauwe houten gevelbekleding;
- de toepassing van een zorgvuldige detaillering door middel van witte boeiboorden, windveren, gevellijsten en makelaars;
- de toepassing van witte houten kozijnen in combinatie met donkergroen of blauw geschilderde deuren, raaml ijsten en roedes, afgewisseld met witte raaml ijsten en roedes.

### 2.2.3 Functionele structuur

De buurt het Doolhof herbergt voornamelijk de functie wonen. De woningen zijn over het algemeen grondgebonden woningen. Aan de straat het Doolhof liggen een fysiotherapiepraktijk en een boekenwinkel. Aan het Noordeinde, onderdeel van de dijk langs het Markermeer, bevinden zich meerdere winkels en horecagelegenheden. Het plangebied betreft een leegstaand bedrijfspand en winkelpand, andere bedrijven zijn er niet in de omgeving. Het Doolhof en de daarnaast gelegen Noordeinde zijn te beschouwen als een gemengd gebied.

## 2.3 Bestaande en toekomstige situatie

### 2.3.1 Bestaande situatie

Het plangebied bevat de bedrijfsbebouwing van de voormalige bakkerij met daarvoor een winkelpand. Het perceel is volledig bebouwd en grenst aan de oost- en westzijde vrijwel geheel, direct aan de naastgelegen bebouwing. Aan de zuidzijde ligt het Kerkepad, aan de noordzijde de Meergracht. De ten noorden van de gracht liggende weg heet wederom Kerkepad, hieraan staat de Sint Vincentiuskerk.



Plangebied Kerkepad (Bron: Google Earth)

De bebouwing aan de zuidzijde heeft de bestemming Gemengd. Het achtergelegen deel heeft de bestemming Bedrijf, zie paragraaf 1.3. De bakkerij staat al enige tijd leeg. Het bedrijf is op deze locatie historisch gegroeid. Heden ten dage zou deze locatie in het centrum van Volendam niet de meest geschikte locatie voor een bedrijf zijn. Daarnaast is het gebouw specifiek gebouwd als bakkerij en slecht geschikt voor andere (bedrijfs)activiteiten. Het is dan ook niet te verwachten dat er zich een ander bedrijf zal melden voor de locatie.



*Zicht achterzijde bebouwing, voormalige bedrijfsbebouwing rood omkaderd*

De bovenstaande afbeelding toont het zicht op het perceel vanuit het noorden. Hier bevindt zich de plat afgedekte bedrijfsbebouwing.

### **2.3.2 Toekomstige situatie- bebouwing**

Het gehele plangebied is nu bebouwd. Het plan is op te delen in twee verschillende onderdelen:

- het verbouwen van de voormalige winkel tot woning.
- de sloop van de in onbruik geraakte bedrijfsgebouwen en bouw van een woning.

#### **Verbouw winkel tot woning**



*Overzicht twee onderdelen project*

De voormalige winkel (zie afbeelding vorige pagina) is verbouwd tot woning. Deze verbouwing betreft een interne verbouwing. Wel zijn er een tweetal dakopbouwen gebouwd waarmee de zolderverdieping in gebruik kan worden genomen als volwaardig onderdeel van de woning. Op de onderstaande afbeelding is het vooraanzicht van de voormalige winkel te zien met rood omkaderd de dakopbouw. Op de tweede afbeelding is de zijgevel te zien met de nieuwe dakopbouwen.



*Voor- en zijgevel voormalige winkel*

De bouwhoogte en de oppervlakte van het gebouw blijven hetzelfde. Het omvormen van een bakkerij naar een woning heeft tot positief gevolg dat de aanvoer van grond- en hulpstoffen en het zware vrachtverkeer (en geluidoverlast) dat daarmee gepaard gaat, verdwijnt. Hierdoor wordt de buurt, hoofdzakelijk een woon-

buurt, rustiger. Ook het aantal verkeersbewegingen neemt af in de nieuwe situatie; er zijn geen verkeersbewegingen meer als gevolg van personeel en bezoek. Verder produceert een bakkerij zelf ook geluid alsook geur. Deze negatieve effecten zijn in de nieuwe situatie in de omgeving niet meer aanwezig.

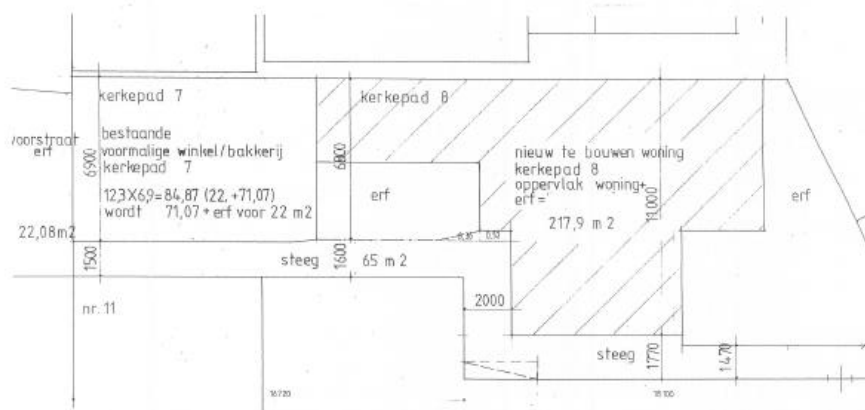
### ***Sloop bedrijfsbebouwing***

Het tweede onderdeel van het plan behelst het slopen van het bestaande bedrijfsgebouw, de voormalige bakkerij. Dit gebouw beslaat de gehele bedrijfsbestemming zoals aangegeven in de afbeelding in paragraaf 1.3.

### ***Bouw op vrijkomend perceel***

Na sloop wordt één nieuwe woning gebouwd. Het perceel wordt ingericht zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven. De woning zal met de voorgevel naar de Sint Vincentiuskerk worden gebouwd. Door de vorm van het perceel zal de voortuin een schuine zijde krijgen. De voortuin grenst aan de Kerkebreek. Aan de oostzijde komt een steeg naar de achtertuin. Deze steeg komt uit op de andere kant van het Kerkepad, bij de voormalige winkel. De woning krijgt een dubbele nok, deze worden door een dwars tussenlid met elkaar verbonden. Op de afbeelding op de volgende bladzijde is een impressie opgenomen van de te bouwen woning.

De nieuw te realiseren woning wordt in de karakteristieke Volendamse architectuur met een houten topgevel gebouwd en met een kap haaks op de weg. De woning krijgt een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van ongeveer 8,5 meter. Het pand krijgt twee volwaardige verdiepingen en een kleine zolder. De woning heeft een groenen houten gevel met windveren en een gemetselde plint. De dakrichting staat haaks op de weg. De woning wordt gebouwd in de voor Volendam typische bouwstijl waarvan in de omgeving meerdere voorbeelden zijn te vinden. Ze past hiermee in de omgeving waarin individueel herkenbare panden met een Volendamse stijl, dicht op elkaar in het gebied staan. Ook wordt qua goot- en bouwhoogte aangesloten bij de schaal van de bebouwing in de omgeving, waar bovendien de woonfunctie domineert, zoals aangegeven. Geconcludeerd wordt daarom dat de woning zowel stedenbouwkundig, ruimtelijk als architectonisch past in de omgeving. Een smalle steeg verbindt beide uitgangen van het perceel. Positief punt is verder dat overbodig geworden en weinig fraaie bedrijfsbebouwing verwijderd wordt. Het straat- en bebouwingsbeeld verbetert met de nieuwe situatie.





### 2.3.3 Toekomstige situatie - Functies

Het plan betreft de nieuwbouw van één woning en de verbouw van een voormalig winkelpand tot woning. De te verbouwen voormalige winkel krijgt echter de bestemming 'Gemengd', de nieuwe woning de bestemming 'Wonen'. Dit onderscheid wordt gemaakt om in de toekomst eventueel een winkel terug te kunnen laten komen aan het Kerkepad 7 zoals ook in de huidige situatie mogelijk is.



