

Bestemmingsplan

Bufferwoningen Kwadijk

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Oktober 2023

STATUS: Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

BESTEMMINGSPLAN

"BUFFERWONINGEN KWADIJK"

Plannaam: Bufferwoningen Kwadijk
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
IMRO-nummer: NL.IMRO.0478.BpBuWoKwadijk-ow02

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HISTORISCH LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	HISTORISCH LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT	9
2.2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	20
4.1	RIJKSBELEID	20
4.2	PROVINCIAAL BELEID	25
4.3	REGIONAAL BELEID	31
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	34
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	39
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	39
5.2	BODEMKWALITEIT	41
5.3	LUCHTKWALITEIT	42
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	43
5.5	MILIEUZONERING	45
5.6	GEURHINDER	47
5.7	ECOLOGIE	48
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	52
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	55
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	57
6.1	VIGEREND BELEID	57
6.2	WATERPARAGRAAF	58
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	61
7.1	INLEIDING	61
7.2	OPZET VAN DE REGELS	61
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	62
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	65
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG & INSpraak	66
9.1	VOOROVERLEG	66
9.2	INSpraak EN OMGEVINGSDIALOOG	66
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	68	
BIJLAGE 1:	STEDENBOUWKUNDIG PLAN LAND VAN KWADIJK	68

BIJLAGE 2:	BEELDKWALITEITSPLAN	68
BIJLAGE 3:	NOTITIE VERKEER	68
BIJLAGE 4:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	68
BIJLAGE 5:	VERKENNEND EN NADER BODEMONDERZOEK	68
BIJLAGE 6:	STIKSTOFBEREKENING	68
BIJLAGE 7:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	68
BIJLAGE 8:	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	68
BIJLAGE 9:	WATERTOETSRESULTAAT	68
BIJLAGE 10:	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	68
BIJLAGE 11:	NOTA RESULTATEN INSPRAAK EN VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1. BRO	68
BIJLAGE 12:	VERSLAG BIJeenKOMST OMWONENDEN	68

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

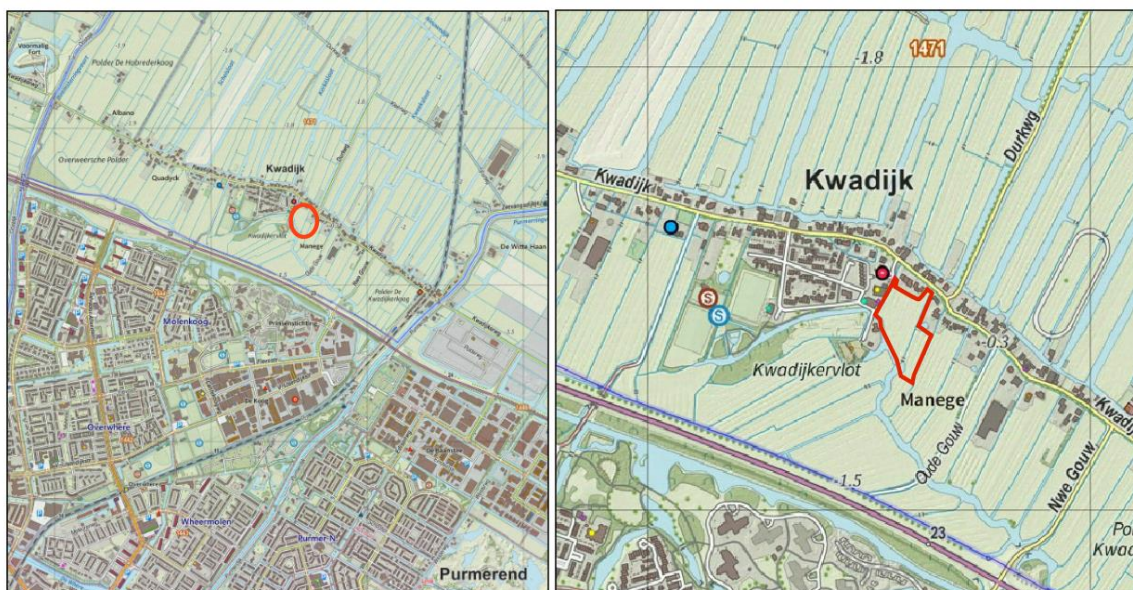
Ten zuidoosten van de kern Kwadijk bestaat het voornemen om een nieuwe woonlocatie te ontwikkelen. Het gaat om één van de vier locaties die door de voormalige gemeente Zeevang bij de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan Zeevang¹ is gereserveerd voor de zogenoemde bufferwoningen. Met bufferwoningen worden woningen bedoeld die dienen als een reservevoorraad op de te realiseren binnenstedelijke ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren) woningen. Hierbij geldt dat deze reserve wordt aangesproken als de geprogrammeerde ICT woningen zijn gerealiseerd. De andere bufferwoninglocaties Middeling, Beets en Hobrede zijn niet doorgeslagen. Hierdoor is ruimte ontstaan om in Kwadijk uit te breiden.

De ontwikkeling ging aanvankelijk uit van 33 grondgebonden woningen. Door initiatiefnemer is in juli 2021 een aanvullende verzoek ingediend voor een uitbreiding van het aantal woningen naar maximaal 44, waarvan 25 betaalbare woningen. De gemeente Edam-Volendam vindt deze ontwikkeling ruimtelijk haalbaar en heeft aangegeven dat deze ontwikkeling meer in lijn met de ambities uit de gemeentelijke Woonvisie ligt.

Om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening nodig. Dit bestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidoostzijde van Kwadijk. De locatie ligt ingeklemd tussen het bebouwingslint van Kwadijk. De ligging van het plangebied ten opzichte van Kwadijk en Purmerend wordt weergegeven op onderstaande topografische kaarten. De begrenzing is indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: opentopo)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bufferwoningen Kwadijk” bestaat uit de volgende stukken:

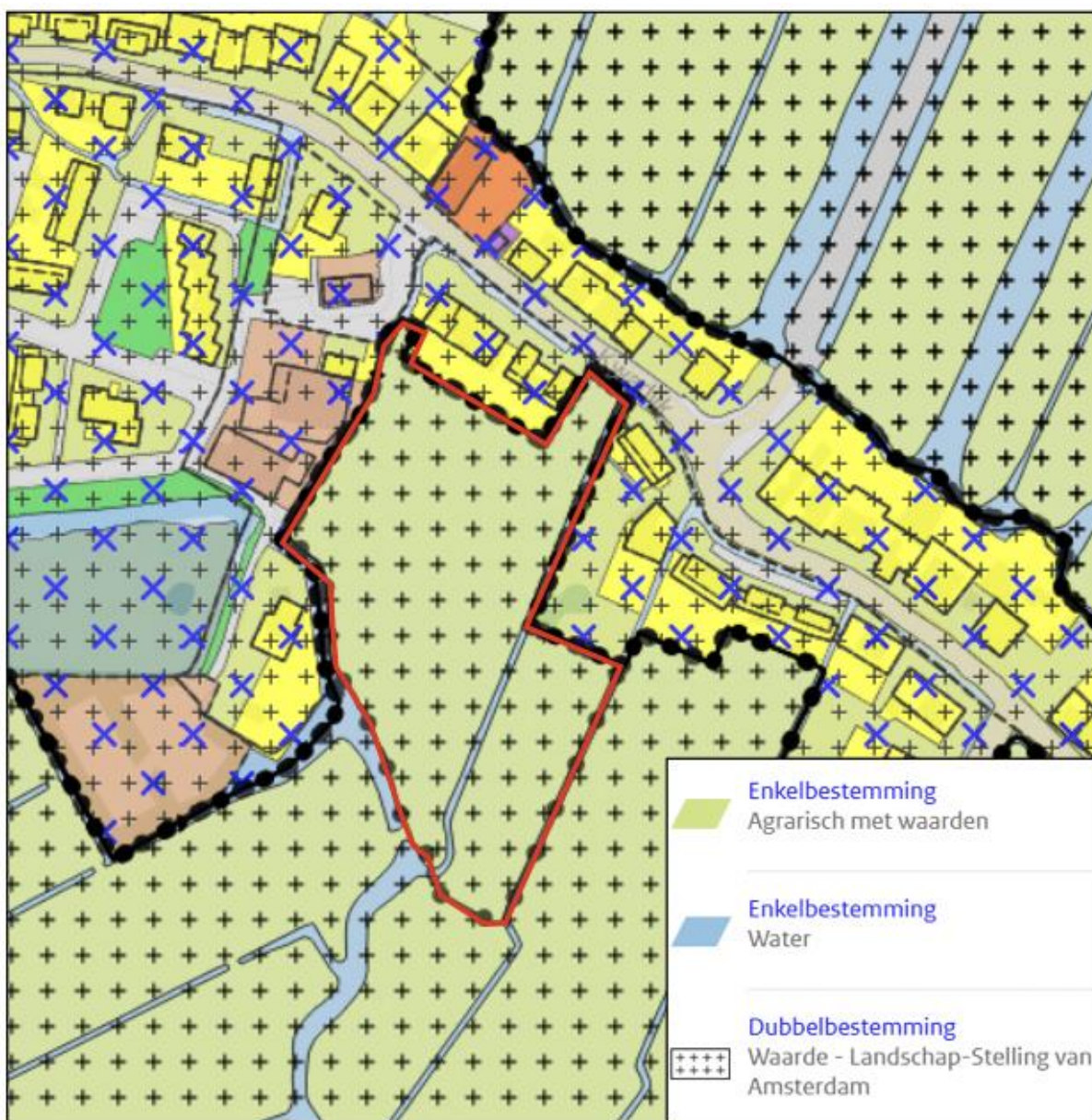
¹ d.d. 17 december 2013 / voorstelnummer R-2013-0402 / Vaststelling Beeldkwaliteitsplan Zeevang

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0478.BpBuWoKwadijk-ow02) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

De gronden in het plangebied zijn gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2015’ (vastgesteld 13 april 2017) en het paraplubestemmingsplan ‘Parapluherziening parkeren c.a.’ (vastgesteld 14 juni 2018). In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2015’ zijn de gronden bestemd als ‘Agrarisch met waarden’ en ‘Water’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap – Stelling van Amsterdam’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied wordt hierin weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan ‘Buitengebied 2015’ (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van volwaardige en reële veehouderijen en weidebedrijven en het verbouwen van ruwvoedergewassen. Gebouwen zijn ter plaatse van het plangebied niet toegestaan omdat geen bouwvlak is opgenomen.

De bestemming ‘Water’ is toegekend aan de bestaande sloten en bedoeld voor water met de voor de waterhuishouding en het verkeer in en over het water noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden met dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap – Stelling van Amsterdam’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en werelderfgoed ‘De Stelling van Amsterdam’ (een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en relatief grote openheid). Deze bescherming uit zich in een bouwverbod. Van dit bouwverbod kan worden afgeweken, mits daardoor de kwaliteiten, van het Nationaal landschap en werelderfgoed ‘De Stelling van Amsterdam’ niet worden geschaad;

De bouw van 44 woningen is niet mogelijk binnen de voornoemde bestemmingen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt middels dit bestemmingsplan het nu nog geldende plan herzien.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de historisch landschappelijke context en wordt een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Edam Volendam beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HISTORISCH LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historisch landschappelijke context

2.1.1 Landschappelijke context

Het huidige landschap waar het plangebied deel van uitmaakt is ontstaan door de veenontginning zoals die in de tweede helft van de 10^e eeuw is ontstaan. Voor deze ontginning bestond het gebied uit moerassige eilanden waartussen enkele veenriviertjes stroomden die zorgden voor de afwatering. De veenontginning hield primair in dat evenwijdige afwateringssloten werden gegraven, onder vanuit afwateringsoogpunt een zo gunstig mogelijke hoek op een ontginningsbasis zoals de veenstromen (en in beperkte mate ook wegen en dijken). Daardoor ontstonden voornamelijk tussen de veenstromen langgerekte kavels. Als gevolg van het grillige patroon van de waterlopen, van waaruit men de ontginning ter hand nam, ontstond een patroon van blokken met een sterk in richting wisselende verkaveling. Als gevolg van de ontginningen in het veengebied ontstonden in de 11^e eeuw de veenweidegebieden. De nederzettingen ontplooiden zich langs belangrijke ontginningsassen. In de 12^e eeuw was het veengebied grotendeels ontgonnen en in cultuur gebracht. De boerderijen werden aan het eind van de kavels gesitueerd. Op den duur ontstonden boerderijlinten zoals Kwadijk. De ontginningen vonden plaats op particulier initiatief. Omdat bij de ontginning in het huidige Zeevang en Waterland geen vaste maten (lengte, breedte) waren vastgesteld bestaat de verkaveling uit zeer lange percelen van wisselende breedte.

