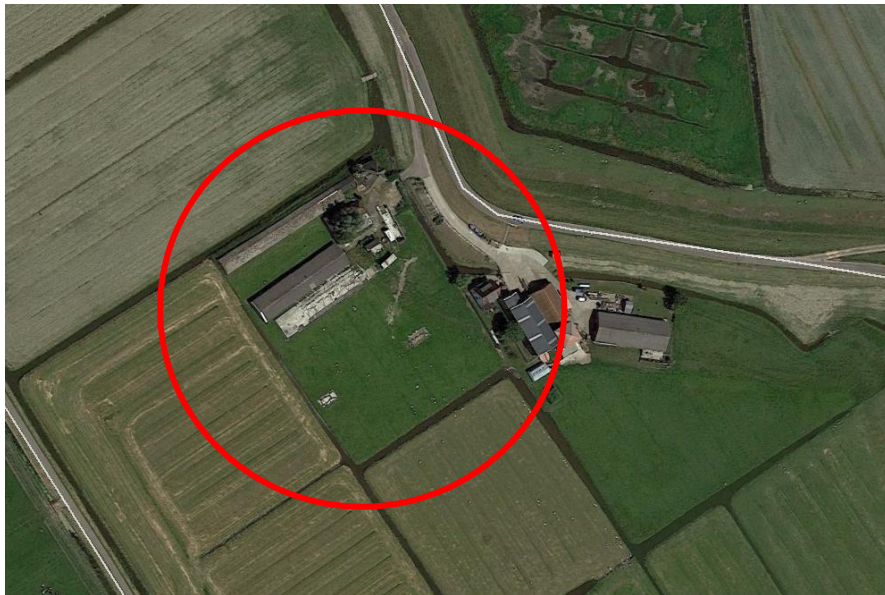


Gemeente **Edam-Volendam**

Ontwerp - Bestemmingsplan

“IJsselmeerdijk 3, Etersheim”

3 vrijstaande woonhuizen



ir. H. van Brederode bij bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

4 oktober 2019

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De bestaande situatie	2.
2.2	De nieuwe ontwikkeling	3.
3.	Ruimtelijk beleidskader	4.
3.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4.
3.2	Provinciaal beleid	5.
3.2.1	Relatie met de Wro	5.
3.2.2	Structuurvisie 2040	6.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening	6.
3.3	Gemeentelijk beleid	8.
3.3.1	Gemeentelijke beleidsnota's	8.
3.3.2	Bestemmingsplan	11.
4.	Beeldkwaliteit	13.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijke beleid	13.
4.2	Beeldkwaliteit als onderdeel van gemeentelijk beleid	14.
4.3	Gemeentelijke welstandsnota	15.
4.4	Het inrichtingsplan	16.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	17.
5.1	Milieu	17.
5.1.0	Milieu Effect Rapportage m.e.r.	17.
5.1.1	Bodem en grondwater	19.
5.1.2	Watertoets	20.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	20.
5.1.4	Wegverkeerslawaaï	21.
5.2	Verkeersaspecten	21.
5.3	Luchtkwaliteit	21.
5.4	Externe veiligheid	22.
5.5	Leidingen	23.
5.6	Erfgoed	24.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	25.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	26.
6.	Toelichting op wijze van bestemming	27.
7.	Uitvoerbaarheid	28.
BIJLAGE 1	Welstandscriteria stolpen	
BIJLAGE 2	Quick-scan Flora & Fauna	
BIJLAGE 3	Beschouwing archeologische aspecten	
BIJLAGE 4	Samenvatting en conclusies Verkennend bodemonderzoek	
BIJLAGE 5	Overzichtsuitspraak nieuwe stedelijke ontwikkeling	
BIJLAGE 6	Toelichting op art. 5c uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening	
BIJLAGE 7	Voorlopig wateradvies HHNK d.d. 19 september 2018	

Separate bijlagen, toe te voegen aan de digitale stukken t.b.v. publicatie op ruimtelijkeplannen.nl

- Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï.
- Verkennend bodemonderzoek

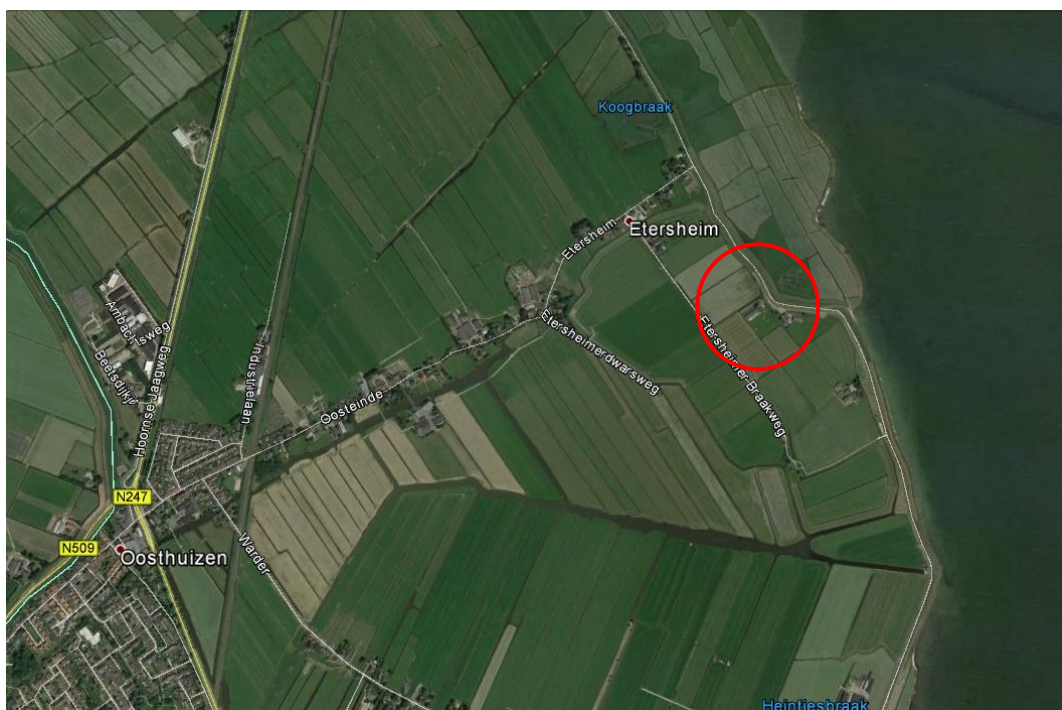
1. Inleiding

Het initiatief

Het project betreft het realiseren van drie vrijstaande woonhuizen, waarvan één ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning, op het perceel IJsselmeerdijk 3 te Etersheim, gemeente Edam-Volendam. Bij deze ontwikkeling zal de bestaand bedrijfsbestemming worden vervangen door een woonbestemming.

Na het indienen van een principeverzoek en nader overleg met de gemeente, is aangegeven dat het College van burgemeester en wethouders 'in principe' medewerking zal verlenen aan een procedure die leidt tot een 'postzegel-bestemmingsplan'.

De gronden zijn kadastraal bekend: Oosthuizen sectie E, nr. 742, gemeente Edam-Volendam.



afb. 1 De planlocatie in groter verband (Google Earth)

Strijdigheid met vigerende bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan **"Buitengebied Zeevang 2016"**, vastgesteld 13 april 2017.

Op de gronden liggen de enkelbestemming *'Bedrijf'* (art. 3) en de dubbelbestemmingen *'Waarde Archeologie 6'* (art. 27) en *'Waterstaat - Waterkering'* (art. 30) en is sprake van een gebiedsaanduiding *'vrijwaringszone - dijk'* (art.34).

De woonbestemming is strijdig met de vigerende bestemming, maar middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 35, lid 35.5 van het bestemmingsplan kan de bedrijfsbestemming omgezet worden in een woonbestemming. Hiermee kunnen 2 woningen extra worden gerealiseerd.

Het voornemen is om de woningen niet 'in de diepte' te realiseren, maar min of meer in een reeks in langsrichting parallel aan de IJsselmeerdijk.

Dit betekent een wijziging / overschrijding van het bouwvlak binnen de bestemming *'Bedrijf'* en het daarbij betrokken zijn van de bestemming *'Agrarisch met waarden'* (art.5).

Deze strijdigheid maakt het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen

De bepalingen omtrent de procedure van wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan zijn geregeld in art. 3.9 a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het onderhavige document betreft de toelichting, planregels en verbeelding op het bestemmingsplan **"IJsselmeerdijk 3, Etersheim"**.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1 De bestaande situatie

De planlocatie ligt in het agrarische productiegebied grenzend aan de IJsselmeerdijk. Het betreft een (gedeeltelijk voormalig) agrarisch perceel met een omvang van ca. **9.100 m²**. De bedrijfsbestemming heeft een oppervlak van **ca. 4.250 m²** met oorspronkelijk bebouwing met bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen van totaal **ca. 1.600 m²**.

Geruime tijd geleden was ter plaatse een agrarisch bedrijf gevestigd, dat zich hoofdzakelijk richtte op kippenfokkerij, maar waar daarnaast ook enkele koeien en schapen werden gehouden. Daarna heeft zich ter plaatse een handel in antiek gevestigd, gebruik makend van de bestaande agrarische opstallen. Deze activiteit is aanleiding geweest om in het bestemmingsplan een bedrijfsbestemming op te nemen.



afb. 2 De bestaande situatie op satellietfoto - bebouwing deels reeds verwijderd

De inmiddels gedeeltelijk gesloopte bedrijfsbebouwing verkeerde in slechte staat; er is / was sprake van een zeer storende/vervallen/armoedige uitstraling. Dit geldt in feite ook voor het woonhuis. Het geheel levert een negatieve uitstraling voor het landelijke gebied ter plaatse op (zie **afb. 3**).