Overzicht deelprojecten

## 2.4 Toets aan bestemmingsplan

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Oude Kom Volendam 2012'. Hierin heeft het perceel deels de bestemming 'Bedrijf' en deels de bestemming 'Gemengd'. Zie voor een uitsnede van het bestemmingsplan paragraaf 1.3.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van bedrijven tot en met categorie B uit de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
  - magazijnen en opslagplaatsen;
- met daarbij horende bijbehorende bouwwerken, wegen en paden, nutsvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, erven en terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen het bouwvlak mag worden gebouwd, op het perceel gelden verschillende bouwhoogtes. Dit betreft 4 meter aan de zijde van de kerk en een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter aan de zijde van de winkel.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- wonen vanaf de tweede bouwlaag;

Met daarbij horende bijbehorende bouwwerken, erven en terreinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen het bouwvlak mag worden gebouwd, op het perceel gelden verschillende bouwhoogtes van een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter.

Verder gelden ter plaatse van het plangebied drie dubbelbestemmingen en twee gebiedsaanduidingen. De dubbelbestemmingen betreffen de bestemmingen 'Waarde – Archeologie', Waarde – Edams – Volendams erfgoed' en 'Waterstaat – Waterkering'. De aanduidingen zijn 'cultuurhistorisch attentiegebied' en 'doolhof'.

In de nieuwe situatie wordt een woning gerealiseerd op gronden met de bestemming Bedrijf. Aangezien op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' geen woningen zijn toegestaan is het initiatief in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast zijn de nieuwe te realiseren woningen gesitueerd op een deel van het terrein waar een bouwhoogte van maximaal 4 meter is toegestaan. De te bouwen woning heeft echter een nokhoogte van 8,5 meter (zie paragraaf 2.3.2). De voormalige winkel Kerkepad 7 wordt volledig in gebruik genomen als woning. Dit is niet mogelijk binnen de geldende bestemming, er mag niet gewoond worden op de begane grond. De bestemming blijft gemengd echter wordt wonen op de begane grond toegestaan.

## **2.5 Conclusie**

Uit de voorliggende beschrijving van het plangebied en het plan komt naar voren dat het plan ruimtelijk inpasbaar is. Het plan sluit aan qua stijl, afmetingen en stedenbouwkundige structuur aan bij de buurt het Doolhof. Uit de toets aan het beleid (hoofdstuk 3) en de toets aan de milieuaspecten (hoofdstuk 4) blijkt daarnaast dat het voorgenomen plan planologisch aanvaardbaar is en er geen belangen van ruimtelijke ordening worden geschaad.

## 3 Toets aan beleid

### 3.1 Inleiding

Aan ieder bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen gemeentelijk beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijvoorbeeld wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een ruimtelijk plan als het bestemmingsplan van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Provinciaal en gemeentelijk beleid zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, het rijksbeleid. Rijks, provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de achterliggende gedachte van het bestemmingsplan vormt, komt daarna aan de orde.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

*Beoordeling en conclusie:* het plangebied ligt in een omgeving waar geen opgaven van nationaal belang spelen. Nationale belangen zijn derhalve ook niet in het geding.

#### 3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit 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.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te

borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het 1e deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. Per 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd en is de Ladder van duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Met de uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is hierbij een procesvereiste en draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. E.e.a. betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met het oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting ('Nut en noodzaak').

*Beoordeling en conclusie:* Het initiatief betreft een kleinschalig initiatief welke niet als stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd<sup>1</sup> en derhalve niet verder hoeft te worden beoordeeld.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)**

De Provinciale Structuurvisie Noord-Holland is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 16 februari 2010 en aangenomen door Provinciale Staten op 21 juni 2010. De eerste herziening is op 23 mei 2011 vastgesteld door Provinciale Staten.

De Structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Van belang voor dit plangebied is vooral het belang duurzaam ruimtegebruik.

#### *Duurzaam ruimtegebruik*

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit,

---

<sup>1</sup> Uitspraak Raad van State; RvS 201302867/1/R4; 18 december 2013.

bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. De Provincie Noord-Holland wil steden en dorpen optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het Bestaand Bebouwd Gebied.

*Beoordeling en conclusie:* het plangebied valt binnen Bestaand Bebouwd gebied. Het belang duurzaam ruimtegebruik is relevant voor het nieuwe bestemmingsplan. De spaarzame ruimte in het dorpshart van Volendam wordt met dit plan optimaal benut door het beëindigde bedrijf en de leegstaande bebouwing te amoveren en daarvoor een gebouw te realiseren waarin wonen mogelijk is. Daarmee levert het een bijdrage aan het belang van duurzaam ruimtegebruik uit de provinciale structuurvisie.

### **3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland**

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is vastgesteld op 3 februari 2014. De nieuwe verordening is een technische wijziging, om alle voorgaande wijzigingen in één nieuw overkoepelend document te vangen. Inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de Verordening uit 2010 en alle daarop volgende wijzigingen, bevat de verordening nauwelijks.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheerverordeningen moet voldoen. Het gaat hierbij vooral om de doorwerking van het in de provinciale structuurvisie vastgelegde beleid. De provinciale ruimtelijke verordening is daarvoor bij uitstek het aangewezen instrument om die doorwerking te realiseren via algemene regels omtrent de inhoud voor o.a. bestemmingsplannen. Ten aanzien van een aantal onderwerpen zijn algemene regels gesteld die zich specifiek richten op de provincie ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze manier komen rijksregels "getrapt" in bestemmingsplannen terecht. Voor bestemmingsplannen die in Bestaand Bebouwd Gebied vallen en waarmee geen provinciaal belang is gemoeid, stelt de PRV met uitzondering van de hierna genoemde bepaling, geen regels. In het kader van de 1e herziening is in de PRV een bepaling toegevoegd, te weten artikel 33.

Lid 1 van artikel 33 bepaalt dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparingen, inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa. Lid 2 van dit artikel bepaalt dat nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking aan eisen van duurzaam bouwen dient te voldoen.

Anders dan hiervoor genoemd, zijn er verder geen provinciale belangen uit de PRV in het geding. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de PRV.

*Beoordeling en conclusie:* Vanwege de beperkte omvang van het plan wordt er geen specifieke aandacht besteed aan energiebesparing, inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie. Eventuele investeringen (anders dan gebruikelijke maatregelen zoals dubbel glas, HR ketels, e.d.) op dit gebied zijn niet doelma-

tig in relatie tot de geringe planomvang en zouden een dermate grote investering vergen waardoor het plan geen doorgang kan vinden. Wel zal er gebouwd worden volgens de wettelijke normen voor duurzaam bouwen. Hiermee wordt bedoeld de eisen zoals die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Te denken valt aan een maximale energieprestatiecoëfficiënt (EPC), eisen op het gebied van thermische isolatie, luchtdoorlatendheid, etc. Deze aspecten komen aan de orde na de vaststelling van het bestemmingsplan bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### **3.4.1 Regiovisie Waterland 2040**

In de Regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de zeven Waterlandse gemeenten hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is Vitaal met karakter. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaaleconomische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijk gebied te bewaren vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaaleconomische ontwikkelingen, duurzame oplossingen voor beheer en terugdringen van woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame, vitale regio met een herkenbaar eigen karakter. In de regiovisie zijn geen nieuwe initiatieven beschreven, die een nadere uitwerking vragen voor het plangebied in Volendam.

*Beoordeling en conclusie:* het bestemmingsplan borgt door het ontwerp en situering van de woningen (zie paragraaf 2.3.2) het authentieke karakter van het Doolhof en maakt nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk indien dit niet ten koste gaat van het authentieke karakter. In dit geval zal het authentieke karakter, de (karakteristieke) samenhang binnen het centrum worden behouden door het toepassen van de dubbelbestemming Waarde – Edams – Volendams erfgoed.