2.1.2 Kwadijk

Vanaf de elfde tot in de veertiende eeuw bestond in de omgeving van het huidige Hobree (Hobrede) en Kwadijk een dorp onder de naam Drei (genoemd naar het veen riviertje de Dray/ Draai). Dit inmiddels verdwenen dorp lag ten noorden van het huidige Kwadijk. De huizen stonden op terpen in het veen. Vermoedelijk werd het boeren en vissersdorp Drei tussen 1350 en 1400 verlaten door wateroverlast, waarna men zich in het hoger gelegen, nieuwe dorp Cadijk/Coedijk/Kwadijk en Hobree (later Hobrede) vestigde. Kwadijk werd, zover is na te gaan, in 1393 voor de eerste maal vermeld. De nieuwe naam Kwadijk was afgeleid van de kwade (moeilijk te onderhouden) dijk. De dijk waaraan het dorp Kwadijk zijn naam dankt, was oorspronkelijk een kaag- of koogdijk: een dijk om een stuk buitendijs land. In de huidige situatie is de meeste bebouwing nog altijd aan de noordkant van de dijk gesitueerd. De dijk heeft ook als inundatiedijk voor de Stelling van Amsterdam gefungeerd. Het lint bestaat uit verschillende typen woningen: rijwoningen, halfvrijstaande woningen, (stolp) boerderijen, vrijstaande woningen en bungalows. Rondom de kerk aan de zuidwestzijde is sprake van een kleinschalige komvorming. Aan de zuidkant van Kwadijk is, onder de N244, de bebouwingsrand van Purmerend dominant aanwezig. Tot 1970 was Kwadijk een zelfstandige gemeente. Toen Kwadijk onderdeel werd van de gemeente Zeevang, werd de buurtschap Verloren Eind bij Kwadijk gevoegd. Tegenwoordig telt Kwadijk zo'n 825 inwoners.



Afbeelding 2.1: Historisch kaartmateriaal Kwadijk en omgeving (Bron: www.watwaswaar.nl)

2.2 Beschrijving van het plangebied en de omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de zuidoostzijde van de kern van Kwadijk en ligt ingeklemd tussen het bebouwingslint van Kwadijk. De ruimtelijke structuur wordt voornamelijk bepaald door de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Dit is terug te zien in de langgerekte verkavelingspatronen, met daartussen afwateringssloten. Voor het overige is de dijk, waaraan het bebouwingslint van Kwadijk is ontstaan, een belangrijke ruimtelijke structuurdrager.

Het plangebied wordt begrensd door agrarische cultuurgronden aan de zuid- en oost- en (deels) westzijde, de Kwadijk en enkele woonpercelen aan de noordzijde en uiteenlopende functies aan de westzijde (maatschappelijke functies en woonpercelen). Het plangebied zelf is onbebouwd en volledig in gebruik als weiland en water. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de gewenste ontwikkeling. Op afbeelding 2.2. en 2.3 wordt de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: bing maps)



Afbeelding 2.3: Vogelvluchtbeelden plangebied (Bron: bing maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

3.1.1 Achtergrond

Land van Kwadijk is een ontwikkeling van 44 grondgebonden woningen tegen de kern van Kwadijk aan. Het gaat om één van de vier locaties die door de toenmalige Gemeente Zeevang bij de vaststelling van het ‘Beeldkwaliteitsplan Zeevang’ is gereserveerd voor de zogenoemde bufferwoningen. Het Beeldkwaliteitsplan Zeevang is in 2011 door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de provincie Noord-Holland beoordeeld. Naast waardering heeft de ARO een aantal aandachtspunten voor de nadere uitwerking meegegeven. Bijzondere aandacht is nodig voor de wijze waarop wordt omgegaan met de begrenzing van kavels aan de voorzijde en achterzijde en de zijdelingse perceelsgrenzen. Feddes en Olthof hebben in opdracht van de toenmalige gemeente Zeevang een aanvullende studie verricht naar hoe de bufferwoningen bij Kwadijk kunnen worden toegepast. Op 17 december 2013 is het beeldkwaliteitsplan Zeevang vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan heeft de gemeenteraad initiatiefnemer in 2014 gevraagd een plan te maken dat recht doet aan het principe van waterlands wonen (verspreide woningen op ruimere kavels), zodat deze kan worden voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland (ARO). De ARO heeft het plan in december 2015 goedgekeurd. De ARO had wel bedenkingen bij de onderste lob maar alleen met een zeer precieze uitwerking van de ontwerp opgave kan worden voorkomen dat deze lob met vier woningen zich nadrukkelijk presenteerde als bebouwd gebied in haar landelijke omgeving. Alleen als zeker kan worden gesteld dat de ruimtelijke afhechting van deze bebouwingslob met de uiterste zorgvuldigheid zal plaatsvinden, kan de ARO over die bedenkingen heen stappen. Tevens is op dat moment voor dit project een anterieure overeenkomst getekend, waarna het ontwerpbestemmingsplan in maart 2017 ter inzage is gelegd.

Op het ontwerpbestemmingsplan (2017) is door de provincie een zienswijze ingediend in verband met ligging van het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied, ligging in het gebied dat behoort tot werelderfgoed Stelling van Amsterdam en ligging in Weidevogelgebied/Bijzonder provinciaal landschap (BPL).

In het ontwerp Natuurbeheerplan 2018 is het Weidevogel/BPL regime voor het plangebied komen te vervallen. In de nieuwe Ontwerp-omgevingsverordening Provincie Noord Holland van 2020 is het plangebied echter wel opnieuw aangemerkt als BPL. Initiatiefnemer heeft hier een zienswijze op ingediend die heeft geleid tot aanpassing van de verordening. De nieuwe Omgevingsverordening van de Provincie Noord Holland is in november 2020 gewijzigd vastgesteld, hierin maakt het plangebied geen onderdeel meer uit van het BPL. De provincie heeft uiteindelijk aangegeven de ontwikkeling mogelijk te willen maken. Kwadijk is een dorpslint dat tevens onder de invloedssfeer van de Stelling van Amsterdam ligt. De kenmerken van het lint horen bij het landelijk gebied en bij het Bijzondere Provinciale Landschap. De kern van het dorp ligt echter buiten de grenzen van het bijzonder provinciaal landschap. Hierdoor zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de kern van het dorp wel mogelijk, mits deze de kwaliteiten van het werelderfgoed niet aantasten. Het plangebied is daarom uit de BPL kaart gehaald, omdat het geen deel meer uitmaakt van de weidevogelkerngebieden.

De initiatiefnemer heeft vervolgens in juli 2021 een aanvullende verzoek ingediend voor een meer maatschappelijk plan bestaande uit een uitbreiding met 14 extra woningen naar maximaal 44 woningen, waarvan 25 betaalbare woningen. Dit is ingegeven door de gewijzigde woningmarktsituatie. De gemeente Edam-Volendam vindt deze ontwikkeling ruimtelijk, financieel en juridisch haalbaar en heeft hiermee ingestemd.

3.1.2 Uitgangspunten

In 2005 werd door LA4SALE de provinciale studie “Bouwen voor Waterland” afgerond, de feitelijke basis voor het uitgewerkte plan ‘Land van Kwadijk’. Vanaf dat moment werd het in Waterland weer mogelijk om aan dorpen zoals Kwadijk verder te bouwen. Voorwaarde is dat dit bouwen op een dorpse manier plaats vindt. De kwaliteiten van Kwadijk zelf vormen het uitgangspunt.

Uitgangspunt Waterlands Wonen:

- aan het Dijkdorp eerst compact bouwen aan de stenige kern op strategische plek;
- vervolgens landelijk afronden en dorps silhouet maken naar omgeving;
- kleine clusters maken met eigen ‘sfeer’, die op elkaar aansluiten;
- gevarieerde kavelgroottes en gevarieerde bebouwing om dorps diversiteit te maken;
- dorps structuur van openbare ruimte, aansluitend op typologie bebouwing en omgeving;
- voorkant oriëntatie naar openbare ruimte om privacy conflicten en schuttingen te vermijden.

Samen met het Beeldkwaliteitsplan van La4sale voor de bufferwoningen is het stedenbouwkundige plan uitgewerkt. In bijlage 1 is het Stedenbouwkundig plan opgenomen. Het plan en programma worden hierna nader beschreven.

3.1.3 Woningbouwprogramma en stedenbouwkundige opzet

Het voorliggende plan gaat om het realiseren van 44 koopwoningen, in 6 series woningen, qua type, categorie en prijs. Het betreft hier:

- 25 betaalbare woningen tussen € 250.000 en € 355.00 (NHG-grens).
- 19 vrije sector woningen

Deze woningen zijn onder te verdelen in de volgende categorieën:

- 13 vrijstaande woningen;
- 6 twee-onder-één-kap woningen;
- 7 tussen/hoek woningen;
- 8 beneden/bovenwoningen;
- 10 rug-aan-rug woningen.

Dit aantal woningen ligt in lijn met de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte en demografische ontwikkeling voor Kwadijk, conform de Woonvisie. In dit plan is rekening gehouden met het realiseren van 25 betaalbare koopwoningen ten behoeve van de doelgroep. Dit, mede gelet op restcapaciteit wat betreft kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en de positie van lokale woningzoekenden / koopstarters.

3.1.4 Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opbouw van het plan past bij de omgeving. Plaatsing van de rug aan rug woningen en de boven/beneden woningen aan de noordzijde van het plangebied sluit goed aan bij de omliggende bebouwing waar de bebouwing dichter is. De openheid tussen de verschillende woningen zal worden vergroot verder richting het zuiden van het plangebied.

De goot- en nokhoogte voor de beneden/boven woningen (6/10 m) en de rug aan rug woningen (4,5/10 m) sluit goed aan bij de rijbebouwing van de omliggende bebouwing. De maximale goot- en nokhoogte van de rij/2¹kap en vrijstaande woningen is 4,5 bij 11 m. Dit sluit aan bij de omliggende bebouwing en biedt mogelijkheden voor diversiteit in hoogtes. In het lint van Kwadijk worden vrijstaande woningen voornamelijk gerealiseerd met een nokhoogte van maximaal 9m. De (stolp)boerderijen zijn hierin een uitzondering en hebben over het algemeen een hoger nok, een hoge diversiteit aan typologieën en goot- en nokhoogtes is kenmerkend.

Parkeren vindt bij de vrijstaande en 2¹ kapwoningen op het eigen erf plaats. De rug-aan-rugwoningen en boven/beneden woningen parkeren op een centrale parkeerplaats in het openbaar gebied. In paragraaf 3.2 Verkeer en Parkeren wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding 3.1: Stedenbouwkundig plan (Bron: la4sale Amsterdam)

3.1.5 Beeldkwaliteit

Zoals hiervoor reeds vermeld is in december 2013 het beeldkwaliteitsplan Zeevang vastgesteld. Voor deze ontwikkeling is de beeldkwaliteit verder geactualiseerd en uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan 'Land van Kwadijk'. Het in 2013 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Zeevang gaf ruimtelijke randvoorwaarden voor met name de stedenbouwkundige planvorming. Voor de nu voorliggende uitwerking van architectuur en buitenruimte geeft het te weinig concrete handvatten. Daarom is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld, hierin worden de vereiste criteria om bouwplannen te toetsen door de welstandscommissie aangereikt. Om die criteria optimaal inzetbaar te maken voor planvormers en plantoetsers worden ze van context te voorzien in de vorm van planhistorie en planintentie, beginnend met een 'citaat' uit het oorspronkelijke Bouwen voor Waterland.