afb. 3 Het aanzien vanaf de IJsselmeerdijk voor de afronding van de sloop

2.2 De nieuwe ontwikkeling

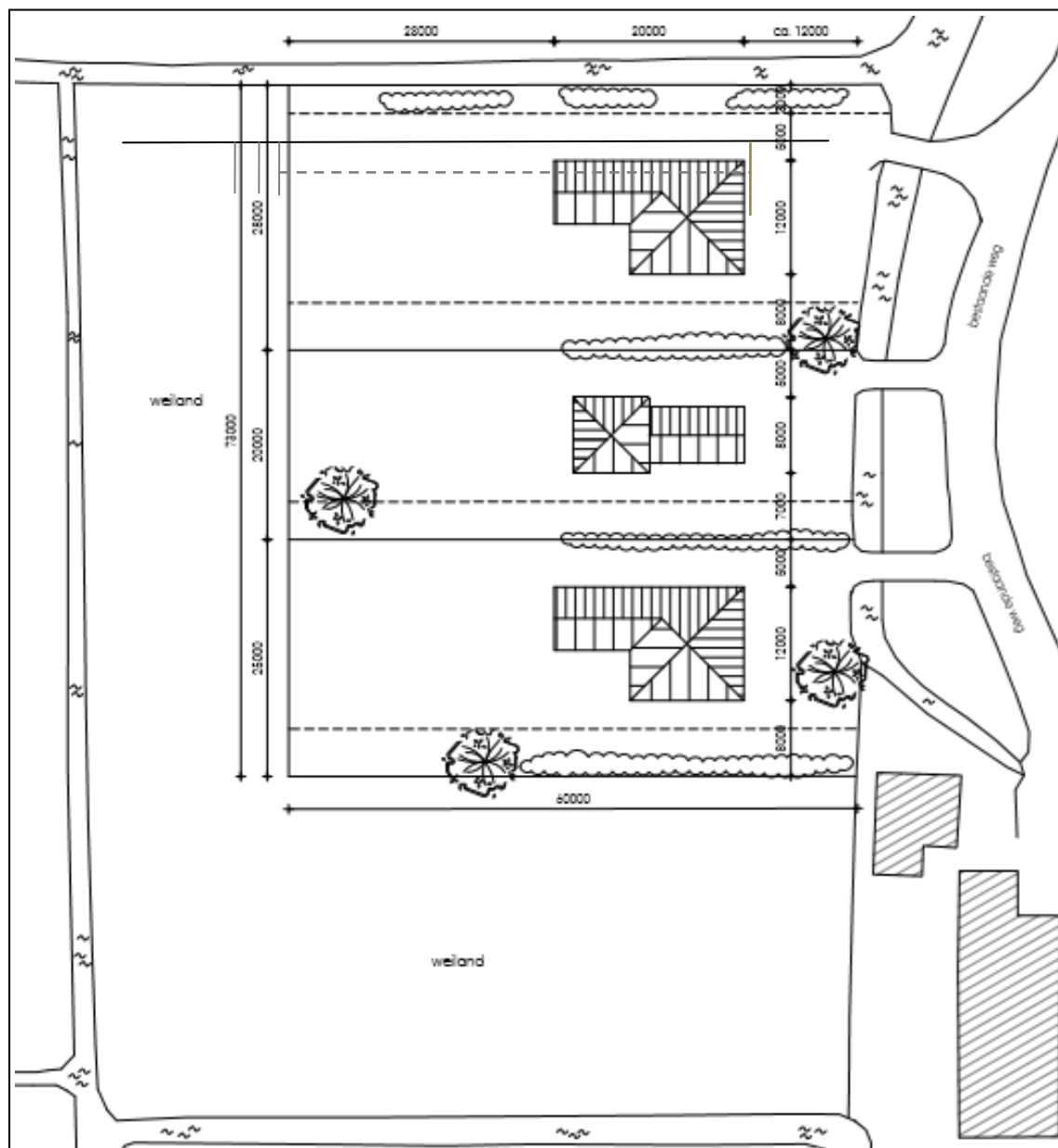
De omvang van de bedrijfsbestemming is ca. **4.250 m²**.

Het voorstel voor de nieuwe woonbestemming is een omvang van **4.380 m²** (60,00 x 73,00 m') met de langste zijde parallel aan de weg.

Dit houdt in dat de nieuwe ontwikkeling ca. 20,00 m' minder diep wordt, dan met de bedrijfsbestemming het geval is.

Qua bebouwing kan gesteld worden, dat ca. **1.600 m²** bedrijfsgebouwen wordt vervangen door **ca. 550 m²** aan de nieuw te bouwen woningen met maximaal **440 m²** bijbehorende bouwwerken (afname bebouwing ca. **37 %**).

Dit nog afgezien van het feit dat de omvang van het bouwvlak van de bedrijfsbestemming ca. **3.500 m²** is en tot 100 % bebouwing toelaat.



afb. 4 Voorstel verkaveling met 3 woonhuizen

Als indeling wordt gedacht aan 2 kavels van 25,00 m' ,resp. 28,00 m' breed met een woonhuis in de vorm van een stolp en 1 kavel van 20,00 m' breed met een 'hooikaakberg'-woonhuis.

Hierbij enkele referenties: **afb. 6** is ontleend aan het Beeldkwaliteitsplan Zeevang.



afb. 5 Voorbeeld stolp-woning



afb. 6 Voorbeeld van een hooikaakberg-woonhuis

3. Ruimtelijk beleidskader

De ontwikkeling betreft het wijzigen van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming ten behoeve van 3 vrijstaande woonhuizen (waarvan 1 een vervanging betreft).

3.1 *Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De “Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling” is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de ‘SER-ladder’ (zie hierna).

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Van het voorgaande kan worden afgeleid, dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

☐ *De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling*

Het wordt van belang geacht dat provincies en gemeenten de benutting van ruimte motiveren in alle categorieën ruimtelijke besluiten. Daartoe was in artikel 3.1.6. van het Bro een artikel ingevoegd op grond waarvan overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard dienen te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen.

Per 1 juli 2017 is een besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. De aangebrachte wijzigingen hebben als doel de ladder te vereenvoudigen, zodanig dat de in de praktijk ervaren knelpunten worden opgelost, de onderzoekslasten verminderen, maar de effectiviteit van het instrument behouden blijft. Met deze wijzigingen is niet beoogd het doel van de regeling te wijzigen.

De nieuwe regeling omvat:

- De huidige definities worden niet gewijzigd;
- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen; de Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan

Relevant voor ontwikkeling 'IJsselmeerdijk 3':

- ☐ De planlocatie ligt niet in bestaand stedelijk gebied;
- ☐ Is sprake van een stedelijke ontwikkeling ?

Ja, Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

- ☐ De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Is sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling ?

Nee, Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden (zie bijlage 5).

Wanneer de Ladder niet van toepassing is op het plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Daarbij moet onder andere aandacht worden besteed aan de **uitvoerbaarheid** van het plan. In het kader van uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan.

Verschil tussen de Laddertoets en de uitvoerbaarheidstoets is, dat in het kader van de uitvoerbaarheidstoets de behoefte niet zonder meer aan de hand van een vraag- en aanbodanalyse onderbouwd hoeft te worden.

(zie voor aspecten van de uitvoerbaarheid paragraaf 3.2.3 betreffende toepassing van artikel 5 c van de Provinciale ruimtelijke verordening)

Conclusie

Een en ander overziende kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van strijdigheid met Rijksbeleid. Verder blijkt uit het voorgaande dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Relatie met de Wro

Sinds de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de bevoegdheden voor Rijk, provincies en gemeenten fundamenteel gewijzigd, voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering. Voor de provincies komt de stelselwijziging er kortweg op neer dat het streekplan de status heeft gekregen van structuurvisie en daarmee een zelfbindend beleidsdocument is geworden (dus niet meer bindend voor gemeenten).

De goedkeuringsvereiste door gedeputeerde staten voor gemeentelijke bestemmingsplannen is komen te vervallen: gemeenten zijn ervoor verantwoordelijk dat het bestemmingsplan voldoet aan het provinciale beleid.

De wetgever geeft de provincie de ruimte om, daar waar nodig en noodzakelijk, regels te stellen teneinde de provinciale belangen zoals omschreven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, juridisch te borgen. Hiertoe heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld.

De Ruimtelijke Verordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordening, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 Wabo). Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud.

3.2.2 Structuurvisie NH 2040

De “Structuurvisie Noord-Holland 2040” -‘Kwaliteit door veelzijdigheid’, is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” (Het voormalige Streekplan), overgenomen.

Uitgangspunt voor 2040 is “*kwaliteit door veelzijdigheid*”.

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit*, *Duurzaam ruimtegebruik* en *Klimaatbestendigheid*.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), geconsolideerd 23 april 2018.

In de PRV wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

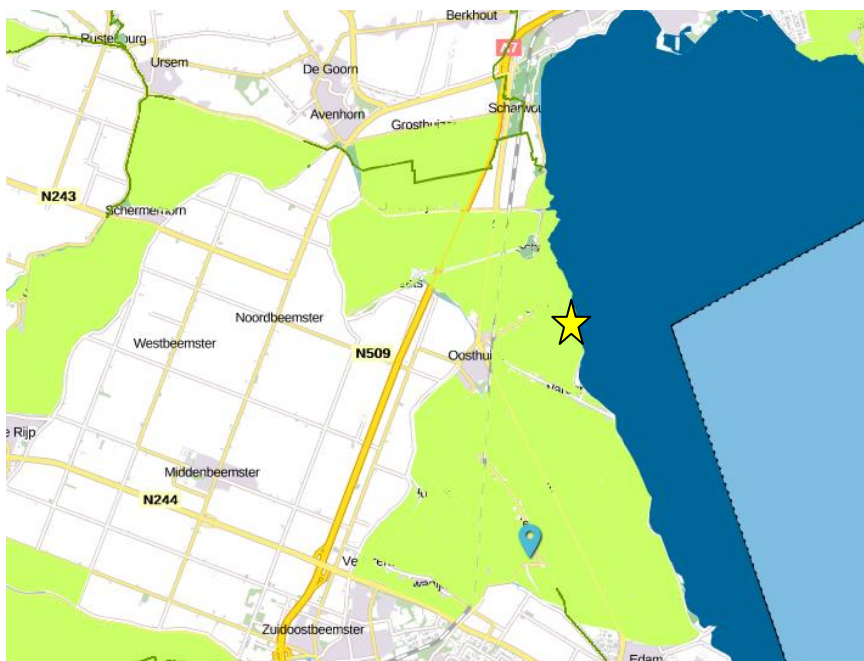
Bij de PRV zijn 9 themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld. In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn deze niet alle echt relevant.

Genoemde kaarten betreffen: ‘*Grondgebied*’, ‘*Ecologie*’ (m.b.t. weidevogelleefgebied -zie hierna), ‘*Unesco*’ (niet van toepassing), ‘*Bufferzones*’ (niet van toepassing), ‘*Landbouwclusters*’ (nee), ‘*Blauwe ruimte*’ (geen restricties), ‘*Duurzame energie*’ (kleinschalig), ‘*Aardkundige waarden*’ (niet aanwezig) en ‘*20 KEcontour Schiphol*’ (niet van toepassing).

□ *Weidevogelleefgebied*

De kaart 2 van de PRV laat zien dat de planlocatie en wijdere omgeving valt binnen het ‘weidevogelleefgebied’.

Relevant voor het ‘weidevogelleefgebied’ is hetgeen is gesteld in art. 25 van de PRV, waarin ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen beperkingen worden aangegeven, die tot doel hebben de verstoring van het weidevogelleefgebied te voorkomen.



afb. 7. De planlocatie ★ op een uitsnede van de kaart 'Ecologie' van de Provinciale ruimtelijke verordening

In art. 25, lid 3 onder d is een voor de voorliggende ontwikkeling belangrijke uitzondering geformuleerd:

Een ontwikkeling is mogelijk wanneer het een ingreep betreft, die 'netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft'.

In de toelichting op dit artikel wordt gesteld: Met de term 'netto geen verstoring' wordt bedoeld, dat o.a. bestaande bebouwing en infrastructuur tot gevolg hebben dat weinig tot geen weidevogels in de directe nabijheid gaan broeden en dat er ter plaatse weinig aanleiding bestaat om te spreken van verstoring van het weidevogelleefgebied.

In het voorliggende geval wordt een bedrijfsperceel vervangen door 3 woningen. Eén daarvan betreft de vervanging van een bestaande bedrijfswoning. Tussen deze woning komen de twee nieuwe woningen parallel aan de IJsselmeerdijk en aansluitend op bestaande belendende bebouwing (woonhuis en bedrijfsgebouwen). Deze nieuwe positie betreft derhalve de 'directe nabijheid' van bestaande bebouwing, zodat dit initiatief kan worden aangemerkt als 'een ingreep die netto geen verstoring geeft van het weidevogelleefgebied'.