Hiermee kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van de Regiovisie Waterland 2040 en het plan niet in strijd is met het regionale beleid.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### **3.5.1 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 ruimtelijke structuur van de oude kom van Volendam wordt bepaald door de Dijk (Noordeinde, Zuideinde) langs het Markermeer. Haaks hierop is een stelsel van wegen, stegen en waterlopen aanwezig. Kenmerkend is het hoogteverschil tussen de Dijk en het er achter gelegen gebied. De bebouwing in het gebied staat dicht op elkaar en dicht op de weg, de gebouwen zijn individueel herkenbaar en zeer divers. Kenmer-

kend zijn de “Volendamse” woningen in één laag met een dwarskap, in baksteen en (groen geschilderd) hout.

Voor het plangebied is met name het volgende speerpunt van belang:

- De functie als lokaal verzorgend centrum, streekcentrum en centrum met een hoge toeristische attractiewaarde verder uitbouwen.

Voor het centrum van Volendam geldt dat het beleid is gericht op zorgvuldig beheer, en waar nodig kwaliteitsverbetering, van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten. Naast wonen is het gebied bestemd voor centrumfuncties.

In algemene zin geldt nog het volgende geformuleerde speerpunt van beleid:

- 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;

*Beoordeling en conclusie:* het bestemmingsplan maakt de aanbevelingen uit de structuurvisie mogelijk door ruimte te bieden aan extra wonen en een centrumfunctie door het handhaven van de bestemming Gemengd op een deel van het perceel.

### **3.5.2 Beeldkwaliteitsplan Oud Volendam (2008)**

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan Oude Kom Volendam (zie paragraaf 1.3) tevens ingestemd met het definitieve Beeldkwaliteitsplan Oud Volendam en het daarbij behorende Schetsboek. In dit beeldkwaliteitsplan worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van de uitstraling en het karakter van de bebouwing. Voor het plangebied zijn met name de volgende aanbevelingen van belang:

- Het individuele pand vormt het uitgangspunt voor het bebouwingskarakter;
- Noord- en zuidwand Europaplein herontwikkelen met centrumvoorzieningen en plein herinrichten met aandacht voor verblijfskwaliteit;

Het gewenste bebouwingsbeeld in het deelgebied heeft onder meer de volgende kenmerken:

- Samenhangend beeld met wisselende breedten (tot 10m) en wisselende daken;
- Verticale gevelgeleding;
- Maximale nokhoogte 11 meter, maximale goothoogte 5,5 meter;
- Wisselende goot- en nokhoogte.

*Conclusie:* het bestemmingsplan neemt de aanbevelingen uit het beeldkwaliteitsplan zo veel mogelijk over in de formulering van de bouwregels. V.w.b. de goot- en bouwhoogtes zijn wel de hoogtes zoals opgenomen in het bestemmingsplan leidend; deze kunnen afwijken van hetgeen in het beeldkwaliteitsplan staat.

### **3.5.3 Welstandsnota (2004, 2013)**

Het welstandsbeleid van de gemeente Edam-Volendam is neergelegd in de Welstandsnota, die bij besluit van 25 maart 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. In april 2013 is deze welstandsnota geactualiseerd. Bij deze actualisatie is de systematiek en terminologie van de nota aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarnaast is de begrenzing van de welstandsgebieden in overeenstemming gebracht met de begrenzing van de gebieden in de

bestemmingsplannen. In de geactualiseerde welstandsnota is het plangebied opgenomen onder het deelgebied Oud Volendam-attentiegebied.

Datgene wat op grond van een bestemmingsplan mogelijk is of wordt toegestaan, kan niet door welstandscriteria worden tegen gehouden. De architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief in de welstandsnota geregeld. Voor zover er bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in het bestemmingsplan en daarvoor de vergunningplicht geldt, is een toets aan het welstandsbeleid noodzakelijk. Vanuit welstandsbeleid is er in voorliggend bestemmingsplan een beperkte regeling opgenomen voor balkons, loggia's en dakpellen.

*Beoordeling en conclusie:* Het bouwplan voor de nieuwe woning zal worden voorgelegd aan de welstandscommissie, bij het opstellen van het bouwplan zal worden uitgegaan van de eisen uit de welstandsnota. De verbouwing/renovatie van de voormalige winkel is reeds vergund.

### **3.5.4 Erfgoedverordening Gemeente Edam-Volendam 2010 (2011)**

Bij raadsbesluit van 24 november 2011 is de 'Erfgoedverordening Gemeente Edam-Volendam 2010' vastgesteld. Onderhavige erfgoedverordening regelt de status van gemeentelijke monumenten via het bestemmingsplan. Naast een vergunningprocedure 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-E) een vaste positie binnen het bestemmingsplan. Hierdoor worden de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuur, historie en landschap integraal bewaakt. Het nieuwe aan dit planologische erfgoedregime is, dat het systeem ontwikkelingsgericht is vanwege duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik en dat er een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening.

Mede hierdoor wordt er een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening, Monumentwet c.q. de daarvan afgeleide regeling en de Woningwet en Wabo, zodat een dekkend, meer integraal regime ontstaat. Daarnaast wordt het vergunningsvrij bouwen binnen het cultureel erfgoed beperkt, doordat in de begripsbepalingen van genoemde erfgoedverordening en bestemmingsplan de reikwijdte van het begrip 'gemeentelijke monument' is uitgebreid. Het voordeel van een dergelijk systeem is, dat door de koppeling van het bestemmingsplan aan de Erfgoedverordening een integrale bescherming mogelijk is in plaats van de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak (in plaats van een gebiedsgerichte benadering).

In de Erfgoedverordening zijn gradaties in beschermingsniveau opgenomen. Zo worden de verschillende beschermingsgradaties onderscheiden:

- karakteristiek waardevol bouwwerk;
- beeldbepalend bouwwerk;
- stolp;
- waardevol cultuurhistorisch element;
- cultuurhistorisch attentiegebied.

Deze gradaties worden bepaald middels het in de erfgoedverordening opgenomen puntensysteem.

Het gemeentelijke Monumentenbeleid van Edam-Volendam wordt daarmee beheerst door:

- de Monumentennota met een gemeentelijke Cultuurwaardenkaart;
- de eerder genoemde Erfgoedverordening;
- de uitwerking in het bestemmingsplan.

*Beoordeling en conclusie:* In het bestemmingsplan zullen de nu geldende regelingen voor wat betreft het de dubbelbestemming Waarde- Edams – Volendams erfgoed en de gebiedsaanduiding cultuurhistorisch attentiegebied worden overgenomen. De huidige borging van de cultuurhistorische belangen wordt hiermee gecontinueerd. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning op basis van dit bestemmingsplan wordt hieraan getoetst.

### **3.5.5 Parkeernota Edam-Volendam (2010)**

In een technische rapportage zijn de elementen parkeeronderzoek en parkeerbalans uitgewerkt. Het plangebied maakt in deze rapportage onderdeel uit van Oude Kom Volendam. De parkeerdruk in dit gebied is vrij hoog en op zaterdagmiddag meer dan 85%. Vooral op zaterdag hebben veel straten een hoge parkeerdruk met een bezettingsgraad van meer dan 85% en in een aantal straten zelfs meer dan 100%. De komende jaren is een grote groei te verwachten in het autobezit in de Oude Kom van Volendam. Door de verjonging van de bewoners in het centrum zal het autobezit toenemen. De verwachte autonome groei zal de komende jaren 8% zijn, waarmee het autobezit per huishouden op gelijk niveau komt te liggen met andere wijken in Volendam. Daarna zal het autobezit stabiliseren rond 0,8 auto per huishouden. Dit leidt in de toekomst tot een parkeervraag die de grens van de acceptabele parkeersituatie overschrijdt. Op zaterdag zal het parkeerdruk in het centrum en in de schil 93% zijn. Op donderdagmiddag, de rustigste dag van de week, zal de parkeerdruk in het centrum al oplopen naar 80%. Er is dan een tekort aan parkeerplaatsen in en rondom het centrum. Zie voor de toets navolgende paragraaf.