Na een uitvoerige analyse van de omgeving worden in het beeldkwaliteitsplan eerst specifieke criteria voor de verschillende gebouwtypes beschreven. Dit zijn de volgende types:

- Het dorpse huis
- De stolp
- De schuur
- Het voorname huis
- De dorpse rij
- De afwijker

Vervolgens worden algemene criteria beschreven voor het plangebied. Het gaat hierbij om criteria inzake:

- Daken
- Bijgebouwen
- Detaillering
- Openbare ruimte

Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan vastgesteld en vormt daarmee mede het toetsingskader. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW bovengenoemde publicatie opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

3.2.2 Situatie plangebied

Voor de berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk (CBS statLine);
- Stedelijk gebied: Schil centrum

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt middels voorliggend bestemmingsplan de realisatie van 44 woningen mogelijk in het programma zoals in paragraaf 3.1.3 beschreven.

3.2.2.1 Parkeerbehoefte

Door de gemeente Edam Volendam is de parkeerbehoefte van het plan in het haalbaarheidsonderzoek in beeld gebracht. Opgemerkt dat wordt dat het hier gaat om de gemiddelde parkeernorm zoals opgenomen in de CROW-publicatie.

Parkeernormen:

Voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn de parkeernormen van toepassing:

Sociale koopwoning:	bewoners 1,1 parkeerplaatsen bezoekers 0,3 parkeerplaatsen
Goedkope koopappartement:	bewoners 1,1 parkeerplaatsen bezoekers 0,3 parkeerplaatsen
Tussen/hoek koopwoning:	bewoners 1,5 parkeerplaatsen bezoekers 0,3 parkeerplaatsen
Twee-onder-een-kap koopwoning:	bewoners 1,7 parkeerplaatsen bezoekers 0,3 parkeerplaatsen
Vrijstaande koopwoning:	bewoners 1,8 parkeerplaatsen bezoekers 0,3 parkeerplaatsen

Parkeerbehoefte:

In de CROW richtlijnen wordt aangegeven dat de parkeerplaatsen niet altijd voor 100% bezet zijn. Volgens het CROW is de maximale parkeervraag voor een gebied met alleen woningen op een door de weekse avond. De bezettingsgraad voor bewoners is dan 90% en voor bezoekers 80%. Dit is voor deze ruimtelijke ontwikkeling de maatgevende parkeervraag. Dit resulteert met de geldende parkeernormen in de volgende parkeervraag:

Sociale koopwoning:	10 woningen x 1,1 (bewoners) x 90%	= 9,9 parkeerplaatsen
	10 woningen x 0,3 (bezoekers) x 80%	= 2,4 parkeerplaatsen
Goedkope koop appartement:	8 woningen x 1,1 (bewoners) x 90%	= 7,9 parkeerplaatsen
	8 woningen x 0,3 (bezoekers) x 80%	= 1,9 parkeerplaatsen
Tussen/hoek koop woning:	7 woningen x 1,5 (bewoners) x 90%	= 9,5 parkeerplaatsen
	7 woningen x 0,3 (bezoekers) x 80%	= 1,7 parkeerplaatsen
Twee-onder-een-kap woning:	6 woningen x 1,7 (bewoners) x 90%	= 9,2 parkeerplaatsen
	6 woningen x 0,3 (bezoekers) x 80%	= 1,4 parkeerplaatsen
Vrijstaande koop woning:	13 woningen x 1,8 (bewoners) x 90%	= 21,1 parkeerplaatsen
	13 woningen x 0,3 (bezoekers) x 80%	= 3,1 parkeerplaatsen +
		68,1 parkeerplaatsen

Aanleg parkeerplaatsen

Er worden in totaal 80 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 38 parkeerplaatsen op eigen terrein, 29 parkeerplaatsen in de openbare ruimte die toegewezen worden aan woningen en 13 openbare parkeerplaatsen aangelegd.

Volgens de CROW richtlijnen is het aan te bevelen om in de parkeerberekening voor de benodigde parkeercapaciteit voor de parkeerplaatsen op eigen erf en de parkeerplaatsen die in de openbare ruimte specifiek aan bepaalde woningen worden toegewezen een lagere norm te hanteren, omdat deze parkeerplaatsen niet openbaar gebruikt kunnen worden. Wanneer een bewoner namelijk weg is kan een andere auto niet op deze parkeerplaats parkeren, dan alleen een mogelijke bezoeker van de betreffende woning. De volgende normen worden gehanteerd:

	<u>Theoretisch aantal</u>	<u>berekeningsaantal</u>
2 parkeerplaatsen achter elkaar eigen terrein	2	1,0
2 parkeerplaatsen naast elkaar eigen terrein	2	1,7
1 parkeerplaats gereserveerd openbare ruimte	1	0,8
2 parkeerplaatsen gereserveerd openbare ruimte	1	1,7
Openbare parkeerplaatsen	1	1,0

Gezien het bovenstaande en de ingetekende parkeerplaatsen in het plan van 4 juli 2022 is de gerealiseerde parkeercapaciteit voor de ruimtelijke ontwikkeling de volgende:

13 x 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein:	13 x 1,7	= 22,1 parkeerplaatsen
6 x 2 parkeerplaatsen achter elkaar op eigen terrein:	6 x 1,0	= 6,0 parkeerplaatsen
21 x 1 parkeerplaats gereserveerd openbare ruimte:	21 x 0,8	= 16,8 parkeerplaatsen
4 x 2 parkeerplaatsen gereserveerd openbare ruimte:	4 x 1,7	= 6,8 parkeerplaatsen
13 parkeerplaatsen openbare ruimte:	13 x 1,0	= 13,0 parkeerplaatsen +
		64,7 parkeerplaatsen

Het aantal parkeerplaatsen wat aangelegd wordt is 80 parkeerplaatsen. De berekende parkeercapaciteit is vervolgens 64 parkeerplaatsen. Uit de bovenstaande berekening blijkt dat er weliswaar 80 parkeerplaatsen voor 44 woningen aangelegd worden, maar dat er uit de parkeerberekening naar voren komt dat er 5 parkeerplaatsen te weinig aangelegd worden. Dit komt hoofdzakelijk doordat er in de openbare ruimte parkeerplaatsen specifiek voor woningen gereserveerd worden.

Daarom wordt voor de sociale koopwoningen, goedkope appartementen en tussen/hoek woningen geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte gereserveerd. Voor deze woningen parkeert men in openbare parkeerplaatsen.

De parkeerberekening wordt dan als volgt:

Vrijstaand:

13 x 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein: $13 \times 1,7 = 22,1$ parkeerplaatsen

2-onder-1 kap:

6 x 2 parkeerplaatsen achter elkaar op eigen terrein: $6 \times 1,0 = 6,0$ parkeerplaatsen

Overig:

42 parkeerplaatsen openbare ruimte: $42 \times 1,0 = 42,0$ parkeerplaatsen
70,1 parkeerplaatsen

Uit de bovenstaande berekening blijkt dat wanneer er voor de sociale koopwoningen, goedkope appartementen en tussen/hoekwoningen geparkeerd wordt in openbare parkeerplaatsen er voldaan wordt aan de parkeervraag van 68 parkeerplaatsen.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie en ontsluiting

In de hiernavolgende tabel is een overzicht opgenomen van de verkeersgeneratie van de verschillende beoogde woningen.

Functie	Verkeersbewegingen per woningtype per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis, vrijstaand	8,6	13	111,8
Koop, huis twee-onder-een-kap	8,2	6	49,2
Koop, huis, tussen/hoek (rij & rug-aan-rugwoningen)	7,5	17	127,5
Koop, appartement, duur	6	8	40
Totaal			328,5

Op basis van het vorenstaande resulteert de voorgenomen ontwikkeling in afgerond 329 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Dit aantal komt volledig op de weg Kwadijk terecht. Verkeerstellingen uit 2018 geven aan dat de intensiteit op de weg Kwadijk ongeveer 900 motorvoertuigen (mvt) per 24 uur is. Dit betekent dat door de ruimtelijke ontwikkeling de verkeersintensiteit met meer dan 30% toeneemt naar ongeveer 1.200 mvt per 24 uur.

De weg Kwadijk is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximale snelheid van 30 km/uur. Vanuit landelijk beleid Duurzaam Veilig is de richtlijn dat erftoegangswegen binnen de bebouwde kom tussen de 3.500 en 4.500 mvt per 24 uur goed kunnen verwerken. Het verwachte aantal van 1.200 mvt per 24 uur ligt ver onder de 3.500 mvt. Qua verkeersgeneratie zullen er daarom geen problemen ontstaan in Kwadijk.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied is naast Kwadijk 99b. Dit is de enige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Verder is er nog een extra ontsluiting voor voetgangers die uitkomt naast Hollandia-plantsoen 9a.

Initiatiefnemer heeft onafhankelijk adviesbureau Sweco gevraagd een verkeerskundig advies uit te brengen op de aansluiting van de beoogde ontsluitingsweg op de Kwadijk en de mogelijkheden van een bouwweg te onderzoeken. De vragen die hierbij centraal stonden waren:

1. Hoe kan de nieuwe ontsluitingsweg verkeersveilig worden aangesloten op de bestaande Kwadijk?
2. Kan de potentiële hinder als gevolg van koplampen die de woning Kwadijk 101 inschijnen met de vormgeving van de aansluiting nieuwe ontsluitingsweg-Kwadijk worden geminimaliseerd?
3. Op welke wijze kan het te ontwikkelen gebied, veilig en zonder al te veel overlast voor de omgeving, door bouwverkeer worden bereikt?

Sweco heeft haar bevindingen beschreven in die notitie die als bijlage 3 is bijgevoegd bij deze toelichting. Hierna worden de conclusies weergegeven.

1. Hoe kan de nieuwe ontsluitingsweg verkeersveilig worden aangesloten op de bestaande Kwadijk?

De Kwadijk kenmerkt zich hier als erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/u. Dit wilt zeggen dat de verblijfsfunctie centraal staat en de gereden snelheden laag zijn. De intensiteiten op de Kwadijk zijn laag (circa 900-2000 voertuigen per etmaal) en de kruispunten zijn gelijkwaardig uitgevoerd middels een verkeersplateau, passend binnen de richtlijnen voor een kruispunt van een erftoegangsweg.

Aanbevolen wordt om de nieuwe aansluiting van Land van Kwadijk op de Kwadijk op eenzelfde manier vorm te geven, middels een verkeersplateau. Deze maatregel verlaagd de passeersnelheid van het verkeer op het kruispunt en attendeert verkeersdeelnemers op het kruispunt.

2. Kan de potentiële hinder als gevolg van koplampen die de woning Kwadijk 101 inschijnen met de vormgeving van de aansluiting nieuwe ontsluitingsweg-Kwadijk worden geminimaliseerd?

De ligging van het kruispunt nieuwe aansluiting-Kwadijk kan ertoe leiden dat lichthinder ontstaat voor perceel 101. Gemotoriseerd verkeer dat vanaf Land van Kwadijk naar de Kwadijk rijdt, kan bij duister met de koplampen bij het perceel naar binnen schijnen. Ook de vormgeving van een verkeersplateau leidt er mogelijk toe dat gemotoriseerd verkeer bij het op- en afrijden van de drempels het perceel in schijnt. Maatregelen om het kruispunt verder van het perceel te verplaatsen brengen grote uitdagingen mee. Om de uitdagingen tijdig op te kunnen vangen zullen hiervoor maatregelen getroffen moeten worden die hoge kosten met zich meedragen en waarschijnlijk een gering effect zullen hebben.

