

Ontwikkelingskader

't Kraaiennest Oosthuizen

Faciliteren en Regisseren



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.



Doelstelling

De richtlijnen zijn erop gericht om met initiatieven tot herbestemming en herontwikkeling enerzijds aan te sluiten op de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van de woningmarkt in Oosthuizen en anderzijds zorg te dragen voor een goede stedenbouwkundige samenhang met het woongebied in de omgeving.

Goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er moet voldaan worden aan de gemeentelijke eisen inzake de ruimtelijke onderbouwing c.q. ruimtelijke motivatie zoals die in het bestemmingsplan zal moeten worden opgenomen. Hiervoor zijn allerlei onderzoeken verplicht, zoals ecologie, archeologie, lichthinder, windval, ladder, milieu (aanmeldnotitie m.e.r. bv.), externe veiligheid, duurzame verstedelijking etc.

Stedenbouw

In het gebied worden woningen voorzien die geschikt zijn voor starters. Met het oog op de woningdichtheid in de omgeving en de doelstelling voor de woningmarkt in Oosthuizen is een bandbreedte van minimaal 30 tot maximaal 40 woningen per hectare wenselijk. Het gebied is daarmee geschikt voor de realisatie van minimaal 23 tot maximaal 30 starterswoningen.

Het programma voorziet in een aanbod van grondgebonden starterswoningen en/of gestapelde startersappartementen. Teneinde een proportionele samenhang te vinden met de bebouwingskarakteristiek van de omgeving, wordt voor herontwikkelingen van het plangebied een FSI van maximaal 0,50 en een GSI van maximaal 0,20 voorgeschreven.

Beeldkwaliteit bebouwing

Het plangebied ligt 'tweedelijns' ten opzichte van de lintbebouwing en grenst aan de openheid van agrarisch gebied. Hierdoor is het belangrijk om met de herontwikkeling van het gebied de verhouding tot en de relatie met de omgeving door middel van de architectuur, de oriëntatie, de dichtheid en een massa van het bouwplan zorgvuldig vorm te geven.

Openbare ruimte

Vanuit het oogpunt van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving dienen achterkanten van percelen die gericht zijn naar openbaar gebied - binnen het plan en van de aangrenzende bestaande woningbouw - te worden voorkomen en zijn blinde zijgevels niet toegestaan. De inrichting van de openbare ruimte dient daarnaast in relatie te staan met de doelgroep. De langzaamverkeersroute door het plangebied moet worden gerespecteerd of worden verbeterd.

Parkeren en ontsluiting

Voor de parkeernorm worden de CROW richtlijnen gehanteerd conform het voor de gehele gemeente geldende bestemmingsplan Parapluherziening parkeren c.a.

De ontsluiting van aangrenzende percelen moet worden behouden. In de planvorming moet de mogelijkheid open worden gehouden voor een ontsluiting van een in de toekomst te realiseren P+R terrein ter plaatse van de schaatsbaan.

Nooddiensten

De ontwikkeling dient te voorzien in voldoende voorzieningen (bluswater) en bereikbaarheid ten behoeve van nooddiensten.

Civiel technische voorzieningen

Bij de herontwikkeling van het gebied moet onder andere rekening gehouden worden met de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur. Nutsvoorzieningen worden meegenomen in het ontwerp en sluiten in vormgeving aan op de beeldkwaliteit van de bebouwing.

Participatie

De ontwikkelende partij dient te participeren met de omgeving en andere stakeholders.

Samenvattend

Functie(s)	Wonen (starters)
Aantal woningen per hectare	30 tot 40 won/ha
Aantal woningen plangebied	23 tot 30 won.
FSI	$\leq 0,50$
GSI	$\leq 0,20$
Parkeren	CROW

Afwijken kaders

Afwijken van de genoemde kaders is niet mogelijk, tenzij dit resulteert in een plan dat de doelstellingen van de gemeente die met de voorgeschreven kaders worden nagestreefd op een gelijk of beter niveau ondersteunt.

Beleid en wet- en regelgeving

De geschetste aanvullende kaders laten de reeds vastgestelde beleidsdocumenten en van toepassing zijnde wet- en regelgeving onverlet. Plannen die door of in opdracht van de uiteindelijke koper worden ontwikkeld, worden aan deze documenten en wetten getoetst en dienen hieraan te voldoen.

Het gaat daarbij onder andere om de volgende onderwerpen:

- Welstandsnota
Plannen zijn onderhevig aan beoordeling c.q. goedkeuring door de Welstandscommissie, waarbij de Welstandsnota het toetsingskader vormt;
- HIOR
De inrichting van de openbare ruimte wordt getoetst aan de uitgangspunten zoals in dit beleidsdocument zijn opgenomen.
- Gemeentelijke Woonvisie
Plannen moeten aantoonbaar voldoen aan de uitgangspunten uit dit beleidsdocument (behoefte, doelgroepen etc.).
- Beleid van andere (overheids)organisaties Rijk, provincie, HHNK etc.
- Bouwbesluit
- Duurzaamheid
Er zal minimaal gasloos gebouwd moeten worden en er zal aandacht moeten zijn voor verdere duurzaamheidsmaatregelen, bijvoorbeeld energieneutraal, nul-op-de-meter.

- Voor elk plan zal een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst moeten worden gesloten.

N.B. Het overzicht is niet uitputtend. Er kunnen zich altijd onverwachte of aanvullende zaken voordoen, zoals gewijzigd rijksbeleid. In voorkomende gevallen zal altijd naar bewind van zaken worden gehandeld.



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Ondernemend en betrokken.

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

www.edam-volendam.nl