### **3.5.6 Nota parkeervonds Edam – Volendam (2011)**

Bij besluit van 31 maart 2011 heeft de raad ingestemd met de Nota Parkeervonds Edam - Volendam. Na bekendmaking is deze nota in werking getreden. Een centraal uitgangspunt in deze beleidsnota van de gemeente Edam-Volendam is, dat elke nieuwe ontwikkeling in beginsel zelf heeft te voorzien in zijn eigen parkeervraag. Dit betekent dat wanneer een nieuw initiatief extra parkeervraag genereert, de initiatiefnemer hierin zelf heeft te voorzien en daarvan de kosten voor zijn rekening dient te nemen. Dit kan door zelf de nodige (extra) parkeervoorzieningen (al dan niet ondergronds) te realiseren of die anderszins (elders) op een aanvaardbare wijze te compenseren. Wanneer dit niet mogelijk is en er een claim wordt gelegd op (extra) parkeervoorzieningen in de openbare ruimte, dan wordt een dergelijke initiatief thans nog slechts gehonoreerd, voor zover een initiatiefnemer bereid is een financiële bijdrage te leveren aan de dekking van de noodzakelijke kosten van de nieuw, extra aan te leggen (openbare) parkeervoorzieningen.

De hoogte van de bijdragen zijn afhankelijk van de omstandigheden van het geval en de daarbij gekozen uitgangspunten. De opzet van de in de nota Parkeerfonds te onderscheiden situaties leiden tot aan de gemeente te betalen bijdragen; deze zijn in een tabel opgesomd. Zo geldt voor een ondergrondse parkeergarage een bedrag van € 22.000,- per parkeerplaats.

De te gebruiken parkeernormen worden per geval bepaald op basis van de functies die het plan zal herbergen; de initiatiefnemer dient in principe daarin op basis van de Bouwverordening te voorzien en de kosten voor zijn rekening te nemen. In artikel 2.5.30, lid 4 onder b, van de bouwverordening staat dat: "Aan het verlenen van een ontheffing kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden". Deze wordt gerelateerd aan de extra parkeerbehoefte die de in het plan vervatte vergunning genereert.

*Beoordeling en conclusie:* de Nota parkeerfonds en de parkeernota (zie vorige paragraaf) zijn relevant voor plangebied omdat er een hoge parkeerdruk heerst. De benodigde parkeerruimte kan echter worden vereffend met de huidige parkeervraag. In paragraaf 4.2.1 wordt hierop verder ingegaan.

## 4 Toets aan milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieu-aspecten

#### 4.1.1 *planMER/m.e.r.-beoordeling*

##### **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. Dat 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 en conclusie:* Het bestemmingsplan maakt het mogelijk nieuwe woningen te bouwen. 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 (2.000 woningen of meer/ oppervlakte groter dan 100 ha) en de ligging van het plan in het centrumgebied, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan 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 Natuurbeschermingswet 1998**

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 Natuurbeschermingswet 1998. 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. Een planMer is dan ook niet aan de orde bij dit plan.

*Beoordeling en conclusie:* De beoordeling of er significante effecten zijn te verwachten vindt plaats in paragraaf 4.3.3. De conclusie daaruit is, dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Een planMER is dan ook niet aan de orde bij dit plan

#### **4.1.2 Bedrijven en milieuzonering**

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, 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 is de methodiek zoals uiteengezet in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”<sup>2</sup>.

##### **Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?**

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Volendam dat gekenmerkt wordt door een mix aan centrumfuncties als detailhandel, horeca, dienstverlening en wonen. De locatie grenst aan beide zijden grotendeels aan woonbestemmingen. Een nieuwe woonfunctie is in aansluiting daarop in de omgeving in milieu-planologisch opzicht een passende nieuwe functie. Geconcludeerd wordt dan ook dat deze nieuwe woonfunctie in het plangebied een passende functie is. De geluidssituatie verbetert bovendien. In de oude situatie was sprake van een bakkerij die een bepaalde mate van geluid produceerde. Dit was afkomstig van zowel de aanvoer van grond- en hulpstoffen met (middel) zware vrachtwagens, de werkzaamheden zelf, als komend en vertrekkend personeel en klanten. Van de woningen gaat veel minder geluidproductie uit.

##### **Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?**

Het plangebied ligt in het centrum van Volendam. Dit gebied laat zich karakteriseren als gebied met functiemenging. In dergelijk gebieden zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. In de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” is een aparte lijst opgenomen die specifiek gericht is op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Bij toepassing ervan wordt niet gewerkt met richtafstanden, maar met het principe van aanpandigheid en bouwkundige afscheiding. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen.  
Betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.  
Betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.  
Betreft activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

---

<sup>2</sup> Bedrijven en milieuzonering; VNG 2009; Sdu Uitgevers.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- 1 het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- 2 de productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- 3 de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- 4 activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

In het plangebied en naast het plangebied bevinden zich enkele winkels en dienstverlenende functies. Iets verderop gelegen aan het Noordeinde bevinden zich een horecagelegenheid en meerdere winkels. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een kerkgebouw.

Volgens de VNG-publicatie vallen detailhandel, horeca en dienstverlening in en naast het plangebied onder categorie A. Dergelijke categorieën zijn aanpandig aan woningen toelaatbaar in gebieden met functiemenging. Concreet betekent dit dat deze functie in milieu-planologisch opzicht toelaatbaar is op deze locatie.

#### ***Conclusie m.b.t. bestemmingen op deze locatie***

Het aspect 'milieuzonering' vormt voor uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmering.

#### **4.1.3 Geluid**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (de Wgh). De Wgh is bedoeld voor nieuwe situaties (het projecteren van nieuwe geluidgevoelige functies of het verrichten van fysieke aanpassingen aan een weg). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de maximale waarde, dan wel een nader bepaalde hogere waarde. Het opnemen van geluidzones langs wegen en spoor in een bestemmingsplan is niet wettelijk verplicht. De Wgh bepaalt immers reeds de geluidzone. Geluidszones rond een bedrijventerrein moeten wel in een bestemmingsplan opgenomen worden als gebiedsaanduiding (art. 40 Wgh). In de directe omgeving van het plangebied komen geen spoorwegen of inrichtingen die Industrielawaai veroorzaken voor. Wel zijn er meerdere wegen in de omgeving van het plangebied.

##### *Wegverkeer*

De locatie is gelegen in stedelijk gebied. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken in stedelijk gebied een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplchtig. Dit bestemmingsplan maakt maximaal twee nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk (in de nieuwe situatie komen er maximaal 2 extra woningen). In de directe omgeving van het plangebied zijn echter alleen 30 km/h wegen gesitueerd. Vanuit de Wgh is een onderzoek naar de geluidsbelasting derhalve niet noodzakelijk.

##### *Goede ruimtelijke ordening*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden gekeken naar de vraag of ter plaatse in de huidige situatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. In het kader van het bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012 is gekeken

naar de geluidsbelasting in het plangebied. Hieruit kwam naar voren dat alleen een aantal woningen langs de Julianaweg een geluidsbelasting hoger dan 48dB hebben. De rest van het plangebied, waaronder Kerkepad voldoet aan de normen in de Wgh. De conclusie luidt dan ook dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen.

*Conclusie:* het aspect geluid werpt gelet op bovenstaande geen belemmeringen op.

#### **4.1.4 Luchtkwaliteit**

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (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 Europese grenswaarden voor de jaargemiddelden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> zijn gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen of 10 hectare bruto vloeroppervlak kantoren. Daarnaast worden bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling.