Aanbevolen wordt om eventuele lichthinder te reduceren door de heg voor perceel 101 hoger te laten groeien. Ook wordt aanbevolen aanvullende maatregelen te treffen in de berm langs de beoogde aansluiting. Door hoge obstakels te plaatsen, zoals een heg, wordt het licht van uitrijdend verkeer gereduceerd. Met het oog op de verkeersveiligheid van het kruispunt zal het obstakel tot het kruispunt moeten lopen om voldoende zicht op het kruispunt te borgen. Ook zorgt het plaatsen van een lichtmast bij het kruispunt voor omgevingslicht dat de schijnwerking van de koplampen kan reduceren en de verkeersveiligheid verbeterd bij duister.

3. Op welke wijze kan het te ontwikkelen gebied, veilig en zonder al te veel overlast voor de omgeving, door bouwverkeer worden bereikt?

Om de werkzaamheden van Land van Kwadijk te kunnen realiseren moet het bouwverkeer in staat zijn het gebied te kunnen bereiken. Routeopties door en nabij Kwadijk zijn hiervoor bekeken. Het definitief kunnen uitsluiten van routeopties is afhankelijk van vele factoren die in verschillende situaties anders kunnen wegen. Hierom wordt in deze notitie geen definitieve aanbeveling gedaan over de te kiezen route voor de bouwweg, maar zijn wel de verkeerskundige voor- en nadelen in beeld gebracht.

De routes die door Kwadijk heen lopen kunnen gebruik maken van de bestaande infrastructuur om het gebied te bereiken. Het bouwverkeer zal moeten mengen met het overige verkeer op de smalle rijbaan van de Kwadijk. Dit kan leiden tot verkeersonveilige situaties en passeerproblemen op de rijbaan en geluidshinder en overlast voor de omliggende woningen. Met de lage verkeersintensiteiten op de Kwadijk is de kans dat zulke situaties optreden echter minimaal. Ook met het treffen van maatregelen als het instellen van een lage maximum snelheid over de Kwadijk voor het bouwverkeer en het rijden over de Kwadijk buiten de spijstijden kan de hinder voor de omgeving verder worden gereduceerd.

De routes over de weilanden zijn enkel kansrijk als dit ruimtelijk en kostentechnisch inpasbaar en uitvoerbaar blijkt. Bouwverkeer hoeft via die routes niet langs de bebouwing van Kwadijk te rijden en zorgen hiermee ook niet voor overlast voor de omgeving. De bouwweg vanaf de N244 naar het te ontwikkelen gebied (routeoptie 3

en routeoptie 6) is de meest directe route om Land van Kwadijk te bereiken, maar biedt grote uitdagingen om een verkeersveilige op- en afrit te creëren bij de N244 zonder voor doorstromingsproblemen te zorgen. Routeopties 4 en 5 blijven buiten het invloedsgebied van de N244 en de bebouwing in Kwadijk en lijken hiermee verkeerskundig het meest gewenst. Indien aanpassingen van de omgeving niet haalbaar blijken voor de aanleg van een bouwweg, is route 1 het meest kansrijk, omdat gebruik kan worden gemaakt van de bestaande infrastructuur.

Aanbevolen wordt om de venstertijden voor alle routes voor aan- en afrijdend bouwverkeer zoveel mogelijk af te stemmen op periodes buiten de spits en begin- en eind van de schooltijden om overlast van bouwverkeer en de kans op verkeersonveilige situaties verder te verminderen.

Verkeerskundige inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte dient ingericht worden conform de richtlijnen voor een 30 km-zone. Het wordt geen woonerf. De aansluiting op de weg Kwadijk wordt een gelijkwaardige kruising en geen uitritconstructie.

Calamiteitenontsluiting

Binnen het plangebied wordt verder een calamiteitenontsluiting aangelegd. Deze bevindt zich aan de westzijde en sluit aan op de Jan Dignimzstraat.

3.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect ‘verkeer en parkeren’ geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie NOVI

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

4.1.2.1 Algemeen

In de SVIR (voorgangs van de NOVI) wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

4.2.2.1 Toetsing van initiatief aan Barro

In voorliggend geval ligt het plangebied dat in het Barro is aangewezen als Werelderfgoed ‘De stelling van Amsterdam’. In Titel 2.13 ‘Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde’ zijn regels opgenomen inzake de begrenzing, kernkwaliteiten en bescherming van dit erfgoed. Artikel 2.13.4 regelt dat deze kernkwaliteiten en de bescherming in de provinciale verordening worden uitgewerkt en geobjectiveerd. De provincie Noord-Holland heeft dat gedaan in Artikel 6.49 ‘Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde’ van haar Omgevingsverordening. Verwezen wordt naar subparagraaf 4.2.1.3 waar hier nader op wordt ingegaan en toetsing plaatsvindt.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.3.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘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’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval worden 44 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, er is dan ook sprake van een ladderplichtige ontwikkeling. De laddertoets dient te worden doorlopen.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling

Bij de toetsing is het van belang te constateren dat er sprake is van een behoefte c.q. vraag naar de geplande ontwikkeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Naast de kwantitatieve behoefte (in aantallen), die bepaald wordt met woningbehoefteprognoses, kan ook de kwalitatieve behoefte een rol spelen. Zo kan er bijvoorbeeld voornamelijk behoefte zijn aan een specifiek woonmilieu.

Bij het bepalen van de behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht.

Kwantitatieve behoefte:

Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040

Op basis van het document “Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040, Bevolking, huishoudens en woningbehoefte” van de provincie Noord-Holland blijkt dat de provincie hoge bevolkingsgroei kent door een combinatie van buitenlandse migratie, natuurlijke aanwas en de komst van inwoners uit de rest van Nederland. In de prognose stijgt de bevolking in Noord-Holland van 2,85 miljoen inwoners in 2019 naar bijna 3,25 miljoen in 2040, een toename van circa 390 duizend inwoners. Het aantal huishoudens neemt in dezelfde periode toe met 214 duizend wat zorgt voor een groei van de woningbehoefte van 202 duizend woningen. De

woningbehoefte is niet volledig gelijk aan de huishoudensgroei. Een deel van de huishoudens deelt namelijk een woning of woont in een niet-reguliere woning. Een en ander is weergegeven in onderstaande tabel.

Prognose 2019-2040: Bevolking, huishoudens en woningbehoefte (x 1.000)

x. 1.000	Bevolking			Huishoudens			Woningbehoefte		
	2019	2040	2019-2040	2019	2040	2019-2040	2019	2040	2019-2040
Noord-Holland Noord	672	686	+14	299	320	+21	299	317	+18
Noord-Holland Zuid	2.183	2.561	+378	1.070	1.263	+193	1.041	1.225	+184
Noord-Holland	2.855	3.247	+392	1.369	1.583	+214	1.340	1.542	+202

Zoals hierboven reeds aangegeven neemt de woningbehoefte in Noord-Holland in de periode 2019-2040 toe met 202 duizend woningen, +18 duizend in Noord-Holland Noord en +184 duizend in Noord-Holland Zuid. In de onderstaand tabel is de ontwikkeling van de woningbouwbehoefte in de periode 2019-2040 en 2019-2030 weergegeven voor de provincie (en de regio Waterland) en Landsmeer in het specifiek.

	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	2040 t.o.v. 2019	Aantal in 2040
Kop van Noord-Holland	73.600	+1.700	+2.000	0	73.600
Westfriesland	92.500	+4.500	+7.100	+7.500	100.000
Regio Alkmaar	132.500	+6.500	+9.400	+10.400	142.900
IJmond	67.400	+2.500	+3.800	+5.900	73.300
Zuid-Kennemerland	110.300	+5.400	+9.500	+14.800	125.100
Zaanstad	70.200	+4.500	+8.000	+13.400	83.600
Waterland	78.900	+3.500	+5.500	+7.500	86.400
Amstelland-Meerlanden	152.000	+12.900	+20.900	+31.000	183.000
Amsterdam	445.600	+30.600	+56.200	+100.900	546.500
Gooi en Vechtstreek	116.300	+5.500	+8.300	+10.400	126.700
Almere/Lelystad	122.600	+14.000	+24.400	+41.100	163.700
Noord-Holland Noord	298.600	+12.700	+18.500	+17.900	316.500
Noord-Holland Zuid	1.040.700	+64.900	+112.200	+183.900	1.224.600
Noord-Holland	1.339.300	+77.600	+130.700	+201.800	1.541.100
MRA	1.163.300	+78.900	+136.600	+225.000	1.388.300

	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	Aantal in 2030
Waterland: Beemster	4.100	+350	+650	4.750
Waterland: Edam-Volendam	14.950	+700	+1.100	16.050
Waterland: Landsmeer	4.900	+250	+300	5.200
Waterland: Oostzaan	4.150	+150	+200	4.350
Waterland: Purmerend	36.150	+1.650	+2.650	38.800
Waterland: Waterland	7.400	+250	+350	7.750
Waterland: Wormerland	7.300	+150	+200	7.500

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat in de regio Waterland de komende jaren een grote behoefte is aan nieuwe woningen. Door nieuwbouw en vergrijzing ontstaat ruimte om een deel van de druk van de woningmarkt in Noord-Holland Zuid op te vangen. Doordat Waterland één van de meest vergrijzende regio's is, wordt al op korte termijn de natuurlijke aanwas negatief. De groei van de regio wordt hierdoor bepaald door vestiging van buiten de regio.

Specifiek voor de gemeente Edam Volendam geldt dat er voor de periode 2019-2025 sprake is van een geprognostiseerde toename van de woningbouwbehoefte met 700 woningen. De gemeente Edam - Volendam geeft in haar gemeentelijke woonvisie 2022-2025 aan jaarlijks 115 tot 150 woningen te willen bouwen om in de vraag naar woningen te voorzien. Gestreefd wordt naar uitbreiding van de woningvoorraad in alle kernen. De geïnventariseerde behoefte uit het woningbehoefteonderzoek is daarbij richtinggevend. Prioriteit legt de

gemeente bij kernen waar de afgelopen jaren weinig nieuwbouw is gerealiseerd: Edam, Beets, Middelie en Kwadijk. Primair wordt ingezet op bouwen op inbreidinglocaties. Daar waar nodig blijft bouwen op uitleglocaties mogelijk, bijvoorbeeld voor het behoud van groene plekken in de kernen.

Regionaal Actieprogramma Wonen Stadsregio Amsterdam 2016 t/m 2020

Uit het Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen Stadsregio Amsterdam blijkt dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen (zie onderstaande tabel).

	Behoefte	Plan capaciteit 2016			Tekort harde
	2015-2025	hard	zacht	totaal	Plan capaciteit
Mark regio Amsterdam (Stads regio totaal)	87.410	48.180	69.610	117.790	-39.230
Mark regio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	67.870	36.540	47.980	84.520	-31.330
Mark regio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	74.650	44.050	58.510	102.560	-30.600

Bron: Prognose provincie Noord-Holland 2015, WIRA 2015, Monitor Plan capaciteit 2016, bewerking RIGO

Een groot deel van de plannen waarvoor de “Ladder voor duurzame verstedelijking” doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende jaren. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen.

Toetsing kwantitatieve behoefte

Met de in dit plan opgenomen aantal woningen (toevoeging van 44 woningen) blijft de gemeente Edam Volendam ruim binnen de geraamde woningbouwbehoefte. Door op korte termijn nieuwe woningen te bouwen wordt bijgedragen aan het oplossen van het bestaande woningtekort en worden de doorstroommogelijkheden op de woningmarkt bevorderd.