Conclusie

Het invullen met twee nieuwe woonhuizen tussen een locatie met een voormalige bedrijfswoning en belendende bestaande, is 'netto' geen verstoring van het weidevogelleefgebied

☐ Het aspect 'Bestaand stedelijk gebied'

Het provinciaal uitgangspunt is om verdere verstedelijking in het 'open' landelijke gebied te voorkomen. Er wordt onderscheid gemaakt in landelijk gebied en 'bestaand stedelijk gebied'.

De definitie voor bestaand stedelijk gebied is als volgt (art. 1.1.1 onder h. Bro):

"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

De planlocatie ligt niet in 'bestaand stedelijk gebied', maar het betreft ook geen *nieuwe* stedelijke ontwikkeling, waardoor het niet noodzakelijk is de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' te doorlopen. Relevant is in deze wel artikel 5c van de PRV '*kleinschalige ontwikkeling*'.

(de toelichting op art. 5c van de PRV is weergegeven in **bijlage 6**).

Dit artikel regelt verstedelijking die zodanig beperkt van omvang is dat deze niet ladderplichtig is.

De gedachte achter dit artikel is dat voor een kleinschalige ontwikkeling van enkele woningen altijd ruimte is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied **of binnen bouwblokken in het landelijk gebied** (waar al voorzien is in een stedelijke functie).

Het bestaande bouwblok (van de bedrijfsbestemming) is uitgangspunt, voor zover feitelijk en legaal aanwezig. Om maatwerk mogelijk te maken kan het mogelijk zijn om buiten het bestaande bouwblok te bouwen, mits het bouwoppervlak niet toeneemt en de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden (of versterkt).

In het voorliggende geval is sprake van een bedrijfsbestemming met een oppervlak van 4,250 m² met een bouwblok van ca. 3.500 m² en bebouwing van ca. 1.600 m², die vervangen wordt door een woonbestemming met een oppervlak van 4.380 m², waarbij de bebouwing maximaal ca. 1.000 m² zal bedragen. Dit betekent een feitelijke afname van 37 %, maar de 'theoretische winst' (vervallen bouwblok) is veel groter.

□ *Het aspect duurzaamheid*

In artikel 33 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is aangegeven dat het vereist is om in bestemmingsplannen te vermelden op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie. (zie hiervoor paragraaf 4.8).

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Gemeentelijke beleidsnota's

□ **Structuurvisie**

Van toepassing is de Structuurvisie Zeevang 2040 '*Vitaal perspectief*' van december 2013.

Hoewel de structuurvisie is van voor de samenvoeging van Zeevang met Edam-Volendam (1 januari 2016), is deze nog altijd voor het gebied van de voormalige gemeente Zeevang van toepassing.

In de structuurvisie wordt aangegeven, dat ontwikkelingen belangrijk zijn om de eigenheid en vitaliteit van de gemeente als woon-, werk-, en recreatief gebied te kunnen blijven behouden en versterken. De structuurvisie is hier het geëigende middel voor omdat deze de basis is voor het in samenhang kunnen sturen van de ruimtelijke ontwikkelingen. In deze betekenis is de structuurvisie 2010-2030 een globaal en kaderstellend document waarin uitvoering voor de kortere termijn is vastgelegd in een uitvoeringsparagraaf.

De structuurvisie dient de volgende doelen:

- het vaststellen van de kernkwaliteiten van de gemeente Zeevang
- het inventariseren van het ruimtelijk beleid van gemeente, regio en rijksoverheid
- het aangeven van de huidige en toekomstige sectorale behoeften van de gemeente Zeevang (wonen, werken, natuur, recreatie, toerisme en duurzaamheid)
- het beantwoorden aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening met betrekking tot een structuurvisie
- het maken van een beleidsdocument waarin ruimtelijke ontwikkelingen in hoofdzaak worden aangegeven voor de middellange termijn (2030)

Ten aanzien van de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Zeevang zijn o.a. de volgende aspecten benoemd:

1. **Leefbare kernen**
2. **Economisch sterk en gezond**
3. **Een aantrekkelijk buitengebied**
4. **Woningbouw op maat**
5. **Het verbeteren van het vervoer**
6. **Een duurzaam perspectief**

Met name relevant voor de onderhavige ontwikkeling is:

- ad. 3** De landschappelijke en natuurlijke waarden dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Openheid en lintbebouwing blijven kenmerkende kwaliteiten.
- ad. 4** Voorop staat het kunnen aanbieden van een kwalitatief hoogwaardig woonklimaat voor de verschillende bevolkingsgroepen. Bouwen voor eigen inwoners, jong en oud, is hierbij een belangrijk uitgangspunt.
- ad. 6** Zeevang staat voor groen, schoon en rust. Deze bestaande waarden vormen de basis voor verdere ontwikkeling.

De programmatische uitwerking van de structuurvisie is een logisch vervolg op eerdere verkenningen en uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in:

- **Strategische visie “Zeevang aan de horizon”** (gemeente Zeevang, 2007),
- **Regiovisie Waterland** (IsW, 2009),
- **De Streekplanuitwerking “Waterlands Wonen”** (inmiddels niet meer van toepassing); is door de gemeente doorvertaald in het **Beeldkwaliteitsplan Zeevang** (zie paragraaf 4.2).

□ Van Structuurvisie naar Locatie-ontwikkeling

De structuurvisie bepaalt op hoofdlijnen de beleidskaders bij ruimtelijke ontwikkelingen op locatieniveau. De in de visie opgenomen doelstellingen vormen het toetsingskader voor initiatieven van ontwikkelende partijen, particulier en publiek. Op het moment dat een initiatief past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de structuurvisie kan nadere uitwerking worden gegeven aan de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische opzet. Deze krijgen vervolgens doorvertaling in een bestemmingsplan.

Bij de planvorming op het locatieniveau gelden meer specifieke uitgangspunten en regels dan opgenomen in de structuurvisie. Het gaat hier om aspecten die voortkomen uit de ruimtelijke context van de locatie, alsmede uit sectorale beleidslijnen en milieukundige regels uit wettelijke bepalingen. Hierbij valt te denken aan uitgangspunten en regels op het vlak van beeldkwaliteit, verkeer, veiligheid, geurhinder, verkeerslawaaï, flora en fauna, water en archeologie.

Samenvatting en conclusie

In de Structuurvisie c.a. zijn voldoende aanknopingspunten te vinden, die de onderhavige realisering van 3 woningen op een locatie van een voormalig bedrijf.

□ *De gemeentelijke woonvisie*

Van toepassing is de ‘Woonvisie 2017-2021 gemeente Edam-Volendam van februari 2017.

De gemeente Edam-Volendam heeft voor een nieuwe dynamische Woonvisie gekozen, waarin de volkshuisvestelijke opgave en de beleidskaders voor de gemeente Edam-Volendam voorop staan. Daarmee wil zij voortborduren op het ‘Koersdocument wonen’ van de voormalige gemeente Edam-Volendam en het ‘Woonplan’ van de voormalige gemeente Zeevang.

Deze Woonvisie verwoordt het woonbeleid voor de komende vijf jaar van de gemeente Edam-Volendam. Uitgangspunt is een evenwichtige opbouw van bevolking en woningvoorraad, waarbij kwaliteit en variatie met betrekking tot woningaanbod en woonmilieus als centrale opgave voor de toekomst staan.

Het accent ligt op het gebied van herontwikkeling en doorontwikkeling van bestaande locaties en op de bestaande woningvoorraad.

Het streven is gericht op een optimale verdeling van de beschikbare woningvoorraad, uitgaande van het zo goed mogelijk laten aansluiten van het aanbod op de vraag. Daarnaast legt de Woonvisie ook verbanden met beleid op aanpalende terreinen als zorg en welzijn, duurzaamheid en leefbaarheid. Dit betekent investeren in ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor bestaande wijken, uitgaande van een levensloopbestendige, veilige, schone en duurzame leefomgeving.

De Woonvisie geeft een brede beschouwing inzake de behoefte van de verschillende doelgroepen en geeft aan dat de leefbaarheid van wijken en kernen en differentiatie van woonmilieus en woningvoorraad belangrijke richtpunten zijn, evenals betaalbaarheid, ruimte voor specifieke doelgroepen en duurzaamheid.

Voort de onderhavige ontwikkeling met 3 prominente vrijstaande woonhuizen op grote kavels zijn in de gemeente Woonvisie geen specifieke aanwijzingen of richtlijnen te vinden. Het betreft in dit geval een unieke, niet voorziene, gelegenheid om op een perceel met verouderde bebouwing in het landelijke gebied een qua structuur en functie meer passende invulling te realiseren en als zodanig aan te sluiten op het algemeen streven om in het buitengebied waar mogelijk een kwaliteitssprong te maken.

Dit streven op zichzelf was in principe in het vigerende bestemmingsplan wel al voorzien middels een wijzigingsbevoegdheid. Aangegeven was dat daarbij 2 woningen extra zouden mogen worden gerealiseerd.

Het voorliggende plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

□ *Beleidsnota archeologie gemeente Edam-Volendam (2015)*

De Beleidsnota Archeologie zet uiteen op welke wijze de gemeente Edam-Volendam, naar aanleiding van de herziening van de Monumentenwet 1988 in 2007, verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Met de wetsherziening is het voor gemeenten verplicht bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen.

Voor een juiste regeling van de archeologische monumentenzorg in bestemmingsplannen is in het kader van deze nota een inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief uitgevoerd. Daarbij is onderzocht welke archeologische waarden reeds bekend zijn en welke waarden verwacht kunnen worden.

Op basis hiervan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, elk met een eigen vrijstellingsgrens die aangeeft wanneer de initiatiefnemer is vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht.

De verschillende vrijstellingsgrenzen zijn weergegeven op de **Archeologische Beleidskaart**, zodat voor een ieder in één oogopslag duidelijk is aan welke archeologische voorwaarden moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Aangezien deze beleidsnota stamt van vóór de fusie is de 'Archeologische beleidskaart' beperkt tot het voormalige grondgebied van Edam-Volendam.

Voor de voormalige gemeente Zeevang was de 'Beleidsnota Archeologie' (2006) van toepassing. Het gemeentelijk bodemarchief is geïnteriseerd en de bekende archeologische waarden zijn verzameld. Onderzocht is welke waarden op welke plaats verwacht kunnen worden.

De resultaten van deze onderzoeken hebben geleid tot een archeologieregime dat bestaat uit zes categorieën. Voor elke categorie geldt een andere drempelwaarde op basis waarvan nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De bepalende factor hiervoor is de omvang van het plan in vierkante meters.

Deze nota heeft hiermee een regime aangegeven, dat aanleiding gaf tot verwerking in de ruimtelijke plannen. Dit is destijds gebeurd in de bestemmingsplannen 'Dorpskernen 2011' en 'Buitengebied 2009' en vervolgens naar de huidige bestemmingsplannen 'Dorpskernen 2016' en 'Buitengebied Zeevang 2016'.

Voor de planlocatie in de Etersheimerbraak is de archeologische verwachting aanleiding geweest voor de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6'. (zie verder **paragraaf 5.7**)

- Duurzaamheidsagenda Edam-Volendam 2018-2022 ‘Verantwoord Vooruit’ (11 juli 2017)

Duurzaamheid staat centraal in het Programmaplan van de gemeente Edam-Volendam. De gemeenteraad van Edam-Volendam heeft aangegeven dat zij duurzaamheid een belangrijk onderwerp vindt voor de periode 2018-2022.

Deze duurzaamheidsagenda beschrijft hoe de gemeente binnen het brede veld van duurzaamheid haar beleidsdoelen en thema's en bijpassende maatregelen heeft gekozen.