Bij alle projecten moet ten slotte sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### ***Situatie plangebied***

Het initiatief (functiewijziging van bedrijf in 1 woning) wordt conform de ministeriële regeling beschouwd als “NIBM”-project. Om die reden is een nadere toetsing niet noodzakelijk. Ook worden binnen onderhavig plan geen bestemmingen mogelijk gemaakt die op grond van de “AMvB Gevoelige bestemmingen” extra gevoelig zijn voor luchtkwaliteit. Ten slotte is in het kader van de goede ruimtelijke ordening onderzocht of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om dit te onderzoeken is gebruik gemaakt van de monitoringstool<sup>3</sup> van de rijksoverheid. In deze monitoringsstool zijn kaarten opgenomen van de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>) en ultrafijnstof (PM<sub>2,5</sub>) voor zowel het verleden als de toekomst. Hieruit blijkt dat de concentraties van de maatgevende stoffen (fijn stof PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> en stikstofdioxide NO<sub>2</sub>), zowel in peiljaren voor de huidige situatie als in de toekomstige situatie (2012, 2015 en 2020) onder de grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup> liggen (resp. 25 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>). Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

### ***Conclusie***

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

#### **4.1.5 Bodemgeschiktheid**

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd.

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van realisatie van de nieuwe bestemmingen voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bodemsanering). Uitgangspunt is dat functioneel wordt omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen. Tevens introduceerde de commissie Welschen in het begin van de jaren negentig het begrip “actief bodembeheer”. Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

#### ***Bodemkwaliteitskaart***

De gemeente Edam-Volendam beschikt over een goedgekeurde bodemkwaliteitskaart (vastgesteld 2012).

De gegevens voor de bodemkwaliteitskaart zijn afkomstig uit representatieve bodemonderzoeken uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente en van aanvullend bodemonderzoek. In totaal is er gebruik gemaakt van de analyse van 220 monsters van de bovengrond en 206 van de ondergrond om de kaart op te stellen. De bodem-

---

<sup>3</sup> [www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl).

kwaliteitskaart doet geen uitspraak over de kwaliteit van de bodem ter plaatse van verdachte locaties, verontreinigde locaties of gesaneerde locaties. In het plangebied zijn geen locaties aanwezig die zijn opgenomen op de lijst van spoedlocaties van de provincie Noord-Holland ([www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)). Dat betekent dat er binnen het te bestemmen gebied geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend zijn, die vanwege hun urgentie in verband met humane en/of verspreidingsrisico's met spoed gesaneerd dienen te worden.

Gelet op bovenstaande is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd<sup>4</sup>. Het analysemonster MM1 (bovengrond, zand) is licht verontreinigd met PAK, PCB's, minerale olie en de metalen lood en zink. Het analysemonster MM2 (bovengrond, klei) is licht verontreinigd met PAK, minerale olie en de zware metalen cadmium, kobalt, koper en kwik. Het analysemonster is matig verontreinigd met lood en zink. Het analysemonster MM3 (ondergrond, veen, kleiig) is licht verontreinigd met PAK en de zware metalen kobalt, kwik, molybdeen en zink. Het analysemonster is matig verontreinigd met lood en is sterk verontreinigd met koper. In het analysemonster MM4 (zandpakket tpv overkapping) zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 3 zijn geen verontreinigingen aangetoond. In de bodem is, op indicatieve basis, geen verontreiniging met asbest aangetroffen.

De bodem (grond en grondwater) op de locatie is licht tot sterk verontreinigd, met name met enkele metalen. Ter hoogte van de overkapping is het zandpakket niet verontreinigd. De aangetroffen lichte tot sterke verontreinigingen komen overeen met de verwachte bodemkwaliteit en geven vooralsnog geen aanleiding tot nader onderzoek. In verband met de aangetroffen sterke verontreiniging (veen ondergrond) dient voor het bouwplan een BUS melding te worden opgesteld.

#### *Conclusie*

Deze BUS melding is in voorbereiding. De verwachting is niet dat sanering van de sterke verontreiniging zodanig is, dat het plan (financieel) geen doorgang kan vinden. Gelet hierop is de verwachting dat de bodem de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg zal staan.

#### **4.1.6 Externe veiligheid**

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

---

<sup>4</sup> Verkennend bodemonderzoek op de locatie Kerkepad 7 Volendam, Back Milieu-advies en onderzoek bv, 26 mei 2014.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen waarin opslag/verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit EV Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm tot gevolg heeft. Het GR moet verantwoord worden wanneer een (beperkt) kwetsbaar object is gelegen binnen het invloedsgebied<sup>5</sup> van een inrichting of route gevaarlijke stoffen.

#### *Beoordeling plan*

Op basis van de 'Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen' (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, maart 2003) en het rapport Screening groepsrisico wegen met vervoer gevaarlijke stoffen Gebied Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (Prevent, 2013) wordt gesteld dat de planlocatie zich niet bevindt binnen het plaatsgebonden risicogebied of invloedsgebied van een transportroute.

Volgens de provinciale risicokaart zijn er geen hoge druk gasleidingen binnen het plangebied en bevindt het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied van een hoge druk gasleiding.

Met behulp van de risicokaart van de provincie Noord-Holland is voorts onderzocht welke Bevi-inrichtingen, route vervoer gevaarlijke stoffen of buisleidingen relevant zijn. De conclusie luidt dat deze in de omgeving van het plangebied niet aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde inrichtingen vormt een LPG tankstation aan de Julianaweg 1, deze ligt op een afstand van ongeveer 900 m. De PR 10<sup>-6</sup> contouren van reservoir, vulpunt en afleverzuil reiken niet tot het plangebied. Een zelfde situatie geldt voor het LPG tankstation Gulf Volendam aan de C. van Abkoudestraat 2a die op een nog ruimere afstand is gelegen. Daarmee vormen de tankstations geen relevant risico voor het plangebied. Ook is het plangebied niet gelegen binnen invloedsgebied of letaliteitscontour.

*Conclusie:* het aspect externe veiligheid werpt geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

## **4.2 Omgevingsaspecten**

### **4.2.1 Verkeer en parkeren**

In het kader van het bestemmingsplan dient bekeken te worden of de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op de verkeerssituatie ter plaatse. Het gaat daarbij om parkeren, verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming.

---

<sup>5</sup> Gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Het huidige gebruik betreft een industriële bakkerij, winkel en mogelijkheid tot wonen boven de winkel. Het plan bestaat uit de sloop van de bakkerij en het realiseren van maximaal een nieuwe woning. Daarnaast wordt de winkel verbouwd tot woning.

### ***Parkeren***

#### *Parkeren bestemming Gemengd*

De winkel wordt verbouwd tot volledige woning. Nu is alleen wonen op de verdieping mogelijk. In het bestemmingsplan blijft de bestemming gemengd, zie paragraaf 2.3.3. De parkeervraag blijft daarmee gelijk voor dit deel van het plan.

#### *Parkeren bestemming Wonen*

Er worden in het plan maximaal 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt. De woning komt ter plaatse van de huidige bestemming bedrijf. Deze woningen hebben een parkeervraag. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te berekenen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317. Het centrum van Volendam wordt door het CBS ingedeeld als matig stedelijk.

Allereerst dient berekend te worden hoeveel parkeerplaatsen horen bij de bakkerij. De voor de woningen benodigde parkeerplaatsen kunnen hiermee worden verdisconteerd.

De bakkerij wordt gezien als arbeidsintensief bedrijf, in een matig stedelijk gebied betekent dat hierbij een parkeernorm van 1,3 – 1,8 per 100 m<sup>2</sup> van toepassing is. De bakkerij heeft een oppervlakte van ongeveer 300 m<sup>2</sup>. Het minimale aantal parkeerplaatsen dat nu wordt gebruikt door de bakkerij bedraagt  $3,9 = 4$  parkeerplaatsen.

Uitgegaan dient uit te worden gegaan van een vrijstaande woning. Deze heeft een parkeervraag van maximaal 2,2 (koop, vrijstaand, matig stedelijk, centrum).

### ***Conclusie***

Per saldo is het aantal parkeerplaatsen wat nu beschikbaar is voor de bakkerij afdoende om de parkeervraag van de nieuwe woning op te vangen. De parkeersituatie gaat er zelfs voor uit.