Kwalitatief:

In de gemeentelijke woonvisie 2022-2025 wordt aangegeven dat de meeste aandacht uit gaat naar de doelgroepen die nog onvoldoende met de huidige woningvoorraad bediend worden (senioren en starters). De gemeente streeft naar een gevarieerd woningbouwprogramma, met een mix van woningtypen en prijsklassen. De realisatie van de Broeckgouw kan daarbij als voorbeeld gelden. In deze wijk is een mix van woningen voor starters, gezinnen en senioren gerealiseerd, zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen. Dit zorgt voor een evenwichtige samenstelling en voldoende draagkracht in de wijk. Sterke schouders die kwetsbare huishoudens zo nodig kunnen ondersteunen. Het streven naar gevarieerde wijken is een van de redenen dat de gemeente ook in de komende jaren ruimte in haar woningbouwprogramma houdt voor ruimere koopwoningen voor gezinnen. Ook al bestaat een groot deel van onze huidige woningvoorraad uit dit type woning. Dit zijn vaak woningen die voor een deel nog bewoond worden door oudere huishoudens die langer zelfstandig blijven wonen. Deze gezinswoningen komen dus maar mondjesmaat de komende jaren op de markt. Ook daarom is het noodzakelijk om ruimte te houden voor nieuwbouw voor gezinnen.

Toetsing kwalitatieve behoefte

In het haalbaarheidsonderzoek dat de gemeente voor deze locatie heeft uitgevoerd wordt specifiek voor Kwadijk aangegeven dat woningvoorraad in de kleine kernen (Beets, Warder, Kwadijk, Middelie, Hobrede, Schardam) sterk wordt gedomineerd door vrijstaande woningen in het duurdere koopsegment. De afgelopen jaren zijn vrijkomende bestaande woningen voornamelijk verkocht aan kapitaalkrachtige (oudere) vestigers. Voor starters zijn er niet of nauwelijks betaalbare koopwoningen voor handen, weinig tot onder € 300.000. Voor jonge gezinnen/huishoudens en koopstarters is het daarom moeilijk om in de kleine kernen een passende koopwoning te vinden. Nieuwbouw dient zich met name op dit betaalbare koopsegment te richten, om deze kernen ook op lange termijn leefbaar en vitaal te houden.

In Kwadijk dient -net als in de andere kernen- voldoende woningen gebouwd te worden om in deze vraag te voorzien. Deze kern kent een sterke koopcultuur. Ook hierbij het advies om optimaal in te spelen op de lokale

woonbehoefte, met het oog op het bevorderen van de vitaliteit, leefbaarheid en sociale cohesie. Dit betekent het ondersteunen van (kleinschalige) particuliere initiatieven. Jongeren hebben in de kleine kernen een vitale rol in het functioneren van verenigingen en (beperkt) voorzieningen. Door ontgroening enerzijds en schaalvergroting bij voorzieningen anderzijds, staat het verenigingsleven en een deel van de voorzieningen onder druk. Door het aanbieden van betaalbare woningen kunnen starters en jongeren positieve bijdrage leveren aan vitaliteit van Kwadijk.

De voorliggende woningbouwontwikkeling richt zich met een gevarieerd woningbouwprogramma op uiteenlopende doelgroepen. De rijwoningen richten zich hoofdzakelijk op starters, de tweekappers en de vrijstaande woning wordt ingespeeld op uiteenlopende doelgroepen en zullen met name de doorstroom in Kwadijk bevorderen. Hierdoor komen woningen voor starters elders in Kwadijk vrij.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte in de provincie Noord-Holland, de regio Waterland en de gemeente Edam Volendam.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een uitbreidingslocatie. Binnen de kern Kwadijk zijn geen inbreidingslocaties beschikbaar die in het gewenste woningbouwprogramma kunnen voorzien. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

4.1.5 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

4.2.1.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 is door de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin is de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

De Omgevingsvisie wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen zodat de provincie sociaal-inclusief kan worden gehouden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van het karakteristieke landschap.

In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geeft deze visie enerzijds richting en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Er wordt dus geen eindbeeld voor 2050 gepresenteerd. Deze visie laat in algemene zin wel zien wat onze ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast worden vijf samenhangende bewegingen geschetst: bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal

ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. **Dynamisch schiereiland** – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
2. **Metropool in ontwikkeling** – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitane systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
3. **Sterke kernen, sterke regio's** – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. **Nieuwe energie** – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving** – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver. Van de kansen die de kusten bieden voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling in Dynamisch schiereiland tot de economische mogelijkheden die de transitie naar duurzame energie bieden voor de ‘draaischijven’ Den Helder en NZKG. De bewegingen verbinden deze economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Bijvoorbeeld door de ontwikkeling van het metropolitane landschap nadrukkelijk onderdeel te maken van het gehele metropolitane systeem, inclusief de verstedelijking, alsook om de agrifoodsector te ondersteunen als partner om de biodiversiteit te vergroten.

4.2.1.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2022

Op 16 november 2020 hebben PS de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de Omgevingsverordening regelmatig aangepast bijvoorbeeld de herbegrenzing van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie die op 16 juni 2022 is gepubliceerd. Verder is op 21 juni 2022 een wijzigingsbesluit vastgesteld inzake een wijziging van werkingsgebieden.

In de Omgevingsverordening zijn de provinciale belangen uit de Omgevingsvisie uitgewerkt in algemene regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het gaat om algemene instructieregels, omgevingswaarden en regels voor activiteiten. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de omgevingsverordening al dan niet van toepassing.

In voorliggend geval zijn voor het plangebied de volgende thema's van belang:

- Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen
- Artikel 6.49 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

In de volgende paragraaf worden deze artikelen nader uiteengezet en getoetst.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Toetsing

In voorliggend geval is de ontwikkeling in overeenstemming met het woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau (zie paragrafen 4.2, 4.3 en 4.4).

Verder is in 2015 reeds een ‘Onderbouwing Nut en noodzaak’ opgesteld, waarin de aanvaardbaarheid van de woningbouwontwikkeling ‘Land van Kwadijk’ wordt getoetst. Als conclusie kwam naar voren dat de

toenmalige ontwikkeling van 33 woningen als buffervoorraad op de locatie voldoet aan het provinciale beleid. Deze onderbouwing is op een aantal punten nog steeds actueel. Het gaat hierbij om de volgende zaken:

- voor de bouw van 44 woningen zijn in Kwadijk geen alternatieve locaties binnen bestaande bebouwd gebied voorhanden. Alle bruikbare binnenstedelijke locaties zijn te klein voor geclusterde woningbouw en in het gemeentelijk woningbouwprogramma reeds geprogrammeerd als woningbouwproject.
- het plangebied is beschouwd ten aanzien van de ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het landschap en de bebouwingskarakteristieken van de omgeving. Uit de gebiedsanalyse voor het plangebied komt naar voren dat de invulling van woningen binnen het afgebakende plangebied geen afbreuk doet aan het landschap en de karakteristieken van de bebouwde omgeving.
- Aanvullend wordt (met name ten aanzien het aspect ‘ruimtelijke kwaliteit’) het volgende geconstateerd. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan van februari 2017 dat als belangrijke onderlegger het ‘Beeldkwaliteitsplan Zeevang’ kent. Het in 2013 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Zeevang gaf ruimtelijke randvoorwaarden voor met name de stedenbouwkundige planvorming. Voor de nu voorliggende uitwerking van architectuur en buitenruimte geeft het te weinig concrete handvatten. Daarom is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld, hierin worden de vereiste criteria om bouwplannen te toetsen door de welstandscommissie aangereikt. Om die criteria optimaal inzetbaar te maken voor planvormers en plantoetsers worden ze van context te voorzien in de vorm van planhistorie en planintentie, beginnend met een ‘citaat’ uit het oorspronkelijke Bouwen voor Waterland. Op deze wijze is het aspect ‘beeldkwaliteit’ en hiermee ook ruimtelijke kwaliteit voldoende verankerd.

Het stedenbouwkundig ontwerp is in lijn met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. De ontstaansgeschiedenis van het landschap en het dorp zijn onderzocht en in beeld gebracht en hebben in samenhang aan de basis gelegen van het ontwerp.

Kwadijk maakt onderdeel uit van de regio ‘Waterland’, waarvoor door de provincie de verkenning ‘Waterlands Wonen’ is vastgesteld. In deze verkenning worden concrete richtlijnen gegeven voor groei van de verschillende typen dorpen in die regio, waaronder Kwadijk. Kwadijk ligt in het ‘Slotenland’ en is zowel lid van de familie van Slotenlanddorpen als van de familie van Dijkdorpen. Naast de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie hebben de ontwikkelingsstrategieën voor beide families, alsmede de specifieke strategie voor Kwadijk zelf het kader voor het concrete ontwerp gevormd. Het plan is daardoor dorps in het algemeen en Kwadijks in het bijzonder. Door de combinatie van de regels met betrekking tot goot- en bouwhoogte, dakhellingen, voorgevelbreedtes, dieptes van woningen en gelimiteerde inhoud van woningen, wordt dit ook als zodanig juridisch vastgelegd.

Het ontwerp is qua structuur ingepast in het grillige smalle slagenpatroon van het veenweidelandschap van de gemeente Zeevang in het algemeen en het landschap rond Kwadijk in het bijzonder. Dit speelt met name aan de zuidkant van de ontwikkeling, waar de ontsluiting en de volumes in een langgerekte structuur van water en groen een overgang maken van dichter en dorpser naar landelijker en losser. Ook de architectuur zal in de typologie van erven die overgang ‘meekleuren’ met boerser schuurachtiger volumes met kloeke kappen en landelijker materialisering. Aan de dijk zelf op de strategische plek bij de kerk en de school wordt conform de provinciale strategie voor dijkdorpen met dorpse huizen compact gebouwd aan de stenige kern. Hier wordt met een mix van kleinere en grotere meer stenige panden, waarvan sommige met allure en verrijking, een nieuwe intieme dorpse openbare ruimte gecreëerd die de uitloopmogelijkheden van het dorp op een natuurlijke manier uitbreidt. Van daaruit wordt een landelijk afronding gemaakt en een dorps silhouet naar omgeving. Het totaalplan is opgebouwd uit kleine clusters die met een eigen dorpse cq landelijke sfeer op elkaar aansluiten. Dit zorgt voor gevarieerde kavelgroottes en gevarieerde bebouwing om dorpse diversiteit te maken.

Bebouwing en buitenruimte zijn in samenhang ontworpen. De structuur van openbare ruimte sluit aan op de dorpse omgeving aan de noordkant en voegt zicht in de landschappelijke lijnen aan de zuidkant, waarbij de typologie van de nieuwbouw en de vorm en materialisering van de buitenruimte een eenheid vormen. Woningen oriënteren hun voorkant naar openbare ruimte om privacy conflicten en schuttingen te vermijden. De opzet van de woningen rond een bescheiden pleintje aan de dorpskant en als erf (in plaats van een wijkje of een straatje) aan de zuidkant komt voort uit de bebouwingskarakteristieken ter plaatse. Het zijn vertalingen van de typische dijkdorpse kernen c.q. de grotere boerenkorrels in de dorpen van Zeevang. Ook de inrichting van de openbare ruimte zal met fraaie gebakken materialen aan de dorpskant en meer landelijke halfverharde materialen aan de landkant natuurlijk aansluiten op de omgeving en de overgang in het plan onderbouwen.

Specifieke details als oeverafwerking en groene erfscheidingen die bij aanleg worden meegenomen garanderen dat het plan als zodanig ook een groene en ontspannen gestalte krijgt en blijft functioneren. De beschikbare gronden zijn groter dan het bebouwde gebied op zich, wat het mogelijk maakt om niet alleen nieuwe bebouwing te realiseren, maar ook te zorgen voor een goede landschappelijke afronding en inpassing daarvan. Zuidelijk van de laatste woningen zal met natuurlijk in te richten ‘eilanden’ de rand naar het landschap verzacht worden en het agrarisch gebied ecologisch verrijkt. Qua beplanting is in overleg met de ecologisch deskundigen bepaald dat er vooral weinig bomen moeten worden toegepast en dan alleen nog zachte natte soorten moeten worden gekozen in verband met weidevogels broedgebied in het achterland. Ook de oeversbeschoeiing met natuurzone zorgt voor een ecologische verrijking van de situatie. De vergroting van het wateroppervlak (bij de uitwerking) in natuurlijke vormen zorgt voor de door het waterschap vereiste compensatie en een versterking van het karakteristiek landschappelijk patroon.