Gemeente, adviesbureau's en een aantal betrokken partijen uit de samenleving hebben op basis van een verkenning van beleid, feitelijke informatie en informatie uit landelijke bronnen over besparingspotentieel, strategieën en maatregelen geïdentificeerd die effectief en kansrijk kunnen zijn om de ambities en besparingsdoelstellingen zoals vastgesteld in het Programmaplan 2017-2022 en de door de Raad vastgestelde Koersnotitie Klimaat en Duurzaamheid (15 december 2016) te realiseren.

Uit deze verkenning is een vijftal thema's naar voren gekomen:

1. Energie;
2. Circulaire Economie;
3. Klimaatadaptatie;
4. Duurzaam toerisme; en
5. Duurzame gemeentelijke organisatie

Per thema zijn tot wel 5 maatregelen beschreven waarmee de gemeente op korte termijn aan de slag gaat. Daarnaast stelt het college nog een uitvoeringsprogramma vast voor de gehele looptijd van de duurzaamheidsagenda waarin concrete maatregelen zijn beschreven.

“De duurzaamheidsagenda is een agenda voor alle inwoners, bedrijven en organisaties in onze gemeente. De gemeente / de gemeenschap kan alleen dan verduurzamen wanneer burgers, bedrijven, agrariërs, sportclubs, de woningbouwvereniging, belangenverenigingen en de politiek hier op hun eigen manier en vanuit hun eigen kracht aan willen bijdragen. Alleen samen kunnen we Edam-Volendam duurzamer maken en kunnen we ‘Verantwoord Vooruit’. Daarom proberen wij bij het vorm geven en bij het uitvoeren van de duurzaamheidsambities de nadruk te leggen op het samenspel tussen de gemeente, burgers en bedrijven en medeoverheden”.

In dit verband is voor de onderhavige planlocatie uitgangspunt dat ‘gasloos’ wordt gebouwd.

3.3.2 Bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan **“Buitengebied Zeevang 2016”**, vastgesteld 13 april 2017.

Op de gronden ligt de enkelbestemming ‘Bedrijf’ (art. 3) en de dubbelbestemmingen ‘Waarde Archeologie 6’ (art. 27) en ‘Waterstaat - Waterkering’ (art. 30).

Omdat de nieuwe ontwikkeling zich niet beperkt tot het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ is ook de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ (art.5) daar bij betrokken.

De bestemming “Bedrijf” is beschreven in artikel 6, maar voor de voorliggende gewenste ontwikkeling is artikel 35, lid 35.5 meer relevant.

In het betreffende artikel is aangegeven dat de bestemming “bedrijf” gewijzigd kan worden in de bestemming “Wonen”, en de mogelijk biedt op 2 woningen extra te realiseren.

De initiatiefnemer wil deze ontwikkeling gaarne inzetten.



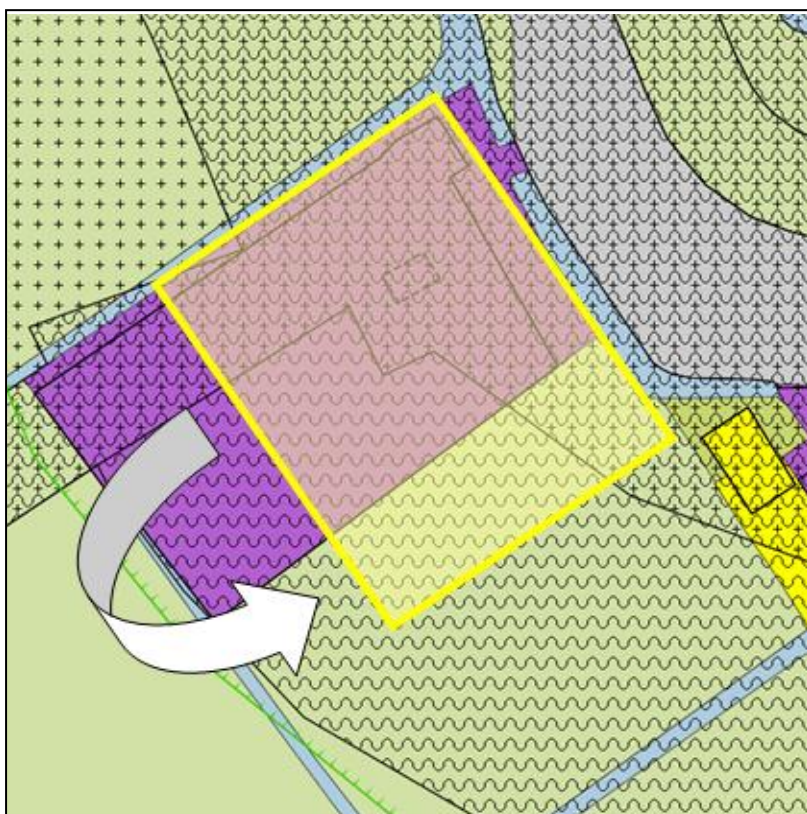
afb. 8 De planlocatie op een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan “**Buitengebied Zeevang 2016**”

Aangezien de huidige bedrijfslocatie zich in de diepte ontwikkeld en het streven is om de nieuwe samenhang als een bescheiden ‘lint’ langs de ontsluitingsweg vorm te geven, moet worden vastgesteld, dat hier zich nog een evidente ‘strijdigheid’ voordoet.

In de eerste plaats is de strijdigheid het feit dat de bedrijfsbestemming niet de vorm heeft op de verbeelding, die een ‘lint-ontwikkeling’ parallel aan de weg toestaat.

Wel is het mogelijk de bedrijfsbestemming qua vorm te wijzigen middels hetgeen in art 35 lid 35.1 is aangegeven, maar de hierbij genoemde maximale maat van 10,00 m’ is niet voldoende om het wenselijke beeld te effectueren.

Uitgangspunt dient te zijn dat het oppervlak van het bestemmingsvlak (van het bedrijf ca. 50 m’ breed en 85 m’ diep) niet verandert. Dat kan bereikt worden door voor de woonbestemming te kiezen voor een minder diep, maar wel langer bestemmingsvlak (73 m’ breed en 60 m’ diep).



afb. 9 De gevraagde ‘uitruil’ globaal aangegeven

De gemeente heeft aangegeven, dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn, die het verlenen van medewerking in de weg zouden staan. In de basis voldoet het voornemen aan criteria genoemd in het bestemmingsplan. Het aantal voorgestelde woningen is correct en ook de gemeente geeft de voorkeur aan het situeren van de woningen parallel aan de dijk, zodat er geen 2^e bebouwingslijn ontstaat.

Voorwaarde is dat voor de nieuwe ontwikkeling een bestemmingsplan wordt opgesteld, waarin een beschrijving van de inrichting / beeldkwaliteitsplan wordt meegenomen en daarin als toetsingskader wordt geborgd.

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In het provinciale beleid (o.a. Structuurvisie 2040) wordt aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen aandacht moet worden besteed aan de cultuurhistorische waarden en de specifieke kwaliteiten van landschap en nederzettingen ('landschaps-dna' en 'dorps-dna'). De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'. In de toelichting van nieuwe ontwikkelingen moeten de gevolgen van de ingreep voor de bestaande ruimtelijke kwaliteit beschreven worden, waar gewenst in de vorm van een beeldkwaliteitsplan.

De volgende vijf elementen worden daarbij van belang geacht:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Deze provinciale uitgangspunten zijn basis geweest voor het gemeentelijke initiatief voor het '**Beeldkwaliteitsplan voor de Zeevang**' (zie hierna paragraaf 4.2).

Daarenboven verwijst de provincie naar de nota "Leidraad Landschap en Cultuurhistorie"

Gezien de samenhang met het vigerende bestemmingsplan en de daarin vermelde voorwaarden wordt geacht dat de intenties van genoemde nota voldoende in het '**Beeldkwaliteitsplan Zeevang**' zijn geborgd, zeker gelet op de goedkeuring van dit beleidskader door de provincie

Toch is ten overvloede nagegaan in hoeverre de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie nog extra 'aanwijzingen' geeft voor de opzet van de ontwikkeling IJsselmeerdijk 3. Gebleken is dat het hier 'ambities en ontwikkelingsprincipes' betreft voor de IJsselmeerkust voor het gedeelte 'Zeevang' tussen Schardam en Edam-Volendam.

Relevant voor de voorliggende ontwikkeling is het principe:

'het behouden van de dijk als monumentale drager van de functies in het kustlandschap'.

Concreet is geformuleerd:

'situeer geen nieuwe bebouwing buiten de bestaande dijkdorpen en bebouwde erven direct aan de dijk, zodat de dijk vanaf de landzijde vrij in het zicht blijft'.

Hierbij kan worden aangetekend, dat het bij het onderhavige project gaat om *vervangende* bebouwing en functie; het betreft derhalve geen geheel nieuwe ontwikkeling.

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, is hier sprake van een grote kwaliteitsverbetering, waarbij een voor de omgeving oneigenlijke bedrijfsbestemming met uitgebreide gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, én met storende opstallen, bebouwingsresten en een verloederde erf-inrichting, vervangen wordt door de meer geëigende woonfunctie met woningen van een voor de regio passende karakteristiek en een vermindering het bebouwingsoppervlak met ca 45%.

Aan de dijk - als monumentale drager van de functies in het kustlandschap - wordt geen afbreuk gedaan door het realiseren van de voorliggende ontwikkeling.



afb. 10 De locatie tegen de achtergrond van de dominante aanwezigheid van de IJsselmeerdijk

4.2 Beeldkwaliteit als onderdeel van gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', artikel 35 lid 35.5.2 wordt als voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid aangegeven, dat een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld, waarin de landschappelijke en cultuurhistorische effecten van de wijziging worden beschreven.

Daarbij moet in de eerste plaats teruggerepen worden naar het **"Beeldkwaliteitsplan Zeevang"**, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zeevang bij besluit van 17 december 2013.

De aanleiding voor dit beeldkwaliteitsplan ligt in de mogelijke bouw van maximaal 150 woningen in het buitengebied van de gemeente Zeevang. De Provincie en Gemeente zijn overeengekomen dat hier ruimte voor is, onder voorwaarde dat de intensiveringlocaties binnen de rode contour zijn benut. Vanwege deze doelstellingen heeft de gemeente een voorkeur voor geclusterd bouwen.

De centrale vraag in het beeldkwaliteitsplan is hoe de gemeente sturing kan geven aan de veranderingsprocessen, zodat de kwaliteiten van het cultuurlandschap behouden blijven en zo mogelijk worden versterkt.

Op basis van een uitwerking voor 4 locaties zijn 'beeldkwaliteits-uitgangspunten' gedestilleerd. De meest relevante voor de onderhavige ontwikkeling zijn:

- **'het nieuwe komt voort uit het oude'** - vormgeving nieuwe ontwikkeling bouwt voort op cultuurhistorische patronen en elementen;

De onderhavige ontwikkeling streeft naar een bescheiden lintbebouwing met componenten die verwijzen naar de agrarische bebouwingskarakteristiek (stolp en kaakberg);

- **behoud openheid;**

Het bouwen in de breedte in een reeks langs de ontsluitingsweg en het toepassen van brede kavels met ruime doorzichten wordt de openheid gerespecteerd;

- **behoud verkavelingspatroon;**

De nieuwe verkaveling volgt het (rechthoekige) patroon van de onderhavige gedeelte van de polder;

- **behoud karakteristiek van bebouwingspatroon;**

De nieuwe verkaveling introduceert een bescheiden 'buurtschap' in de vorm van een korte reeks gebouwen in een lint parallel aan de IJsselmeerdijk;

- **behoud karakteristieke erfopbouw;**

De bijgebouwen komen achter de hoofdgebouwen met een vormgeving die verwant is aan de opstelling bij landelijke / agrarische erven.