### ***Verkeersgeneratie***

Ook qua verkeersgeneratie zijn de getallen gelijklopend c.q. deze verbetert. Er is geen sprake meer van (zwaar) vrachtverkeer t.b.v. de bevoorrading van de bakkerij. Ook is geen sprake meer van vervoersbewegingen afkomstig van bezoekers en personeel.

## **4.2.2 Flora en Fauna**

### *Soortenbescherming*

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten (de Vogelwet, de Jachtwet, de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten, de Nuttige dierenwet 1914 en het soortenbeschermingsonderdeel van de Natuurbeschermingswet) en vormt samen met de Na-

tuurbeschermingswet 1998 het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het “nee, tenzij”-principe.

De Flora- en Faunawet gaat over soortenbescherming en bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen “licht” en “zwaar” beschermde soorten.

Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- a geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort;
- b er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- c er geen alternatief is.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat, dan wel dat een ontheffing benodigd is.

### ***Quickscan Flora & Fauna***

Om vast te stellen of het plangebied geschikt is voor beschermde diersoorten is een quickscan flora en fauna<sup>6</sup> uitgevoerd. Gezien de voormalige functie van bakkerij, is het gebouw op een manier gebouwd dat ongedierte als muizen of andere kleine dieren niet het pand in kunnen dringen. Zo zijn de kopse kanten van de daken met een plaat afgewerkt, om spleten tussen dakpannen en muren te dichten.

### ***Soortenbescherming***

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze wet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Er is gekeken naar de geschiktheid van het plangebied voor strikt beschermde soorten. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen mitigerende (compenserende) maatregelen worden getroffen en dient mogelijk een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Aangezien het plangebied geheel bebouwd is, is het niet geschikt voor beschermde flora.

Vleermuizen komen in de buurt voor, alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn beschermd. Vleermuizen gebruiken vaak open stootvoegen om in de spouwmuur te

---

<sup>6</sup> Quickscan flora en fauna, Kerkepad 7 Volendam; ZON/GEST/140283 SAB; 04 september 2014.

komen. Ook kieren tussen dakpannen en de muren aan de kopse kant van gebouwen worden vaak gebruikt om onder het dak of in de spouwmuur te kruipen. Gedurende het veldbezoek zijn de gebouwen uitvoerig geïnspecteerd op aanwezigheid van dergelijke kieren en spleten. Vanwege de functie van bakkerij en de noodzaak tot wering van ongedierte zijn dergelijke openingen niet aanwezig in het gebouw. Er zijn geen open stootvoegen aangetroffen. Ook essentiële vliegroutes ontbreken en het plangebied is niet geschikt als foerageergebied.

De noordse woelmuis komt in de buurt van het plangebied voor, het plangebied zelf is echter niet geschikt.

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komen in de buurt van het plangebied meerdere jaarrond beschermde vogelsoorten voor. Door de lage bebouwing is het gebied mogelijk geschikt voor gierzwaluwen en huismussen. Door de afwerking als bakkerij kunnen deze soorten echter geen gebruik maken van het gebouw. Er zijn dan ook geen geschikte nestplaatsen aanwezig in het plangebied.

Het plangebied is daarnaast niet geschikt voor amfibieën, vissen, insecten of reptielen.

Nader onderzoek naar het voorkomen van strikt beschermde plant- en diersoorten wordt voor het plangebied te Volendam niet noodzakelijk geacht. Aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten in het plangebied is niet te verwachten, dit komt door de volledige bebouwing van het perceel en het voormalig gebruik als bakkerij waarbij de gebouwen juist ongeschikt zijn gemaakt voor diersoorten. Als de sloop van het pand buiten het broedseizoen van vogels (half maart tot half augustus) wordt gestart en aan de zorgplicht wordt voldaan, is overtreding van de Flora- en faunawet voor de geplande werkzaamheden niet te verwachten.

De zorgplicht is altijd van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. In dit specifieke geval houdt dit in dat de sloop van het gebouw het beste in één richting plaats kan vinden zodat eventueel aanwezige dieren de gelegenheid hebben om te vluchten.

#### *Gebiedsbescherming*

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998, weidevogelgebieden, ganzenfoerageergebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS, weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden zijn niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar deze dienen bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied te Volendam ligt niet in een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Markermeer & IJmeer en Polder Zeevang op respectievelijk 200 en 2750 meter. Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Dit stedelijk gebied produceert achtergrondverstoring richting deze Natura 2000-gebieden. De geplande ruimtelijke ingreep zal verstoring veroorzaken in de nabije omgeving van het plangebied. Echter, deze verstoring is van beperkte omvang en zal daarom wegvallen tegen de reeds aanwezige achtergrondverstoring. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de twee Natura 2000-gebieden Markermeer & IJmeer en Polder Zeevang zijn daarom niet te verwachten.

Het plangebied ligt niet in de EHS, ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied. De 'EHS grote wateren' ligt op een afstand van 50 meter. 'EHS natuur' ligt op minimaal 2500 meter van het plangebied. Weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied ligt op 1300 meter afstand. Gezien de afstand en de geringe omvang van de ruimtelijke ingreep is het niet te verwachten dat door de geplande werkzaamheden de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied worden aangetast. Hierbij wordt verder genoemd dat een bakkerij verdwijnt, die zowel 's avonds, 's nachts als overdag in werking is. Dit is gunstig voor de licht- en geluidsoverlast. Voor verschillende diersoorten is dit een gunstig effect.

*Conclusie:* het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.2.3 Water (watertoets)**

##### *Inleiding*

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

##### *Europese kaderrichtlijn*

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze moet ervoor zorgen, dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 (uitstel mogelijk tot 2027) op orde is. De KRW heeft als doelstelling landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Door de KRW heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het 'standstill' principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

##### **Rijksbeleid**

##### *Nationaal Waterplan (2009)*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

#### *Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)*

In dit akkoord tussen kabinet, provincies, waterschappen en gemeenten zijn taakstellende afspraken gemaakt over doelen en maatregelen die nodig zijn om de waterhuishouding in 2015 op orde te hebben en te houden. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatsverandering, bodemdaling, zeespiegelstijging en verstedelijking, inclusief de financiële dekking. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Ten aanzien van waterberging geldt opnieuw het voornoemde principe eerst vasthouden, dan bergen, dan afvoeren, waarbij uitgangspunt is dat wateroverlast mag niet afgewenteld worden op de omgeving.

#### **Provinciaal beleid**

##### *Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010 – 2015 (2010)*

In dit provinciaal Waterplan is het Europese en Nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven beheren in de periode 2010 – 2015 en daarna. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

#### **Regionaal Beleid (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier)**

##### *Waterbeheersplan 4, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (2010)*

In dit plan beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Het Waterbeheersplan 4 (WBP4) is door Geëerde Staten van de provincie Noord-Holland op 9 maart 2010 goedgekeurd. Het WBP4 heeft de volgende kerndoelen opgenomen:

- 1 het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- 2 de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
- 3 het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;

- 4 het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwantiteit.

#### *Watercompensatie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*

In het WBP4 is vastgelegd dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bij ruimtelijke ontwikkelingen adviseert over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Hierbij is het uitgangspunt dat toename van het verhard oppervlak en gedempte watergangen zal worden gecompenseerd. Daarnaast is in de vastgestelde Keur van de waterbeheerder het volgende artikel opgenomen:

#### **4.2. Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak**

Het is zonder vergunning van het dagelijks bestuur verboden neerslag versneld tot afvoer te laten komen:

- 5 door bebouwing of verharding van 800 m<sup>2</sup> of meer onverharde grond;
- 6 door realisatie van verscheiden min of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> of meer;
- 7 door aanleg van nieuw verhard oppervlak dat meer dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat;
- 8 door uitbreiding van het verhard oppervlak met minder dan 800 m<sup>2</sup>, indien het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer niet kan verwerken.