Artikel 6.49 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

1. De kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn uitgewerkt en geobjectiveerd in bijlage 7 en bijlage 7a bij de verordening.
2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde bevat regels gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
3. Een ruimtelijke plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten.
4. In afwijking van het derde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject, voor zover:
 - a. er sprake is van een groot openbaar belang;
 - b. er geen reële alternatieven zijn; en
 - c. er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid te mitigeren of te compenseren.
5. Ter plaatse van Werelderfgoed De Beemster voorziet een ruimtelijk plan niet in een windturbine.
6. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie als bedoeld in het vierde lid, onder c, plaatsvindt.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen het gebied dat is aangewezen als ‘Nieuwe Hollandse Waterlinie’ en de ‘Stelling van Amsterdam’. Hieronder worden de kernkwaliteiten van deze gebied beknopt beschreven:

Nieuwe Hollandse Waterlinie

1. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingsstelsel, bestaande uit:
 - a. inundatiegebieden;
 - b. zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - c. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - d. waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - e. overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
 - f. de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 - g. de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
2. Grote openheid;
3. Groen en overwegend rustig karakter..

Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
 - a. een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
 - b. sluizen en voor- en achterkanalen;
 - c. de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
 - d. inundatiegebieden;
 - e. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
 - f. de landschappelijke inpassing en slechte zichtbaarheid van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Zoals eerder is aangegeven is in 2015 reeds een ‘Onderbouwing Nut en noodzaak’ (bijlage 2) opgesteld, waarin de aanvaardbaarheid van de woningbouwontwikkeling ‘Land van Kwadijk’ wordt getoetst. Hierin is ook ingegaan op de invloed van het voornemen op de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam. Voor wat betreft Kwadijk bestaat de Stelling van Amsterdam uit een voormalige genieloods aan de Fortweg te Kwadijk. Ofschoon dit oorspronkelijk wel de bedoeling was, is hier nooit een fort tot stand gekomen. In de omgeving van deze genieloods is het dorp Kwadijk tot ontwikkeling gekomen. Het plangebied is op een afstand van ruim 1000 meter zuidwestelijk van deze genieloods gelegen. Schootsvelden zijn niet aanwezig, zodat deze door de beoogde ontwikkeling niet worden beïnvloed. Inundatievelden rondom de loods (voor zover aanwezig) worden begrensd door het lint van Kwadijk (een zogenaamde inundatiekering). De genieloods ligt ten noorden, de planlocatie ten zuiden van deze kering. Hier is evenmin sprake van beïnvloeding. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam.

Met het realiseren van de woningbouw is een groot openbaar belang is gemoeid. De gemeente Edam Volendam heeft in haar beleid vastgelegd dat vitaliteit van de kernen alsmede het op peil houden van het voorzieningenniveau van die kernen een belangrijk thema is. Voor het behouden c.q. de versterking van de leefbaarheid van deze kernen is het bouwen voor de lokale behoefte van groot openbaar belang. Dit wordt ondersteund door het feit dat deze woningbouw ook bijdraagt aan de woningbehoefte van de stads- en/of metropoolregio Amsterdam, waar de gemeente deel van uitmaakt. Dat sprake is van een concrete behoefte blijkt uit paragraaf 4.1.2.2 en 4.4.3.

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

4.2.3.1 Algemeen

Deze vernieuwde Leidraad (vastgesteld op 10 april 2018) beschrijft, na de introductie, de bestaande waarden en de ontwikkelkansen in de verschillende gebieden in Noord-Holland. De kaart van de provincie is daartoe onderverdeeld in twintig landschappelijke eenheden, zogenaamde ensembles, en tien provinciale structuren, zoals de Westfriese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven. Van elk ensemble en elke structuur geeft de Leidraad eerst een beschrijving van de context, de ontstaansgeschiedenis en de dynamiek in het gebied. De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzicht van de ruimtelijke dragers.

Het plangebied ligt binnen het ensemble ‘Waterland’.

4.2.3.2 Waterland

Het ensemble Waterland ligt ten noorden van Amsterdam en grenst aan het Markermeer. Het Noordhollandsch Kanaal vormt de grens aan de westzijde. Het ensemble sluit wat betreft landschappelijke opbouw aan op het ensemble Wormerland. Het bestaat uit veenpolderlandschap, met waterrijke veenpolders en veenstromen, en droogmakerijenlandschap. De Purmer is de grootste droogmakerij. Kleinere droogmakerijen liggen verspreid tussen de veenpolders. Het gebied heeft een rijke cultuurhistorie, waarbij de wordingsgeschiedenis vanuit een ligging aan de Zuiderzee een belangrijke rol speelt. Door de ligging nabij Amsterdam in combinatie met de relatieve rust van het landelijke gebied is het nu een aantrekkelijk en gewild woon- en recreatiegebied. Het ensemble is onderdeel van het voormalig Nationaal Landschap Laag Holland. De Stelling van Amsterdam ligt aan de noordzijde van het gebied. De N247 loopt door dit ensemble.

De algemene ambitie voor het gebied is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de *landschappelijke karakteristiek*
- bij te laten dragen aan het versterken van *(de beleving van) openheid* en
- helder te positioneren ten opzichte van de *ruimtelijke dragers*.

Het plangebied ligt aan het dorpslint van Kwadijk, aansluitend aan de kern Kwadijk. Hiervoor geldt dat de ruimtelijke kwaliteit gebaat is bij:

- het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de ontginningsstructuur.
Het landschap heeft een logische ordening. De bebouwing beperkt zich tot de bestaande linten.
 - In de open ruimten langs de dieën is ruimte voor natuurontwikkeling en rust. Opgaande begroeiing ontbreekt (de erven met hun beplanting vormen de uitzondering daarop).
 - Concentreer opstallen en paardenbakken in de directe omgeving van de linten (en niet verspreid in het landschap).
- het zoveel intact houden van verkavelingsstructuur, slotenpatronen en oevers.
 - Laat profielen van sloten (of waterlopen), kaden of oevers intact en respecteer het (onregelmatige) karakter van de verschillende wateren.
 - Respecteer de maat en richting van de historische verkaveling.

4.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Bij de uitwerking van het in hoofdstuk 3 opgenomen stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de ruimtelijke kernkwaliteiten zoals hiervoor beschreven. Dit plan is in lijn met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. De ontstaansgeschiedenis van het landschap en het dorp zijn onderzocht en hebben in samenhang aan de basis gelegen van het ontwerp. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.3 in combinatie met bijlage 2. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

4.2.4 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

4.2.4.1 Algemeen

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord ‘Duurzaam doorpakken’. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet. De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, de uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

1. Actieagenda 2020-2025
2. De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten
3. Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid

4.2.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

De woonagenda is verder uitgewerkt in het gemeentelijke woonbeleid en Regionaal Actieprogramma. De betekenis voor het planvoornemen werkt ook hierin door. Uit voorliggende plantoelichting inclusief bijbehorende onderzoeken blijkt dat de beoogde aantallen en typen woningen voorzien in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsuitgangspunten en -ambities zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regiovisie Waterland 2040

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Edam-Volendam maakt deel uit van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW), een samenwerkingsverband van 7 gemeenten in de regio Waterland. Op 10 december 2008 is door het algemeen bestuur van de regio Waterland de Regiovisie Waterland 2040 'Vitaal met Karakter' vastgesteld. Het ISW heeft, in zijn regiovisie, als uitgangspunt dat het bevolkingsaantal in de regio niet zal teruglopen. De regio maakt immers deel uit van de woningmarkt en arbeidsmarkt van de metropoolregio Amsterdam. In deze regio is er behoefte aan 150.000 extra woningen. Waterland draagt aan de realisatie van deze extra woningen haar steentje bij, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. In de 'Bouwstenennotitie' is berekend dat er in de toekomst een minimale behoefte is aan 2.200 woningen tot 2020. Hierbij zijn de kerneisen het behouden van de vitaliteit van de kernen en rekening houden met de landschappelijk waardevolle landschappen, goede verkeersafwikkeling en goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening.

In de gebiedsvisie zijn onder meer de volgende strategische beleidslijnen opgenomen:

- Daar waar ruimtelijk verantwoord, mogelijk en gewenst het stedelijk gebied intensiveren binnen de contouren;
- Aanvullende programma's voor wonen en werken in relatief kleinschalige uitleggebieden accommoderen, met expliciete aandacht voor vergroting van de diversiteit en vitaliteit van woon- en werkmilieus;
- Nadrukkelijk ruimte houden en zonodig creëren voor stedelijk groen, vooral om stedelijke en dorpse woonmilieus concurrerend te houden in de toekomst en het authentieke karakter van de regio te versterken;
- Opwaarderen en herstructureren van bestaande woon- en werkmilieus, waarbij gezocht wordt naar een nieuwe balans tussen intensivering en extensivering binnen bebouwd gebied;
- Geleidelijke transformatie naar meer diversiteit in woon- en werkmilieus.

In dit geval is, aangezien sprake is van een woningbouwontwikkeling, met name het thema 'wonen' van belang. Hierop wordt hierna ingegaan.

4.3.1.2 Wonen

De regio Waterland maakt qua woningmarkt en werkgelegenheid deel uit van de Metropoolregio Amsterdam en de Randstad. In deze regio is nog forse behoefte aan extra woningen. Waterland kan en wil zich daar niet aan onttrekken, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. Als regio is er bewust voor gekozen om het bevolkingsaantal niet te laten teruglopen door een kleine kwalitatieve impuls.

Om de vitaliteit in de kernen te kunnen behouden wordt daarom ingezet op een plus op het gebied van woningbouw. Hierbij staat een goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening, een goede verkeersafwikkeling en het respecteren van de landschappelijke kwaliteiten voorop.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Regiovisie Waterland 2040’

Dit bestemmingsplan dat 44 woningen in verschillende segmenten mogelijk maakt draagt bij aan de vitaliteit van de kern Kwadijk. Dit doordat wordt ingezet op verschillende woningtypen ter bevordering van de doorstroming op de lokale woningmarkt in Kwadijk, met veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit c.q. inpassing in de historische context van het landschap. Met het bereiken van deze ambities wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Regiovisie Waterland 2040’.

4.3.2 Woonakkoord Zaanstreek Waterland

4.3.2.1 Algemeen

In april 2020 heeft de provincie Noord-Holland het woonbeleid uitgewerkt in de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025. Hiermee wil de provincie uitvoering geven aan een aantal doelstellingen, zoals het bouwen van voldoende betaalbare en duurzame woningen. Middels het sluiten van regionale Woonakkoorden voor de periode 2021-2025 wil de provincie de regionale samenwerking bevorderen.

De acht gemeenten in Zaanstreek-Waterland hebben besloten samen met de provincie een woonakkoord te willen maken voor de periode 2021-2025. Dit aan de hand van vier thema’s:

1. Nieuwbouw/ woningbouwprogrammering
2. Betaalbare voorraad
3. Wonen en Zorg
4. Duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulair bouwen

Dit woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP). In het RAP maakten de gemeenten in de regio Zaanstreek-Waterland jarenlang afspraken over het woonbeleid. In tegenstelling tot het RAP in de voorgaande periode zal de provincie partij zijn in de regionale woonafspraken. In het Woonakkoord wordt rekening gehouden met bestaande kaders en afspraken, die soms op een ander c.q. hoger schaalniveau zijn vastgesteld, zoals in de Metropoolregio Amsterdam, waar Zaanstreek-Waterland onderdeel van uitmaakt.