- **beplanting gekoppeld aan de bebouwing**

Zie paragraaf 4.4 'Inrichtingsplan'.

Een en ander overziende zal de onderhavige ontwikkeling de bestaande karakteristieken van landschap en bestaande bebouwing respecteren en met de nieuwbouw de karakteristieke landschappelijke samenhang en opbouw versterken.

Conclusie

Het vervangen van een bedrijfsperceel door 3 woonpercelen past naadloos binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente, zoals dat ook afgelezen kan worden aan de wijze waarop het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zeevang 2016' is ingericht.

4.3 Gemeentelijke welstandsnota

Van toepassing is de 'Welstandsnota Edam-Volendam 2017', vastgesteld 14 december 2017.

De planlocatie ligt in het gebied F2 'Landelijk gebied Zeevang'.

Het landelijk gebied Zeevang is een veenweidegebied en kenmerkt zich door grote openheid (afwezigheid van veel bomen....) en door een opstreckende verkavelingspatroon van lange smalle kavels en boerderijen in linten langs wegen en dijken.

Ook kenmerkend zijn de - van dit patroon afwijkende - braken achter de IJsselmeerdijk.

Het voorliggende plangebied ligt in de Etersheimerbraak, met een duidelijk eigen, wat grover verkavelingspatroon.



afb. 11 Het afwijkende patroon van de Etersheimerbraak

De meeste gebouwen in het landelijke gebied maken deel uit van een lint en staan op de 'koppen' van de kavels.

Voor de Etersheimerbraak is - wat de enkele bewoonde kavels - betreft de relatie met de IJsselmeerdijk belangrijk.

Een voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen (o.a. functiewijziging) is dat de nieuwe functie geen afbreuk mag doen aan de bestaande, cultuurhistorische of 'groenblauwe' kwaliteiten, Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop.

Hiermee is de ambitie bepaald als 'Regulier welstandsniveau'.

Ten aanzien van de relatie met de omgeving is o.a. relevant:

- de bebouwing dient vrij op het erf te staan, enigszins teruggelegen van de straat;
- woningen zijn uitsluitend in de eerste bebouwingslijn toegestaan.

Met betrekking tot het ontwerpen van woonhuizen met een stolp-vorm wordt aangegeven dat deze vormgeving moet voldoen aan de specifieke criteria voor stolpboerderijen (zie paragraaf 5.1.1 van de Welstandsnota in **Bijlage 2**).

Voor de ontwerpen van de nieuwe woonhuizen zullen de in de Welstandsnota gegeven aanwijzingen leidraad zijn.

Een en ander zal te zijner tijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

4.4 Het inrichtingsplan - beeldkwaliteitsplan

Leidend voor de grote lijnen van het inrichtingsplan is de landelijke karakteristiek van de Zeevang.

Kenmerkend voor het landelijke gebied is de **openheid**. Dit geldt nog sterker voor polders die ontstaan door de doorbraken van de IJsselmeerdijk en die feitelijk alle opgaande elementen hebben weggeveegd.

In die openheid zijn het de lintdorpen - ontstaan langs 'ontginningsassen' - met hun bijzondere bouwstenen en opgaand groen, de elementen die een 'beleefbare maat' geven aan de open ruimte en structuur in het landschap brengen.

Op hun eigen wijze geldt dit ook voor de solitaire agrarische vestigingen en de kleine buurtschappen. Zonder deze elementen is de ruimte eindeloos.

Kenmerkend voor deze nederzettingen zijn de beschuttende windsingels, de fruitbomen en de sierstruiken rondom het woonhuis en bedrijfsgebouwen.

Met het verkavelen en erfinrichting van de drie woningen IJsselmeerdijk 3 wordt aangesloten op deze karakteristiek,

De verkavelingsrichting volgt de structuur van de braak, die met zijn meer vierkante percelen contrasteert met de smalle, langgerekte percelen van het 'oude' land (**afb. 10**).

Samen met de bestaande bebouwing wordt een kleine buurtschap nagestreefd door de aanvullende 2 woningen eveneens te koppelen aan de IJsselmeerdijk.

Aan de noordzijde van de nieuwe ontwikkeling is een laagblijvende haag geprojecteerd van een streekeigen plantensoort.

Hiermee wordt een beperkte beschutting geboden, maar blijft het zicht naar het landschap onverlet.

De kavels krijgen een breedte van successievelijk 28 meter, 20 meter en 25 meter en een diepte van 60 meter. De bouwvlakken liggen op 10 tot 12 meter uit de erfgrans aan de wegzijde, zodat een voortuin ontstaat, die ruime mogelijkheden biedt voor een representatieve inrichting.

De diepte van het bouwvlak is 20 meter en de breedte 12 meter (2x) en 10 meter (1x).

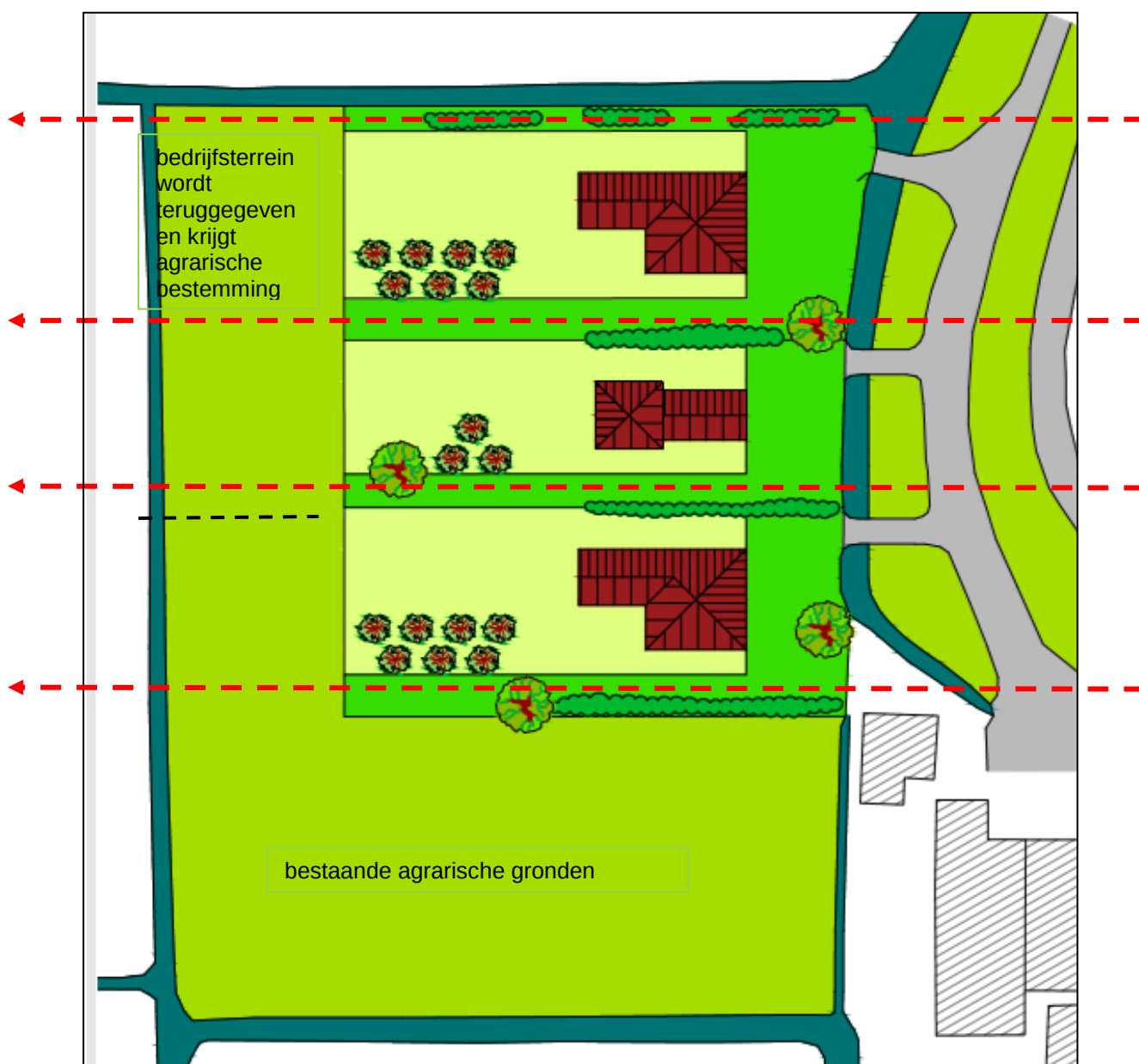
Het westelijk deel van het erf is geschikt voor het realiseren van de maximaal toegestane m² bijbehorende bouwwerken.

Hier kunnen desgewenst ook enkele fruitbomen of sierbomen worden geplaatst.

Van de meest noordelijke kavel is de eerste strook van 3 meter bedoeld voor de eerder genoemde lage haag-beplanting. Als bestemming moet hier gedacht worden aan 'Tuin'. Grenzend aan de zuidelijke erfgrenzen wordt een strook van tenminste 4 meter geacht onbebouwd te blijven om zichtlijnen naar het landschap open te laten (← — —).

Op de zijdelingse erfgrenzen wordt een groene afscheiding voorgesteld, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan hagen (elzenhaag b.v.) en solitaire struiken; op de noordgrens is de bestaande sloot de natuurlijke grens van het perceel.

Op de westgrens en zuidgrens van de verkaveling wordt gedacht aan een degelijk - traditioneel houten hekwerk met duurzame houten delen.



afb. 12 Het inrichtingsplan - beeldkwaliteitsplan

Vastgesteld kan worden dat met dit inrichtingsplan - beeldkwaliteitsplan in ruime mate wordt voldaan aan de uitgangspunten van het **Beeldkwaliteitsplan Zeevang**.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.0 Milieu effect rapportage (M.e.r.)

Het bestemmingsplan beoogt de mogelijkheid te bieden voor het realiseren van 3 woningen, een ontsluitingsweg en de nodige parkeerplekken.

Voor een activiteit dat is opgenomen in de zogenaamde D-lijst is een m.e.r.-rapportage een vereiste; voor een activiteit, die onder de drempelwaarde valt, dient een zgn. 'vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

De realisering van 3 woningen valt in de D-lijst onder punt D-1.1.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject), maar valt onder de drempelwaarde.

Aangetoond moet worden dat het uitgesloten is dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Op 7 juli 2017 is het Besluit M.e.r. gewijzigd. Beoordeeld dient te worden of er een vormvrije M.e.r. beoordeling noodzakelijk is voor de bouw van de 3 woningen. Dit moet - afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling - in principe geschieden in de vorm van een 'aanmeldingsnotitie' (separaat aan de gemeente geleverd).

In deze paragraaf wordt een beperkte toetsing M.e.r. gedaan:

□ Kenmerken van het project

▪ *Relatie met drempel D lijst*

De realisering van 3 woningen valt in de D-lijst onder punt D-1.1.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject), maar valt onder de drempelwaarde.

▪ *Cumulatie met andere projecten.*

Nee

▪ Gebruik natuurlijke hulpbronnen

Gebruik bouwmaterialen tijdens de bouw en gebruik energie tijdens exploitatie.