#### **Gemeentelijk beleid**

##### *Waterplan Edam-Volendam*

Het waterplan Edam-Volendam is gezamenlijk door de gemeente Edam - Volendam en de rechtsvoorganger van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (Waterschap De Waterlanden) opgesteld. In december 2002 is het plan bestuurlijk vastgesteld en met een samenwerkingsovereenkomst bekrachtigd. Sindsdien zijn beide partijen bezig met de uitvoering van het plan.

Het doel van het plan is te komen tot randvoorwaarden voor een aantrekkelijk, veilig en gezond watersysteem. Thema's in het plan zijn dan ook veiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit, duurzaamheid, beleving, recreatie, etc..

Deze thema's zijn uitgewerkt in uitvoeringsprogramma's met maatregelen en afspraken die binnen een afgesproken periode uitgevoerd moeten worden. Door afspraken te maken komen deze thema's het best tot hun recht. Belangrijk neven doel is de doelstelling zoveel mogelijk te bereiken tegen de laagst maatschappelijke kosten.

#### **Huidig watersysteem**

Het plangebied is gelegen in het bebouwd gebied van Volendam. Binnen het plangebied komt geen open water voor. Wel ligt direct ten noorden van het plangebied een watergang. Het plangebied ligt in een regionaal watersysteem, welke valt onder de verantwoordelijkheid van HHNK, en in de bemalingseenheid Zuidpolder. Het grootste deel van deze bemalingseenheid heeft een peil van 1.43 m -NAP. Vanuit het Volendammeer wordt het water naar het 1.43m -NAP peil gepompt, vanwaar het op het Markermeer kan worden uitgeslagen. In droge perioden kan water in omgekeerde richting (vanuit het Markermeer) worden ingelaten.

### ***Waterkering***

Het plangebied ligt voorts binnen de zone waterstaatwerk van de primaire waterkering langs het Markermeer. De locatie wordt door het Hoogheemraadschap gezien als een bebouwde dijkstrekking. Het beleid stelt dat her-/nieuwbouw in de onderberm naast teen van de dijk mogelijk is achter de bestaande doorgaande (gemiddelde) gevellijn en dat de bebouwing niet meer richting de dijk gebouwd wordt. Het plan voldoet hier aan. Wel dient er een watervergunning voor het plan aangevraagd te worden.

Zoals bekend is het hoogheemraadschap bezig met de planvoorbereidingen om de primaire kering te versterken. De verwachting is dat dit bouwplan geen invloed heeft op de geplande dijkversterking maar hebben mogelijk effect op elkaar (bereikbaarheid) als ze tegelijk in uitvoering gaan. Volgens de huidige inschatting is het van belang voor de dijkversterking dat het Noordeinde onbelemmerd bereikbaar blijft.

### ***Invloed op watersysteem***

De hoeveelheid oppervlaktewater neemt niet af als gevolg van dit bestemmingsplan. Het plangebied bestaat in de huidige situatie al volledig uit verhard oppervlak. Door sloop van de bestaande bebouwing, welke het gehele perceel beslaat, en de bouw maximaal twee woningen, welke maar een deel van het perceel zullen beslaan, vindt een afname in verharding plaats. Hiermee zal het plaatselijke watersysteem verbeteren, zij het minimaal. Regen die valt in het plangebied zal immers deels kunnen infiltreren in de ondergrond daar deze niet meer verhard is.

### ***Waterberging en hemelwater***

Het plangebied en de Kerkebeek maakt onderdeel uit van het watersysteem van de Zuidpolder. Westelijk hiervan ligt de lagergelegen Volendammeer die het overtollig water uitslaat op de Zuidpolder. Om de waterbelangen te borgen is sinds 2003 de wartertoets van toepassing bij ruimtelijk plannen. Ontwikkelingen dienen waterneutraal gerealiseerd te worden waarbij de versnelde afvoer van verharding gecompenseerd dient te worden.

De ontwikkeling van het Kerkepad zorgt niet voor een toename van verharding. Verder blijft de Meergracht en de ontsluiting over de Meergracht naar de Visserstraat ongewijzigd. Door de aanwezigheid van de Meergracht in de directe omgeving van het plangebied adviseert het hoogheemraadschap het schone afstromende regenwater rechtstreeks op het oppervlaktewater te lozen om zo betere doorstroming in het water te creëren en het bestaande rioolstelsel te ontlasten.

### ***Riolering***

De wegen nabij het plangebied hebben een gescheiden rioolsysteem. Bij nieuwbouw wordt er naar gestreefd om hemelwaterafvoeren aan te sluiten op een gescheiden rioolstelsel, teneinde de hemelwater- en afvalwaterstromen verder te scheiden. Het hemelwaterrioolstelsel heeft hiervoor voldoende capaciteit.

Het is het noodzakelijk dat een ø160 vuilwaterriool aangelegd wordt met, mogelijk, een tweetal inspectieputten. De huidige (niet bereikbaar zijnde) afvoer welke onder de beton van het achterliggende pand loopt moet vervangen worden en naar voren gebracht worden. De riolering voor de nieuwbouw zal naar alle waarschijnlijkheid aangesloten dienen te worden op een nog te herleggen (gefundeerd) riool waarop eveneens de persleiding van het buitendijks gelegen Kleiperk aangesloten is. Ook zal onder-

zocht dienen te worden hoe de woningen Kerkepad 3,4,5 en 6 met hun hemelwater aan de achterzijde lozen. Naar verluid is dit met instemming van dhr. Van Pooij op zijn riolering aangesloten. De woningen zullen deze afvoeren op hun eigen huisaansluiting dienen te plaatsen. Deze maatregelen bevinden zich op het niveau van uitvoering en worden op dat moment uitgevoerd.

### **Waterkwaliteit**

Ten behoeve van de verbetering van de waterkwaliteit hebben de gemeente Edam-Volendam en HHNK in 2008 een afvalwaterakkoord gesloten.

De belangrijkste doelen van deze samenwerking zijn:

- voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater uit de afvalwaterketen;
- goede dienstverlening tegen de laagst maatschappelijke kosten;
- doelmatige en transparante bedrijfsvoering.

Methoden om deze doelen te bereiken zijn o.a. het afkoppelen van hemelwaterafvoer om overstortende riolen tegen te gaan en het doorspoelen van watergangen.

Het water aan de oostzijde van het plangebied vormt een deel van het Markermeer. Op dit water is ook de Europese Kaderrichtlijn Water van toepassing. Beide kaders scheppen randvoorwaarden voor tal van activiteiten.

Dit bestemmingsplan staat geen ontwikkelingen in of aan de rand van het Markermeer toe die de waterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden.

*Conclusie:* bovenstaande paragraaf is opgesteld in samenspraak met en met behulp van input van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als onderdeel van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro (mail Hoogheemaadschap d.d. 21 november 2014). Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.2.4 Archeologie**

### *Kader*

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (Valetta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1998 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie. In dit geval is het gehele perceel bebouwd, er kan dus nog niet in de ondergrond worden gezocht naar resten. Er is een archeologisch bureauonderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd om vast te stellen of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van archeologische waarden.

### *Archeologisch bureau-onderzoek*

Op het grootste deel van de locatie worden geen archeologische resten ouder dan de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw verwacht. Op het zuidelijke deel van de locatie kunnen echter wel oudere resten worden verwacht. De bodemingrepen op dit deel blijven mogelijk beperkt, aangezien de hier aanwezige bebouwing niet wordt gesloopt. Het is echter moeilijk te voorspellen of er bij de sloop van de bakkerij wel of niet pre-19e-

---

<sup>7</sup> Archeologisch bureauonderzoek Kerkepad in Volendam; AcheoSupport Publicatie 2014-17; ISSN 1574-6887.

eeuwse resten kunnen worden aangetroffen. De grens tussen land en water in de 19e eeuw blijft op basis van het kaartmateriaal toch meer een indicatie dan een absolute zekerheid. Om er zeker van te zijn dat er bij de sloop en nieuwbouw geen pre-19<sup>e</sup> - eeuws resten worden opgeruimd, wordt geadviseerd om de sloop van de ondergrondse delen van de locatie uit te voeren onder archeologische begeleiding, protocol opgraven. Hiervoor dient een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld.