In het Woonakkoord staan op diverse thema’s ambities, opgaven en afspraken geformuleerd. Het voert te ver om deze afspraken in deze paragraaf uitputtend te beschrijven. Daarvoor wordt verwezen naar het Woonakkoord. Hieronder worden de voor dit plan relevante ambities, opgaven en afspraken beknopt neergezet.

Ambities

- Identiteit door diversiteit versterken
- Ruimte bieden aan de eigen én regionale woningvraag
- Verdere differentiatie van de woningvoorraad ten behoeve van alle doelgroepen
- Naar een toekomstbestendige woningvoorraad

Opgaven

1. Werken aan de eigen én regionale woningbehoefte
2. Zoveel als mogelijk binnenstedelijk bouwen, met ruimte voor uitzonderingen
3. Versnellen van de woningbouwproductie
4. Werken aan stedelijke vernieuwing en leefbaarheid
5. Werken aan klimaatneutrale, klimaatadaptieve, circulaire en natuur- en landschaps-vriendelijke nieuwbouw

Afspraken

- De regiogemeenten stemmen conform de Omgevingsverordening onderling de bouwproductie af.
- Leidend in de locatiekeuze voor de woningbouwproductie is de beschikbare plancapaciteit tot 2030.
- De regiogemeenten en de provincie volgen de leidraad adaptief programmeren zoals opgenomen in de woonagenda en streven ernaar om zoveel mogelijk zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit om te zetten. Dit laatste echter zonder de speelruimte op de middellange termijn te verliezen. Het richtgetal hierbij is 70% harde plancapaciteit en 30% zachte plancapaciteit.
- De regiogemeenten en de provincie bepalen in 2021 op basis van de mogelijkheden die de Omgevingsverordening en de Nota Lintbebouwing van de provincie (in wording), welke maatwerk mogelijkheden dit biedt voor de bouw van woningen in de linten.

Ten slotte wordt in bijlage 1 het Woonakkoord een overzicht gegeven van de plancapaciteit per gemeente. Voor Edam-Volendam is aangegeven dat er tot 2029 1.289 woningen gepland zijn.

4.3.2.2 Toetsing aan Woonakkoord Zaanstreek Waterland

Dit bestemmingsplan, dat 44 woningen in verschillende segmenten mogelijk maakt draagt bij aan de vitaliteit van de kern Kwadijk. Dit doordat wordt ingezet op verschillende woningtypen ter bevordering van de doorstroming op de lokale woningmarkt in Kwadijk. Het Woonakkoord is voor het thema wonen verder uitgewerkt in het gemeentelijke woonbeleid. De betekenis voor het planvoornemen werkt ook hierin door. Uit voorliggende plantoelichting inclusief bijbehorende onderzoeken blijkt dat de beoogde aantallen en typen woningen voorzien in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

4.3.3 Woondeal Metropool Regio Amsterdam 2023

4.3.3.1 Algemeen

Het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) hebben afspraken gemaakt om snel meer woningen te kunnen bouwen. Tot en met 2030 moeten er ruim 170.000 woningen bij komen, waarvan circa twee derde in het betaalbare segment. Daarmee gaat het om zo'n 113.000 betaalbare woningen.

In de Woondeal hebben de gemeenten en provincies in de MRA afgesproken welke bijdrage zij kunnen leveren aan de nationale woningbouwopgave en wat daarvoor nodig is. In de Woondeal MRA wordt ingezet op de bouw van 171.200 woningen, bijna een vijfde van de nationale opgave. De afspraken zijn wederkerig, wat betekent dat het Rijk zich gaat inzetten voor het wegnemen van knelpunten voor de woningbouw, bijvoorbeeld op het gebied van klimaatbestendig bouwen, geluid, stikstof en energievoorziening. Dat is noodzakelijk om het woningtekort in de MRA sneller in te lopen en de betaalbaarheid van het wonen in de regio te verbeteren.

De MRA is positief over de hernieuwde aandacht van het Rijk voor de volkshuisvesting in Nederland en ziet de samenwerking met het Rijk via de Woondeal als een kans om gezamenlijk als Rijk en regio de nieuwbouwproductie en de bredere problemen op de woningmarkt aan te pakken. Dit kan alleen in nauwe samenwerking met woningcorporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

De noodzaak om samen te werken is groot en vraagt inzet van alle betrokken partijen. Dit is een extra uitdaging in een tijd met onder meer oplopende bouwkosten en hogere rentes en te weinig personele capaciteit bij markt en overheid. De inzet van alle partijen is hiervoor nodig. De inzet van het Rijk, en in het bijzonder van de minister voor VRO, is onmisbaar. In de Woondeal MRA, en ook in het bod van de beide provincies dat daar de basis voor was, is zo concreet mogelijk beschreven wat in de MRA nodig is van het Rijk om de juiste randvoorwaarden in te vullen, zodat de doelstellingen kunnen worden gerealiseerd. Dit gaat bijvoorbeeld om geluid, stikstof, energie en betaalbaarheid.

Met de Woondeal MRA zetten alle partijen zich in voor een aandeel van twee derde betaalbaar in de nieuwbouw (sociale huur tot € 808,-, middenhuur tot € 1.000,- per maand en koop tot € 355.000,-, prijspeil

2022) en het streven toe te groeien naar minimaal 30% sociaal in de bestaande voorraad. Per gemeente zijn richtinggevende woningbouwopgaven 2022-2030 opgenomen, die in 2023 worden uitgewerkt op deelregionaal en gemeentelijk niveau.

4.3.3.2 Richtinggevende woningbouwopgave Edam-Volendam

Voor de gemeente Edam-Volendam is in de Woondeal MRA 2023 onderstaande woningbouwopgave opgenomen.

Gemeente	Bron: data-wonen.nl dVi	Biedingen provincies/reality check						
	Sociale huur corporaties 2020	*sociale huur; Richtinggevende opgave (obv 30% v.h. totaal)*	*plancapaciteit sociaal (let op: t/m 2029, nog zonder 2030)*	*middensegment richtinggevende opgave (obv 36% v.h. totaal)*	plancapaciteit middensegment (let op: t/m 2029, nog zonder 2030)	totale bouwopgave (reality check / provinciaal bod)	totaal beschikbare plancapaciteit (let op: t/m 2029, nog zonder 2030)	Beschikbare plancapaciteit tov opgave (let op: t/m 2029; nog zonder 2030)
Edam-Volendam	17%	180	249	216	280	600	910	152%

4.3.3.2 Toetsing aan Woondeal MRA 2023

Dit bestemmingsplan, dat 44 woningen in verschillende segmenten mogelijk maakt draagt bij aan de vitaliteit van de kern Kwadijk. Het plan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave in de woondeal. Er wordt namelijk ingezet op verschillende woningtypen ter bevordering van de doorstroming op de lokale woningmarkt in Kwadijk. In de gemeentelijke woonvisie (paragraaf 4.4.2) is dit verder uitgewerkt.

4.3.4 Toetsing van het initiatief aan het regionaal beleid

Het initiatief is in overeenstemming met het regionaal (woon)beleid zoals verwoord in de hiervoor benoemde beleidsstukken.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Beeldkwaliteitsplan Zeevang

4.4.1.1 Algemeen

De aanleiding van het ‘Beeldkwaliteitsplan Zeevang’ (vastgesteld d.d. 17 december 2013) ligt in de mogelijke bouw van maximaal 150 woningen in het buitengebied van de gemeente voormalige Zeevang. De Provincie en Gemeente zijn overeengekomen dat hier ruimte voor is, onder voorwaarde dat de intensiveringlocaties binnen de rode contour zijn benut. De woningen vormen als het ware een ‘buffervoorraad’, waardoor zij ook wel bufferwoningen worden genoemd. Naast de mogelijke bouw van bufferwoningen spelen verschillende andere ontwikkelingen in het buitengebied, zoals de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden, aanpassingen van het wegen- en padenpatroon en functieverandering van agrarische bedrijven. Zij waren reden om het geheel in een breder perspectief te plaatsen. 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. Bij de opstelling van het beeldkwaliteitsplan wordt voortgebouwd op reeds ontwikkelde beleidsplannen, waaronder de streekplanuitwerking Waterlands Wonen. De uitdaging is om met het beeldkwaliteitsplan het reeds geformuleerde beleid nader te concretiseren.

4.4.1.2 Beeldkwaliteit bufferwoningen

De opgave

Een belangrijke opgave voor de gemeente Zeevang is om sturing te geven aan de bouw van maximaal 150 bufferwoningen. Het gaat om woningen buiten de rode contour die in een reeks van jaren kunnen worden ontwikkeld. Om de bufferwoningen optimaal te benutten voor de versterking van de vitaliteit en de maatschappelijke samenhang van de kernen heeft de gemeente een voorkeur voor geclusterd bouwen. Vier zones die de gemeente kansrijk acht, zijn verder onderzocht. De zones zijn:

- nabij de kern van Middelie,
- nabij de kern van Beets,
- nabij het lint van Hobrede,
- nabij de kern van Kwadijk,

Ruimtelijke uitgangspunten

De bijzondere landschappelijke kwaliteiten van de gemeente Zeevang vragen om een zorgvuldige vormgeving van de bufferwoningen. In de uitwerkingen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In het buitengebied van Zeevang zijn bebouwing en landschap onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het eerste uitgangspunt is dat de bouw van bufferwoningen wordt gekoppeld aan investeringen in de publieke ruimte, waaronder investeringen in het padennetwerk en vaarnetwerk;
- De bestaande bebouwingskwaliteiten moeten overeind blijven, zoals het ritme van de zeven dorpen en de luchtige opbouw van de linten met doorzichten naar het landschap. De dorpen mogen niet aan elkaar vastgroeien. Ook mag niet het beeld ontstaan dat de dorpsuitbreidingen aan de oude linten zijn ‘vastgeplakt’;
- De architectuur bouwt voort op de grote variatie aan bouwtypen, een ‘dansende rooilijn’ en duurzame, gebakken materialen.

4.4.1.3 Uitwerking Kwadijk

De dijk waaraan Kwadijk zijn naam dankt, was oorspronkelijk een kaag- of koogdijk: een dijk om een stuk buitendijks land. Iets van het buitendijkse karakter is nog terug te vinden in het natuurterrein Kwadijkervlot dat aan de zuidkant ligt. De dijk heeft als inundatiedijk voor de Stelling van Amsterdam gefungeerd. Het lint bestaat uit verschillende typen woningen: rijwoningen, (stolp)boerderijen, vrijstaande woningen en bungalows. Dit gemengde karakter van de bebouwing kenmerkt het lint.

4.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan het Beeldkwaliteitsplan Zeevang

Zoals in paragraaf 3.1.5 reeds vermeld is het beeldkwaliteitsplan Zeevang voor deze ontwikkeling verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan ‘Land van Kwadijk’. Het in 2013 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Zeevang gaf ruimtelijke randvoorwaarden voor met name de stedenbouwkundige planvorming. Voor de nu voorliggende uitwerking van architectuur en buitenruimte geeft het te weinig concrete handvatten. Daarom is dit nieuwe beeldkwaliteitsplan door La4sale opgesteld. Hierin worden de vereiste criteria om bouwplannen te toetsen door de welstandscommissie aangereikt. Om die criteria optimaal inzetbaar te maken voor planvormers en plantoetsers worden ze van context te voorzien in de vorm van planhistorie en planintentie, beginnend met een ‘citaat’ uit het oorspronkelijke Bouwen voor Waterland.

Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld en vormt daarmee mede het toetsingskader.

4.4.2 Omgevingsvisie Edam-Volendam

4.4.2.1 Algemeen

De gemeente Edam-Volendam heeft een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 20 juli 2023. De omgevingsvisie is het nieuwe richtinggevendende beleidsinstrument onder de Omgevingswet van de gemeente. Het geeft de strategische doelen voor de ‘fysieke leefomgeving’ weer. Die leefomgeving omvat bijvoorbeeld gebouwen, infrastructuur, water of landschap. Maar ook lucht, bodem, geluid of duurzaamheid zijn daar onderdeel van.