▪ *Productie afvalstoffen*

Huishoudelijk afval, afvalwater

▪ *Verontreiniging en hinder*

Veroorzaakt uitstoot van CO₂ en luchtverontreiniging, zowel door de woningen als door het extra autoverkeer.

▪ *Risico voor ongevallen*

Het project veroorzaakt geen risico voor derden.

□ Plaats van het project

De locatie betreft een gedeelte van een ingepolderde braak aan de IJsselmeerdijk, waarop een bedrijfsbestemming wordt vervangen door de woonbestemming.. De omgeving is aan te merken als open landelijk gebied, met woningen c.a. langs de dijk en langs de aanwezige ontginningswegen in de polder, waarin de braak is gelegen.

De woonfunctie voor de locatie kan als het meest doelmatig gezien. Er zijn in de omgeving geen functies aanwezig, die qua milieu hinder opleveren voor de nieuwe woningen en omgekeerd zullen de nieuwe woningen geen nadelige invloed hebben op de exploitatiemogelijkheden van de aanwezige niet-woonfuncties.

▪ *De aard en kwaliteit van de projectlocatie*

De locatie betreft overwegend de gronden van een voormalig bedrijf en een uitgewisseld gedeelte van agrarische grond.

De gronden zijn onderdeel van de Etersheimerbraak een historisch-geografische droogmakerij van 'waarde'.

De vervanging van een bedrijfsvestiging door drie vrijstaande woonhuizen verbetert ter plaatse de kenmerkende structuur van de polder en versterkt de beeldkwaliteit ter plaatse (zie ook paragraaf 5.7).

De archeologische waarden zijn onderzocht (zie paragraaf 5.7).

Er zijn voor het overige geen waarden aan het bouwterrein toe te kennen, die bescherming behoeven of noodzaken tot het nemen van bijzondere maatregelen.

Er is bodemonderzoek gedaan en er zijn alleen lichte verhogingen geconstateerd. Voor twee peilpunten zal een nader onderzoek naar asbest worden gedaan.

- *De omvang van het project*

Het aantal woningen is beperkt (3 woningen, waarvan een vervanging betreft) en de voorgestelde bouwvorm is qua dichtheid en schaal geheel overeenkomstig de bestaande (woon)bebouwing in de ruimere omgeving (lintbebouwing en buurtschappen)..

- *Mogelijke schadelijke effecten van de functie*

Er worden geen natuurlijke hulpbronnen gebruikt en geen afvalstoffen geproduceerd. Er is bij de woonfunctie geen sprake van verontreiniging van en hinder voor de omgeving en er is geen sprake van emissie van schadelijke stoffen.

- Kenmerken van het potentiële effect

- *Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)*

Potentiële effecten zullen uitsluitend lokaal optreden; er zijn geen landsgrensoverschrijdende effecten.

- *Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect*

Verbruik van bouwmaterialen is eenmalig; overige effecten zijn permanent.

- *Verwerking afval en productie CO2 en luchtverontreiniging kan met nieuwe technologie op termijn worden vermindert.*

Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat het uitgesloten is, dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn naar aanleiding van het realiseren van 3 woningen op de betreffende locatie.

5.1.1 Bodem en grondwater

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

- Verkennend bodemonderzoek

Door 'Grondslag bodemkwaliteitsbureau' is een 'verkennend bodem- en asbestonderzoek' gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport met kenmerk 'project 28663 d.d. 22 juni 2018.

Er is geconstateerd dat wat de grond betreft sprake is van een matige verhoging barium, naast lichte verhogingen aan metalen, olie, PAK en PCB.

Wat het grondwater betreft is slechts sprake van lichte verhogingen.

In één inspectiegat (106) is de aanwezigheid van asbest zodanig, dat nader onderzoek zal worden gedaan om te bepalen of sprake is van ernstige bodemverontreiniging.

Voor het overige is vastgesteld dat de aanwezigheid van asbest geen aanleiding is om van een ernstige bodemverontreiniging te spreken.

Paragraaf 7 'Conclusies en aanbevelingen' van het bodemrapport zijn opgenomen in bijlage 4.

Het integrale rapport zal in de voorfase separaat beschikbaar zijn, maar bij de digitale levering voor publicatie op ruimtelijkeplannen.nl als bijlage worden opgenomen.

5.1.2 Watertoets

Er is een eerste overleg geweest met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit heeft geleid tot een voorlopig wateradvies. (bijlage 7).

Er wordt aandacht gevraagd voor de afstand tot de kering. Er mag niet dichter op de kering gebouwd worden dan de afstand van de huidige bebouwing tot de kering.

Als de bermsloot als 'referentie' genomen wordt, ligt de bestaande woning op ca. 3,50 m' uit de rand van de sloot. De geplande woningen liggen 10,00 tot 12,00 m' uit de slootkant en vormen als zodanig dus geen probleem.

Voor de opmerking inzake de watercompensatie zie hierna.

- *watercompensatie*

De verhardingssituatie in de oorspronkelijke toestand was ca. 2.000 m² (bebouwing ca. 1.600 m² en verharding ca. 400 m²).

De nieuwe situatie met 3 woningen zal de verhardingssituatie **afnemen** tot ca. 1.200 m² (hoofdbouwen, bijbehorende bouwwerken, paden en terrassen).

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) hanteert voor de **toename** van het verharde oppervlak een grens van 800 m², waarboven compensatie met wateroppervlak noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is derhalve geen noodzaak aanwezig voor het zoeken naar compenserend wateroppervlak.

- *toe te passen materialen*

Bij de nieuwbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

- *rioolsysteem*

De zuivering van vuil water zal worden verzorgd door een septic-tank, zo nodig aangevuld met een helofytenfilter.

De afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

- *graven van sloten*

Er worden geen sloten gegraven of gedempt.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering is van belang de aanwezigheid van het 'agrarische hulpbedrijf' naast IJsselmeerdijk 4.

De voor 'Bedrijf - Agrarisch Hulpbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *de uitoefening van agrarische hulpbedrijven, mits het geen bedrijven betreft waarvoor een omgevingsvergunning voor milieu nodig is;*
- b. *met de daarbij behorende open terreinen, waaronder opslag-, los-, laad- en parkeerplaatsen.*

Het betreffende bedrijf valt in de VNG-bedrijvenlijst onder 'dienstverlening algemeen' en voor een dergelijk bedrijf groter dan 500 m² geldt een richtafstand van 30 m' voor geur en 50 m' voor geluid. De afstand tussen de dichtstbijzijnde nieuwe woning en de voorzijde van het bedrijfsgebouw is ca. 30 m'.

Overigens is de aanwezigheid van de burgerwoning IJsselmeerdijk 4 bepalend voor de hinder vice versa. (hinder van het bedrijf t.o.v. de te realiseren woning versus de belemmering van het nieuwe woonhuis voor de exploitatie van de bedrijfsfunctie).

5.1.4 Wegverkeerslawaaï

De woonbestemming betreft een geluidsgevoelige functie.

Door ASP, Akoestisch adviesburo te Beverwijk is een akoestisch onderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd de rapportage d.d 28 april 2018, projectnummer 2018112v1.0 VL IJsselmeerdijk 3 Oosthuizen.

Hierbij een weergave van paragraaf 7 'Conclusies en aanbevelingen'.

7. Conclusies en aanbevelingen

Voor de nieuwe woonbestemming is een bestemmingswijziging in voorbereiding. Aangezien de projectlocatie in de geluidszone van de IJsselmeerdijk is gelegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gewenste woonbestemming niet wordt overschreden. Voor het bouwplan behoeft geen hogere waarde te worden verleend.

Het betreft nieuwbouw. Dit betekent dat moet worden voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB. De geluidwering dient volgens het bouwbesluit 2012 minimaal 20 dB te bedragen. Hiermee wordt met de huidige bouwmethoden in de meeste gevallen zonder aanvullende maatregelen voldaan.

Het integrale rapport is beschikbaar als separate bijlage en uiteindelijk worden opgenomen in de digitale stukken ten behoeve van publicatie op ruimtelijkeplannen.nl.

5.2 Verkeersaspecten

Verkeersbewegingen

Het voorliggende project voor 3 woningen genereert slechts een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op de IJsselmeerdijk. Per woning moet gerekend worden op 5 à 6 verkeersbewegingen per etmaal en dat is in vergelijking met het aantal, dat het voormalige bedrijf genereerde, geen noemenswaardige toename.

Parkeren

Voor de parkeerbehoefte moeten de gemiddelde CROW-normen worden aangehouden. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied geldt een norm van 2,0 - 2,8 per woning. Op het eigen erf van de woningen zal voorzien worden in tenminste 3 parkeerplekken per woning.

Conclusie:

Het plan voorziel in zijn eigen parkeerbehoefte.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

Op 15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het realiseren van 3 woningen kan geacht worden te voldoen aan in ieder geval de drie eerstgenoemde voorwaarden.

Conclusie

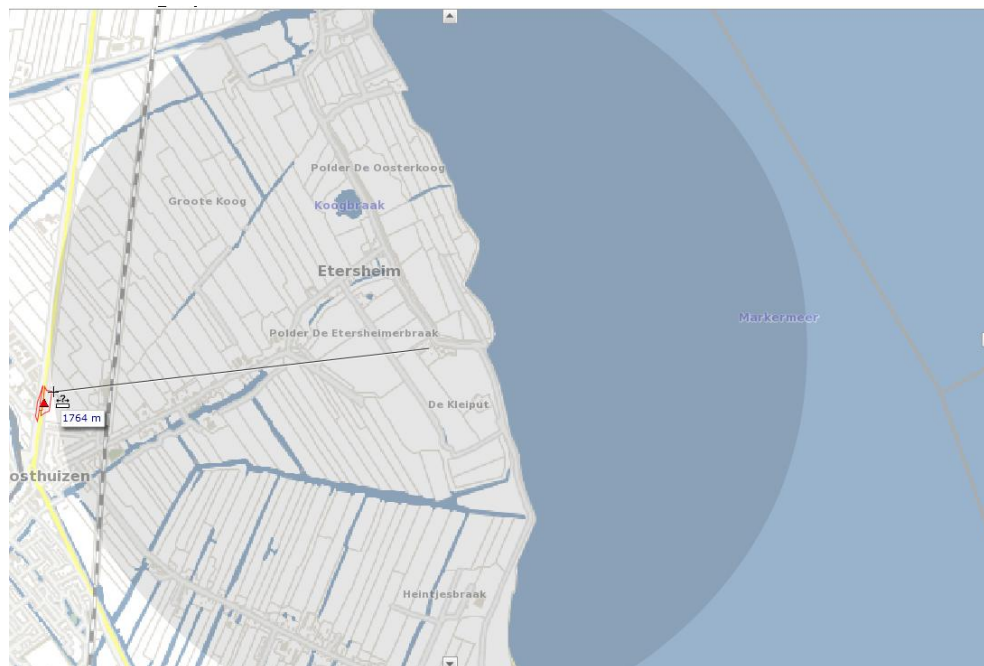
Er zijn in het kader van de Wet Luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de realisering van het voorliggende bouwinitiatief.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een incident met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor mensen - die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben - om het leven kunnen komen.

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)*, het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)* en het *Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)*. Het betreft opslag, transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Geraadpleegd is de Risicokaart Noord-Holland.



afb. 13 Uitsnede van de Risicokaart Noord-Holland.