*Conclusie:* De omgevingsvergunning die op basis van dit bestemmingsplan wordt aangevraagd zal voorzien worden van eisen met betrekking tot de begeleiding van de bouwwerkzaamheden. De exacte wijze waarop dit gebeurt is nog in onderzoek. Om te borgen dat het nadere onderzoek dan wel begeleiding t.z.t. plaatsvindt, is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 opgenomen.

#### **4.2.5 Cultuurhistorie**

##### *Wettelijk kader*

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is sinds 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies moeten verbinden voor het bestemmingsplan. Met navolgende paragraaf wordt daar invulling aangegeven.

##### *Gemeentelijke monumentenbeleid nader beschouwd*

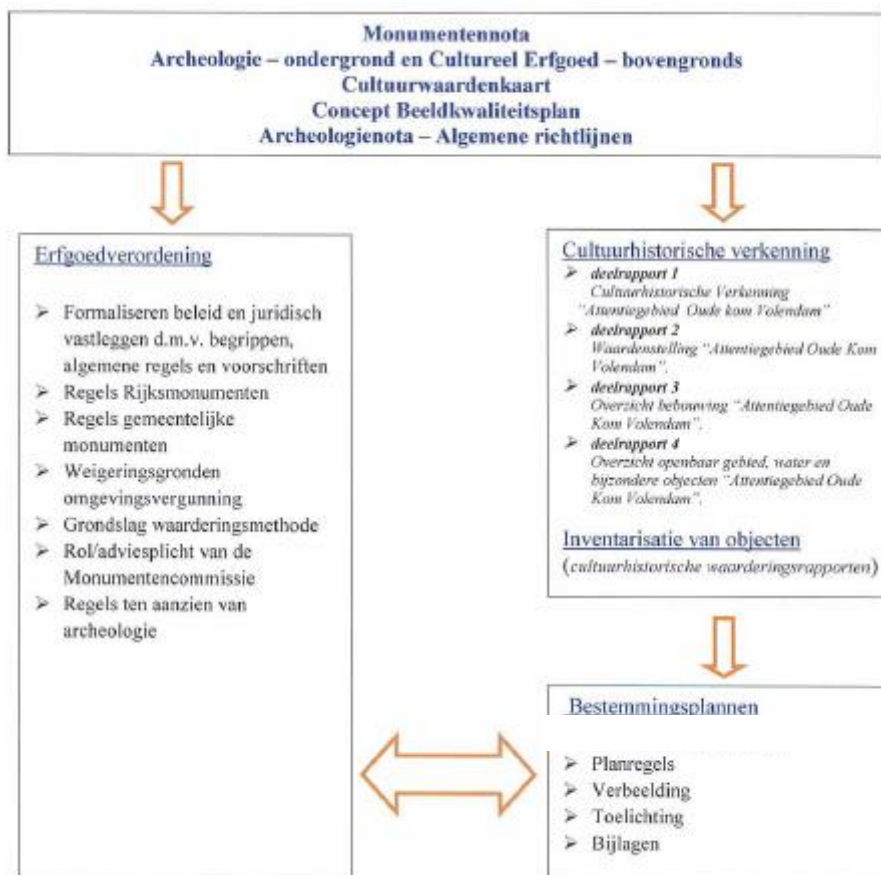
Het gemeentelijke monumentenbeleid van de gemeente Edam-Volendam is nog volop in beweging en ontwikkeling. In de gemeente Edam-Volendam zijn door de rijksoverheid 178 rijksmonumenten aangewezen; 3 in Volendam en 175 in Edam.

Mede vanuit deze traditie is het denken over het cultureel erfgoed in de oude kom van Volendam de laatste jaren gewijzigd. Dit vanuit het besef dat men in bepaalde delen van dit gebied van Volendam over -in cultuurhistorisch opzicht- zeer waardevolle objecten beschikt (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 beschermingswaardig zijn.

Als gevolg hiervan heeft het gemeentelijk beleid zich de laatste paar jaar verder ontwikkeld tot een meer omvattend instrumentarium, waarmee wordt beoogd:

- een verdergaande bescherming te bieden aan de verschillende cultuurhistorische objecten binnen het plangebied;
- aansluiting te vinden bij de opgave die voortvloeit uit het rijksbeleid ter zake van de modernisering van de monumentenzorg.

Meer schematisch is het gemeentelijk beleid en daaraan gekoppelde instrumentarium als volgt opgezet.



De gemeente beschikt over een Monumentenlijst. Daarnaast zijn er andere panden in het gebied van cultuurhistorische waarde, die geen Monument zijn. Deze panden zijn geïnventariseerd en volgens een objectief puntensysteem gewaardeerd. De waardevolle panden volgens dit systeem zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming Waarde- Edams- Volendams erfgoed.

Met het begrip 'Planologisch Erfgoedregime' wordt geduid op het instrumentarium, zoals dat is neergelegd in de Erfgoedverordening en de uitwerking daarvan in het onderhavig bestemmingsplan. Zoals hiervoor al is toegelicht (3.5.4) heeft die uitwerking zijn beslag gekregen in de regels (artikel 6) van dit bestemmingsplan door middel van het opnemen van een dubbelbestemming. In de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is dit nader tot uiting gebracht door eveneens, specifieke bouwaanduidingen met bijbehorende toevoegingen en een gebiedsaanduiding voor het cultuurhistorisch attentiegebied Doolhof & Haven e.o.

## **5 Economische uitvoerbaarheid**

### **5.1 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.

### **5.2 Beoordeling en conclusie**

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarin afspraken worden gemaakt over kosten, zoals planschade. Voor de gemeente zijn er derhalve geen kosten verbonden aan het plan.

Alle overige kosten (inclusief onderzoeken) voor onder andere het plan worden bekostigd door initiatiefnemer.

## 6 Wijze van bestemmen

De bestemming van Kerkepad wordt met dit plan gewijzigd van 'Bedrijf' in 'Wonen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Tuin - Onbebouwd'. De bestemming 'Gemengd' blijft gehandhaafd. De wijze van bestemmen komt voor het overige overeen met het bestemmingsplan Oude Kom Volendam 2012, v.w.b. de bestemmingen. Het perceel mag zodoende gebruikt worden voor 'Wonen' en ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' functies op de begane grond (detailhandel, cultuur en ontspanning, maar geen horeca anders dan ten behoeve van detailhandel). Ook mag op de begane grond en de verdiepingen worden gewoond. Dit in tegenstelling tot de overige bestemmingen 'Gemengd' in het bestemmingsplan "Oude Kom Volendam 2012" waar wonen alleen is toegestaan op de verdieping. Hiermee kan het pand flexibel worden gebruikt, eventueel kan in de toekomst de winkel terugkomen. De steeg heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Hier mag niet worden gebouwd. De woning moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op het "erf" mag op de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak erfbebouwing worden gerealiseerd.

De dubbelbestemming 'Waarde - Edams-Volendams erfgoed' met de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch attentiegebied' en 'overige zone - doolhof' is, net als in het nu vigerende plan, opgenomen met gelijklopende regeling.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is toegevoegd om te borgen dat nader archeologisch onderzoek plaatsvindt, al dan niet in vorm van begeleiding tijdens grafwerkzaamheden door een archeoloog.

## **7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Artikel 3.1.1 Bro-Overleg**

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente. Van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is reactie ontvangen, welke is verwerkt in de waterparagraaf van deze toelichting.

### **7.2 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb vanaf 1 mei gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn zijn of haar zienswijze geven. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt daarom geacht maatschappelijke uitvoerbaar te zijn.