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen inrichtingen met activiteiten die gevaarlijke stoffen betreffen (verwerking en opslag). Op ruim 1.700 m' ten westen van de planlocatie is een benzineservicestation aanwezig aan de Provincialeweg 2. Deze afstand vormt geen belemmering voor de realisering van de 3 woningen.

In de directe omgeving bevinden zich eveneens geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen, noch op de weg, noch op het water noch over het spoor.
Op ca. 1.400 m' ten westen loopt de spoorlijn Amsterdam - Hoorn. Ook deze afstand leidt niet tot enige belemmering.

In de directe omgeving zijn ook geen buisleidingen aanwezig die een mogelijke belemmering vormen voor de realisering van de 3 woningen.

5.5. Leidingen

Er is een Klik-melding gedaan. Hierbij is gebleken dat door het plangebied een leiding van de PWN loopt.

Deze vormt nu een belemmering voor de realisering van de meest zuidelijke woning. Met de PWN zal worden overlegd inzake de gedeeltelijke omlegging ter plaatse.



afb. 14 PWN-leiding door het plangebied

5.6 Erfgoed

Normstelling en beleid

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient vanwege voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezig of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Toetsing

□ Archeologie

Buro de Brug ACR BV te Amsterdam, adviesbureau op het gebied van archeologie en cultuurhistorie in de ruimtelijke inrichting, heeft een korte beschouwing van de archeologische aspecten gegeven en vastgesteld, dat voor een deel van de gronden de bestemming 'Waarde Archeologie 6' van toepassing is en dat op deze gronden geen bouwwerken mogen gebouwd die een grondoppervlak hebben groter dan 10.000 m² en dieper reiken dan 0,40 m', met uitzondering van bouwwerken binnen de bestaande bouwvlakken binnen de bestemming "Agrarisch met waarden". De voorgestelde bebouwing blijft ver onder de aangegeven grens.

Ook op inhoudelijke gronden lijkt archeologisch onderzoek op deze locatie niet zinvol. IJsselmeerdijk 3 ligt in de Etersheimerbraak.

Deze braak is ontstaan door een dijkdoorbraak waarbij met groot geweld de oude veenlaag is weggeslagen en een binnenmeertje is ontstaan. Met het verdwijnen van het veen is ook de archeologische verwachting verdwenen.

De archeologische verwachting voor het Waterlands veengebied gaat namelijk over Middeleeuwse en Post Middeleeuwse bewoningssporen.

Deze mogelijke bewoningssporen bevinden zich in het veen op een diepte van ca 10 centimeter tot ca 2 meter onder maaiveld (ca 0.60m-ca -2.50 m -NAP) in het veenpakket.

Het huidige maaiveld in deze droogmakerij ligt op ca 4,5 meter -NAP. Het niveau waarop de archeologische waarden aangetroffen zouden kunnen worden ligt op ca 0,5 meter – NAP.

Het voor archeologie relevante niveau in het veengebied is in de Etersheimerbraak niet meer aanwezig. (zie ook de illustratie in de weergave van de volledige tekst van de archeologische beschouwing in **Bijlage 3**).

□ Cultuurhistorische aspecten

Geraadpleegd is de Cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Holland.

De planlocatie is gelegen in de Etersheimerbraak, met kenmerk WAT258G.

De cultuurhistorische typering is 'Braak', droogmakerij van 'Waarde'.

"Braken hangen ruimtelijk en genetisch zeer sterk samen met de dijk, waarachter zij ontstonden. Samen met de dijk zijn de braken zeer kenmerkend voor de waterstaatkundige geschiedenis van Waterland en Zaanstreek"

De vervanging van een bedrijf door drie vrijstaande woonhuizen in een samenhangende reeks, aansluiten op bestaande bebouwing en parallel aan de IJsselmeerdijk tast de kenmerkende structuur (samenhang en opbouw) van deze droogmakerij niet aan.

In tegendeel: door een korte lintbebouwing met traditionele woonhuizen overeenkomstig de karakteristiek van het Noord-Hollandse polderlandschap en het vervallen van storende bedrijfsgebouwen, wordt de openheid en beeldkwaliteit ter plaatse versterkt.



afb. 15 De planlocatie gelegen in de Etersheimerbraak

Conclusie

Vanuit het aspect erfgoed, bestaande uit archeologie en cultuurhistorie, zijn er geen belemmeringen voor dit voorliggende plan.

5.7 *Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna*

Natuurnetwerk Nederland (NNN) Het Nationaal Natuurnetwerk werd vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De planlocatie is niet gelegen in een Natuurgebied (Natuurnetwerk Nederland of Nationaal Landschap).

- *Natura 2000 - gebiedsbescherming*

De planlocatie en omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn. Overigens heeft het plan - gezien de geringe aard en de grote afstand - evenmin extern effect op die zones (externe werking Natura-2000-gebieden).

- *Wet natuurbescherming*

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de 3 huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies.

Volgens nationale en internationale regelgeving is de initiatiefnemer verplicht voor de ingrepen onderzoek te doen naar het (eventuele) voorkomen van beschermde flora en fauna. Dit om te toetsen of er (mogelijk) sprake is van overtreding van de Wet Natuurbescherming.

Door Diemeer Natuurbeheer en Onderzoek is een quick-scan floras en fauna uitgevoerd.

De bevindingen zijn neergelegd in een rapportage d.d. 17 april 2018

Conclusies:

- er zijn geen broedende vogels waargenomen;
- er zijn geen streng beschermde zoogdieren en amfibieën waargenomen of te verwachten;
- er zijn wel diverse licht beschermde soorten waargenomen;
- de aanwezigheid van een of meerdere rugstreeppadden kan niet worden uitgesloten;
- er zijn geen wettelijke beschermde soorten 'overige fauna' en 'flora' waargenomen of te verwachten.

De conclusies leiden er toe dat er geen mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

De integrale rapportage is opgenomen in **Bijlage 2**.

5.8 Duurzaamheidsaspecten

Algemeen

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. Het voorliggende bouwplan zal uitgevoerd worden conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (vroeger Milieudienst Westfriesland) heeft in dit kader het volgende opgemerkt:

“Nieuwbouw biedt kansen voor energiebesparing en –opwekking. Alle inwoners uit Noord-HollandNoord kunnen voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket. De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan; zie www.duurzaambouwloket.nl”.

Daarnaast wordt door de RUD gewezen op de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Nieuwbouw zal voorzien moeten worden van zeer hoge isolatiewaarden in combinatie met bij voorkeur een lage temperatuur verwarmingssysteem. Ook moet rekening gehouden worden met de mogelijkheden om zelf energie op te wekken d.m.v. zonnepanelen en/of zonneboiler.

Duurzaamheidsbeleid Edam-Volendam

Op het vlak van duurzaamheid heeft de gemeente de eerste aanzet gegeven door de nota Duurzame energieagenda (2013). Daarin zijn maatregelen voorzien zoals subsidiëring van woningisolatie en energiebeperkende maatregelen (Dit beleid zal verder worden uitgebouwd). In de lijn van het beleid van de Wooncompagnie wordt ingezet op verduurzaming van de bestaande en nieuwe woningvoorraad door toepassen van alternatieve energiebronnen, verbetering isolatie e.d.

Sinds begin 2017 is gewerkt aan de 'Duurzaamheidsagenda Edam-Volendam 2018-2022' 'Verantwoord Vooruit'.

Meer over deze duurzaamheidsagenda is hiervoor beschreven in paragraaf 3.3.1.

Uitgangspunten initiatiefnemer

Voor wat betreft de te bouwen woningen is het doel om te komen tot een energielabel A+++.

Om dit te bereiken zijn de volgende maatregelen van toepassing:

- de EPC van de woningen gaat onder richting 0,4 uitkomen. (goede schil; betere dakisolatie, betere vloerisolatie, betere gevelisolatie);
- ventilatiesysteem met winddrukgergelde toevoerroosters en mogelijk CO2 gestuurde afzuiging;
- betere kierdichting;
- HR++ beglazing;
- HR ketel met hoog watertap-rendement;
- FSC hout voor kozijnen etc;
- klokthermostaat met weekprogramma;
- milieuvriendelijke bouwmaterialen.

Daarnaast zal wellicht nog een keuze gemaakt kunnen worden uit een aantal mogelijkheden, zoals het toepassen van:

- warmtepomp, lucht/water, maar ook d.m.v. bodemcollectoren (mogelijk standaard toepassing)
- PV-panelen;
- tripple beglazing;
- douche WTW;
- zonnecollectoren;
- extra aandacht voor luchtdichting;
- laag-temperatuur-verwarming;
- overal dubbele kierdichting;
- thermostatische radiatorcranken;
- zonwerende beglazing.

6. Toelichting op de wijze van bestemming

Startpunt voor het onderhavige bestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan **“Buitengebied Zeevang 2016”**, vastgesteld 13 april 2017. Het voorgenomen plan met 3 woningen is in strijd met dit bestemmingsplan.

De systematiek voor het nieuwe bestemmingsplan is voorgeschreven door de **SVBP2012** (sinds 1 juli 2013 bindend). De SVBP geeft standaarden voor de opbouw van de regels en de vormgeving van de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Voor de structuur en de bestemmingtitels is derhalve in de regels de SVBP gevolgd,

De bestemmingen

In hoofdstuk I zijn de ‘Inleidende regels’ opgenomen,

In artikel 1. zijn de ‘Begrippen’ opgenomen, waarbij de begrippen van het vigerende bestemmingsplan leidraad zijn geweest, maar aangezien het onderhavige bestemmingsplan veel beperkter is, zijn de niet relevante begrippen achterwege gelaten. Artikel 2 ‘Wijze van meten’ betreft de huidige standaardtekst.

Hoofdstuk II behandelt de bestemmingsregels.

Dit betreft de enkelbestemmingen “Agrarisch met waarden”, “Water” en “Wonen” en de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 6” en “Waterstaat - Waterkering”

De enkelbestemmingen zijn - gezien de zeer bescheiden omvang en solitaire positie van dit postzegel-bestemmingsplan - uiterst sobere versies van de bestemmingsomschrijvingen in het vigerende bestemmingsplan voor het grotere gebied.

Door het aangeven van specifieke bouwaanduidingen wordt gegarandeerd dat er inderdaad 2 stolpwoonwoningen en een hooikaakberg-woning worden gerealiseerd.

Hoofdstuk III bevat de ‘Algemene regels’ met de standaard-formulering betreffende de ‘Antidubbeltelregel’

De ‘Algemene bouwregels’ gaan in op de verplichting voldoende parkeerplaatsen te realiseren en te handhaven en legt tevens de relatie met het beeldkwaliteitsplan Zeevang.

De ‘Algemene afwijkingsregels’ geven de mogelijkheden aan om met een omgevingsvergunning af te wijken van o.a. de regels ten aanzien van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

De ‘Overige regels’ betreft een beschermende regeling voor het weidevogelleefgebied.

Hoofdstuk IV bevat het ‘overgangsrecht’ en de ‘Overgangs- en slotregels’. Ook dit betreffen de standaardregels.

7. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorliggende project betreft het uitbreiden van een bestaande bedrijfswoning aan de achterzijde.

▫ *Economische uitvoerbaarheid*

Het voorgenomen ontwikkeling is een initiatief van Bouw- en Handelsmaatschappij Havik BV, Fortweg 3, 1471 EB Middelie, gemeente Edam-Volendam.

De kosten van het bouwrijp maken, de bouw van de 3 woningen en de inrichting van het terrein zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Anterieure overeenkomst c.a.

De gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zgn. 'bouwplan' (zoals aangeduid in art. 6.2.1 Bro) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een 'ruimtelijk besluit' (bestemmingsplan) nodig is. Dit bestemmingsplan is uitvoeringsgericht. In de verkoopovereenkomst worden de door de gemeente te maken plankosten op basis van de opgestelde plankosten-scan verhaald op de ontwikkelaar.

Ook met betrekking tot het planschade-risico is tussen gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten.

▫ *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Inspraak en vooroverleg

Het voor-ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd ten behoeve van inspraak en vooroverleg aan de gebruikelijke overleginstanties ex. artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), w.o. in ieder geval de Provincie, de Regionale Uitvoeringsdienst, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Archeologie West-Friesland, de Veiligheidsregio en de PWN.

Het **voorontwerp-bestemmingsplan "Ijsselmeerdijk 3, Etersheim"** heeft vanaf 10 mei 2019 voor 6 weken ter inzage gelegen.

Er is één reactie ontvangen - per e-mail van 24 mei 2019 - van de provincie. Voor het overige zijn er geen reacties ontvangen

Beantwoording reactie van de Provincie

Het ontwikkelingsproces

De her-ontwikkeling van het plangebied is gestart in december 2015. Daarbij is op basis van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan bood (wijzigingsbevoegdheid), gekozen voor een woningbouwplan met 3 woningen ter vervanging van de aanwezige bedrijfsbestemming (inclusief bedrijfswoning).

In een vroeg stadium is de voorliggende ontwikkeling onderwerp geweest van overleg tussen de gemeente en de provincie, waarbij onderkend werd dat hier sprake was van een belangrijke kwalitatieve verbetering. Dit, omdat hiermee een voor de omgeving oneigenlijke bedrijfsbestemming met storende opstallen, bebouwingsresten en een verloederde erf-inrichting, vervangen wordt door de meer geëigende woonfunctie met woningen van een voor de regio passende karakteristiek en een vermindering van het bebouwingsoppervlak met ca 45%.

Zowel medio 2017 als medio 2018 heeft de provinciale vertegenwoordiging in het reguliere overleg met de gemeente kennis genomen van deze ontwikkeling. Voorafgaande aan de start van de procedure heeft de provincie ambtelijk groen licht gegeven voor het plan. Pas daarna heeft het voorontwerp-bestemmingsplan zijn verdere uitwerking en aanvulling (met o.a. de noodzakelijke onderzoeken) gekregen.

Inhoudelijk

- met betrekking tot de verwijzing naar de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'

Voor de 'beeldkwaliteit' en 'inpassing in het landschap' is voor deze ontwikkeling teruggegrepen op het 'Beeldkwaliteitsplan Zeevang', zoals genoemd als voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 4.2. van de toelichting op het bestemmingsplan). Aan de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan wordt voldaan.

Dit 'Beeldkwaliteitsplan Zeevang' is door de provincie beoordeeld, goedgekeurd en gesubsidieerd.

Daarnaast is de gemeentelijke welstandsnota er bij betrokken (paragraaf 4.3).

In ieder geval zal worden voldaan aan de specifieke criteria voor stolpboerderijen.

Er zijn geen aanwijzingen dat de ontwikkeling niet zal voldoen aan redelijke eisen van welstand.

De behandeling van de bouwplannen in de welstandscommissie wordt met vertrouwen tegemoet gezien.

Vervolgens is de voorgenomen beeldkwaliteit van het inrichtingsplan verantwoord (paragraaf 4.4).

Gezien de samenhang met het vigerende bestemmingsplan en de daarin vermelde voorwaarden is gemeend niet ook nog eens terug te grijpen op de provinciale nota 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie', in de verwachting dat de intenties daarvan - zeker gelet op de goedkeuring van dit beleidskader door de provincie - voldoende in het 'Beeldkwaliteitsplan Zeevang' zijn geborgd.

Desondanks is n.a.v. de opmerking van de provincie nagegaan in hoeverre de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 'aanwijzingen' geeft voor de opzet van de ontwikkeling IJsselmeerdijk 3.

Gebleken is dat het hier 'ambities en ontwikkelingsprincipes' betreft voor de IJsselmeerkust voor het gedeelte 'Zeevang' tussen Schardam en Edam-Volendam.

Relevant voor de voorliggende ontwikkeling is het principe: *'het behouden van de dijk als monumentale drager van de functies in het kustlandschap'*.

Concreet is geformuleerd: *'situeer geen nieuwe bebouwing buiten de bestaande dijkdorpen en bebouwde erven direct aan de dijk, zodat de dijk vanaf de landzijde vrij in het zicht blijft'*.

Hierbij aangetekend, dat het hier de vervangende bebouwing en functie betreft en niet als een geheel nieuwe ontwikkeling. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, is hier sprake van een grote kwaliteitsverbetering, waarbij een voor de omgeving oneigenlijke bedrijfsbestemming met uitgebreide gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, én met storende opstallen, bebouwingsresten en een verloederde erf-inrichting, vervangen wordt door de meer geëigende woonfunctie met woningen van een voor de regio passende karakteristiek en een vermindering het bebouwingsoppervlak met ca 45%.

Hierna is n.a.v. de overige opmerkingen van de provincie aangegeven dat aan de dijk - als monumentale drager van de functies in het kustlandschap' geen afbreuk wordt gedaan door het realiseren van de voorliggende ontwikkeling.

De hier gegeven korte beschrijving van het ontwikkelingsprincipe uit de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

- met betrekking tot het *'ensemble'*:

Gekozen is voor 3 woningen - geheel conform het vigerende bestemmingsplan - met een landelijke karakteristiek. Na ampele overweging is - in plaats van gebruik te maken van de ligging van het perceel met de bedrijfsbestemming - gekozen voor een kort lint parallel aan de dijk, zodat samen met de bestaande bebouwing een kleine buurtschap ontstaat, zoals dit in het landelijke gebied van Noord-Holland en Zeevang vaker voorkomt. Het totale kaveloppervlak van de woningen is gelijk aan het oppervlak van het perceel met de bedrijfsbestemming, zodat de nieuwe ontwikkeling minder diep in het landschap steekt.

De suggestie voor een ensemble met een 2-onder-1-kap woning en een vrijstaande woning wordt dezerzijds als een niet-objectieve keuze aangemerkt. De opvatting dat dit de enige keuze voor een passende oplossing zou zijn, wordt niet gedeeld.

- met betrekking tot de opmerking over *weidevogelleefgebied*:

In paragraaf 3.2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op dit aspect en is vastgesteld, dat met de voorliggende ontwikkeling sprake is van een ingreep die *'netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft'*.

Bekend is dat hoger opgaande beplanting aanleiding kan zijn voor verblijf van roofvogels, die broedende weidevogels bedreigen.

Een en ander heeft - mede door de karakteristieke openheid van het betreffende gebied - geleid tot het zeer beperkt toepassen van hoger opgaande beplanting: uitsluitend op de noord-west grens van de planlocatie is een reeks bomen geplant als beschuttende windsingel en als een kenmerkende begrenzing van deze buurtschap.

Het zou jammer zijn deze kenmerkende boomsingel te laten vervallen, maar dit betekent geen letale aderlating voor de ontwikkeling.

- met betrekking tot het *zicht op de dijk en vanaf de dijk naar het open landschap*:

De dijkweg ligt hoger dan het landinwaartse land; de kruin van de dijk ligt nog hoger. Vanaf de dijkweg zijn voor en na de planlocatie verschillende grote open ruimten aanwezig, die uitstekend zicht geven op het landschap. Ter plaatse van de 3 woningen (waarvan er één de bestaande bedrijfswoning vervangt) is het zicht - vanwege de redelijk wijd uit elkaar liggen van de woningen (12-14 meter) relatief weinig beperkt. Het zicht op de Brekermolen wordt ter plaatse van de bocht in de dijkweg door de nieuwbouw niet weggenomen; het is eerder de bestaande bebouwing die hier het zicht beperkt.

Ook vanuit het open land blijft de aanwezigheid en het verloop van de dijk dominant zichtbaar, zoals dit met de reeds aanwezige cluster(s) bebouwing is vast te stellen.

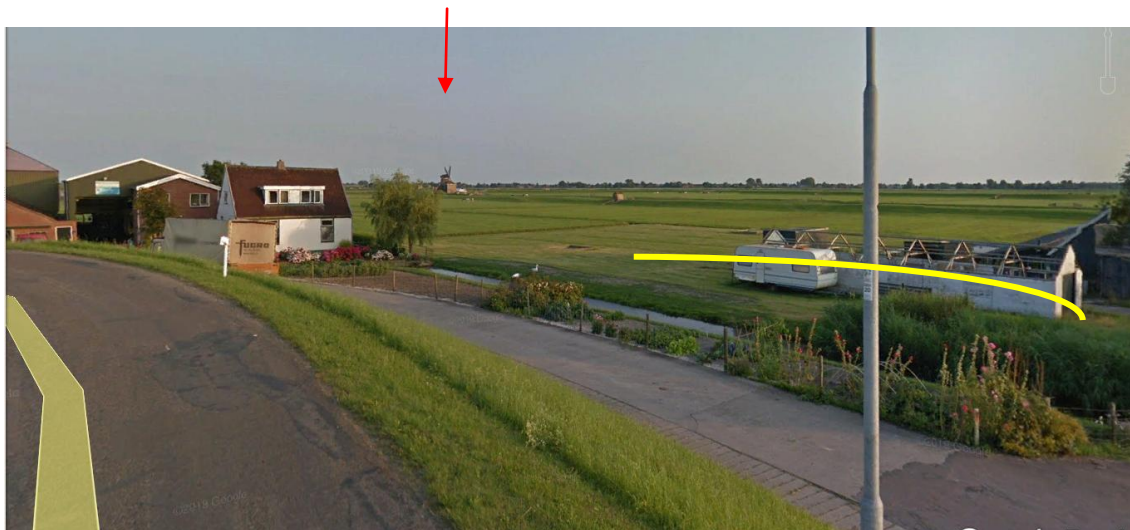
- met betrekking tot de opmerkingen over de *bijgebouwen*:

De bijgebouwen zijn in de inrichtingsschets weergegeven omdat deze een reële weergave zijn van de reguliere mogelijkheden aan vergunningvrije bijgebouwen. Door de bestemmingswijze met zijdelingse stroken met de bestemming "Tuin" wordt voorkomen dat met deze bouwwerken de openheid tussen de woonhuizen dicht wordt gezet. Overigens is bij de bijgebouwen sprake van een lage goot- en bouwhoogte.

Hierbij nogmaals opgemerkt dat het oppervlak van de woningen + bijgebouwen in vergelijking met de oude situatie een vermindering van ca. 45 % van het bebouwingsoppervlak betreft.



De planlocatie met de huidige bebouwing vanuit het open land gezien met de dijk als achtergrond.



Zicht op de Brekermolen en plaats 3 nieuwe woningen

N.B. Aanpassingen voor-ontwerp-bestemmingsplan n.a.v. de overlegreactie.

- ☐ In paragraaf 4.1 is tekst opgenomen inzake de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'
- ☐ De bomensingel aan de noordzijde is vervallen; relevante tekst is aangepast.
- ☐ De weergave van bijbehorende bouwwerken is uit inrichtingsschets gehaald.
- ☐ In de planregels is de verplichting van het realiseren van 2 stolpen en een hooikaakbergwoning opgenomen en zijn daartoe strekkende begripsbepalingen opgenomen.