De Omgevingsvisie bevat een beschrijving op hoofdlijnen van:

- de (gewenste) kwaliteit van de leefomgeving,
- de geplande ontwikkeling, gebruik, beheer en bescherming van het grondgebied,
- het samenhangende beleid voor de leefomgeving.

In de Omgevingsvisie wordt het gemeentelijk beleid op hoofdlijnen weergegeven in een aantal thema’s. Het thema ‘krachtige kernen en linten’ is in voorliggend geval van belang. Vervolgens wordt in een aantal opgaven beschreven hoe uitvoering wordt gegeven aan de visie. De ‘Opgave wonen’ is in dit geval van belang. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

4.4.2.2 Krachtige kernen en linten

Die visie van de gemeente is dat haar kernen en dorpslinten krachtig en leefbaar zijn. Edam-Volendam maakt zich daarom hard voor voldoende geschikte woonruimte, een goede openbare buitenruimte, voldoende voorzieningen en maatschappelijke verbondenheid.

De gemeente beschouwt het tot haar taak ervoor te zorgen dat er voldoende en geschikte woongelegenheden in Edam-Volendam aanwezig is. De woningmarkt is dynamisch. Door individualisering, huishoudensverdunding en vergrijzing veranderen de woonwensen. In de economische crisis werden woningen moeilijk verkocht en enkele jaren later zijn diezelfde woningen onbereikbaar voor starters geworden. De gemeente wil schaarste noch leegstand en anticipeert daarom op deze dynamiek. Naast de kwantitatieve behoefte aan woonruimte speelt de kwaliteit en variatie van de aangeboden woonruimten / woonmilieus in toenemende mate een rol. Uitgangspunt is een evenwichtige woningvoorraad die is afgestemd op de bevolkingsopbouw en een gezonde doorstroming op de woningmarkt. De gemeente kijkt daarbij niet alleen naar koopwoningen, maar ook naar vrije sector, sociale huur en middensegment huur. De gemeente monitort de woningbehoefte binnen haar grenzen en past daarop haar plancapaciteit voor de ontwikkeling van woningen aan. Binnen deze plancapaciteit wordt er ook rekening mee gehouden dat plannen voor nieuwe woningen soms niet door gaan. Om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen voorzien in de (actuele) behoefte, kiest de gemeente bij ontwikkellocaties voor een variabele insteek ten aanzien van de rol van de gemeente. De gemeente gaat bij voorkeur een samenwerking aan met ontwikkelende partijen om samen een goede ontwikkeling voor de gemeente te maken, of faciliteert de bouw van woningen en regisseren daarbij naar kwaliteit en behoefte. In het geval dat desondanks onevenredige schaarste of leegstand dreigt, pakt de gemeente Edam-Volendam haar verantwoordelijkheid op om - bijvoorbeeld door de inzet van actief grondbeleid - de balans zo goed mogelijk te herstellen.

Er wordt in hoofdzaak ingezet op woningbouw op binnenstedelijke herstructureringslocaties. Binnenstedelijk ontwikkelen heeft echter een limiet, vanwege het waarborgen van de kwaliteit van bestaand stedelijk gebied, het beschermen van de gezondheid van inwoners en het behoud van voldoende mobiliteit. Woningbouw op uitbreidingslocaties kan daarom noodzakelijk zijn, om daarmee in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar woningen te voorzien. Als er wordt uitgebreid doet de gemeente dit op een verantwoorde manier die zo veel mogelijk rekening houdt met of past bij de karakteristiek van (bebouwing in) het landschap. De gemeente Edam-Volendam maakt zich hard voor voldoende woningbouw in haar dorpslinten voor de overwegend lokale vraag. Een gedifferentieerde bevolkingsamenstelling is belangrijk voor de vitaliteit en leefbaarheid van deze dorpslinten en als basis voor voorzieningen.

4.4.2.3 Opgave wonen

Om voldoende woningaanbod te realiseren houdt de gemeente een planvoorraad aan van 130% van de behoefte. Ingezet wordt op inbreiden en deels ook op uitbreiden om het kleinschalige karakter van de kernen niet te verlaten en om kwalitatief goed aan te sluiten op de vraag. Met de nieuwe ontwikkelingen willen de gemeente met toepassing van de nieuwe mogelijkheden van de Huisvestingswet doorstroming binnen de gemeente bevorderen zodat de bestaande woningvoorraad sneller wordt verduurzaamd en 'wonen in de juiste woning' wordt gestimuleerd.

4.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Edam-Volendam

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologisch uitwerking voor de realisatie van maximaal 44 zogenaamde ‘bufferwoningen’, conform het gedachtengoed van het zogenoemde Waterlands Wonen (wonen in een groen stedelijke woonmilieu). Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige invulling is bijzondere aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en de uniciteit van de locatie. Verwezen wordt onder andere naar hoofdstuk 3 waarin dit nader beschreven wordt. Er is sprake van een duidelijke meerwaarde voor de omgeving en de gemeente. Met de woningbouwontwikkeling wordt voorzien in een behoefte die inspeelt op de mismatch die in de bestaande woningvoorraad in Edam-Volendam en vooral Purmerend wordt signaleerd.

4.4.2 Woonvisie Edam-Volendam 2022-2025 en Verordening doelgroepen sociale en middeldure koopwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023

4.4.3.1 Woonvisie

Het woonbeleid van de gemeente Edam- Volendam is vervat in de ‘Woonvisie Gemeente Edam-Volendam 2022-2025’ (hierna: woonvisie). De woonvisie staat niet op zichzelf. Zowel op lokaal als regionaal niveau bestaan er diverse vigerende ruimtelijke beleidsvisies die van invloed zijn op het woonbeleid zoals de Omgevingsvisie die op dit moment wordt uitgewerkt. Daarnaast is de woonvisie een doorvertaling van provinciaal en regionaal beleid op het gebied van wonen.

De woonvisie is uitgewerkt aan de hand van vier centrale thema’s:

1. Woningbouwopgave
2. Betaalbaar huren
3. Kwaliteit bestaande woningen
4. Wonen met zorg

In voorliggend geval gaat het om een uitbreiding van de kleine kern Kwadijk. De woonvisie geeft hierover het volgende aan:

De gemeente Edam Volendam wil jaarlijks 115 tot 150 woningen bouwen om in de vraag naar woningen te voorzien. Gestreefd wordt naar uitbreiding van de woningvoorraad in alle kernen. De geïnventariseerde behoefte uit het woningbehoefteonderzoek is daarbij richtinggevend. Prioriteit legt de gemeente bij kernen waar de afgelopen jaren weinig nieuwbouw is gerealiseerd: Edam, Beets, Middellie en Kwadijk. Primair wordt ingezet op bouwen op inbreidinglocaties. Daar waar nodig blijft bouwen op uitleglocaties mogelijk, bijvoorbeeld voor het behoud van groene plekken in de kernen.

In de gemeentelijke woonvisie 2022-2025 wordt aangegeven dat de meeste aandacht uit gaat naar de doelgroepen die nog onvoldoende met de huidige woningvoorraad bediend worden (senioren en starters). De gemeente streeft naar een gevarieerd woningbouwprogramma, met een mix van woningtypen en prijsklassen. De realisatie van de Broeckgouw kan daarbij als voorbeeld gelden. In deze wijk is een mix van woningen voor starters, gezinnen en senioren gerealiseerd, zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen. Dit zorgt voor een evenwichtige samenstelling en voldoende draagkracht in de wijk. Sterke schouders die kwetsbare huishoudens zo nodig kunnen ondersteunen. Het streven naar gevarieerde wijken is een van de redenen dat de gemeente ook in de komende jaren ruimte in haar woningbouwprogramma houdt voor ruimere koopwoningen voor gezinnen. Ook al bestaat een groot deel van de huidige woningvoorraad uit dit type woning. Dit zijn vaak woningen die voor een deel nog bewoond worden door oudere huishoudens die langer

zelfstandig blijven wonen. Deze gezinswoningen komen dus maar mondjesmaat de komende jaren op de markt. Ook daarom is het noodzakelijk om ruimte te houden voor nieuwbouw voor gezinnen.

4.4.3.2 Doelgroepenverordening

De gemeente Edam-Volendam heeft haar woonvisie verder uitgewerkt in een Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023. In deze doelgroepenverordening heeft de gemeente regels opgesteld voor het bouwen van woningcategorieën. Het gaat hierbij om:

- Huurprijsgrenzen en instandhoudingstermijnen van sociale- en middeldure huurwoningen
- koopprijsgrens en verkoopprocedure van sociale koopwoningen

4.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie en doelgroepenverordening gemeente Edam-Volendam’

Met de in dit plan opgenomen aantal woningen (toevoeging van 44 woningen) blijft de gemeente Edam Volendam ruim binnen de geraamde woningbouwbehoefte. Door op korte termijn nieuwe woningen te bouwen wordt bijgedragen aan het oplossen van het bestaande woningtekort en worden de doorstroommogelijkheden op de woningmarkt bevorderd.

In het haalbaarheidsonderzoek dat de gemeente voor deze locatie heeft uitgevoerd wordt specifiek voor Kwadijk aangegeven dat woningvoorraad in de kleine kernen (Beets, Warder, Kwadijk, Middelie, Hobrede, Schardam) wordt sterk gedomineerd door vrijstaande woningen in het duurdere koopsegment. De afgelopen jaren zijn vrijkomende bestaande woningen voornamelijk verkocht aan kapitaalkrachtige (oudere) vestigers. Voor starters zijn er niet of nauwelijks betaalbare koopwoningen voor handen tot onder € 300.000. Voor jonge gezinnen/huishoudens en koopstarters is het daarom moeilijk om in de kleine kernen een passende koopwoning te vinden. Nieuwbouw dient zich met name op dit betaalbare koopsegment te richten, om deze kernen ook op lange termijn leefbaar en vitaal te houden.

In Kwadijk dient -net als in de andere kernen- voldoende woningen gebouwd te worden om in deze vraag te voorzien. Deze kern kent een sterke koopcultuur. Ook hierbij het advies om optimaal in te spelen op de lokale woonbehoefte, met het oog op het bevorderen van de vitaliteit, leefbaarheid en sociale cohesie. Dit betekent het ondersteunen van (kleinschalige) particuliere initiatieven. Jongeren hebben in de kleine kernen een vitale rol in het functioneren van verenigingen en (beperkt) voorzieningen. Door ontgroening enerzijds en schaalvergroting bij voorzieningen anderzijds, staat het verenigingsleven en een deel van de voorzieningen onder druk. Door het aanbieden van betaalbare woningen kunnen starters en jongeren positieve bijdrage leveren aan vitaliteit van Kwadijk.

De voorliggende woningbouwontwikkeling richt zich met een gevarieerd woningbouwprogramma op uiteenlopende doelgroepen. De rijwoningen richten zich hoofdzakelijk op starters, de tweekappers en de vrijstaande woning wordt ingespeeld op uiteenlopende doelgroepen en zullen met name de doorstroom in Kwadijk bevorderen. Hierdoor komen woningen voor starters elders in Kwadijk vrij. In de anterieure overeenkomst is afgehecht dat wordt voldaan aan de doelgroepenverordening.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte in Kwadijk en in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie, doelgroepenverordening en de daarin opgenomen beleidsuitgangspunten.

4.4.4 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied worden maximaal 44 woningen gerealiseerd. Woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Om de geluidsbelasting als gevolg van omliggende wegen te beoordelen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek – uitgevoerd door Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies – is bijgevoegd in bijlage 3. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

N-244

De geluidbelasting L_{DEN} excl. de tijdelijke aftrek ten gevolge van de N244 bedraagt maximaal 50 dB in het maatgevende rekenpunt 1 op de kortste afstand van 315 meter uit de middenberm van de N244. Met 2 dB aftrek is de belasting maximaal 48 dB en gelijk aan de voorkeursgrenswaarde waarmee voor het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ontsluitingsweg

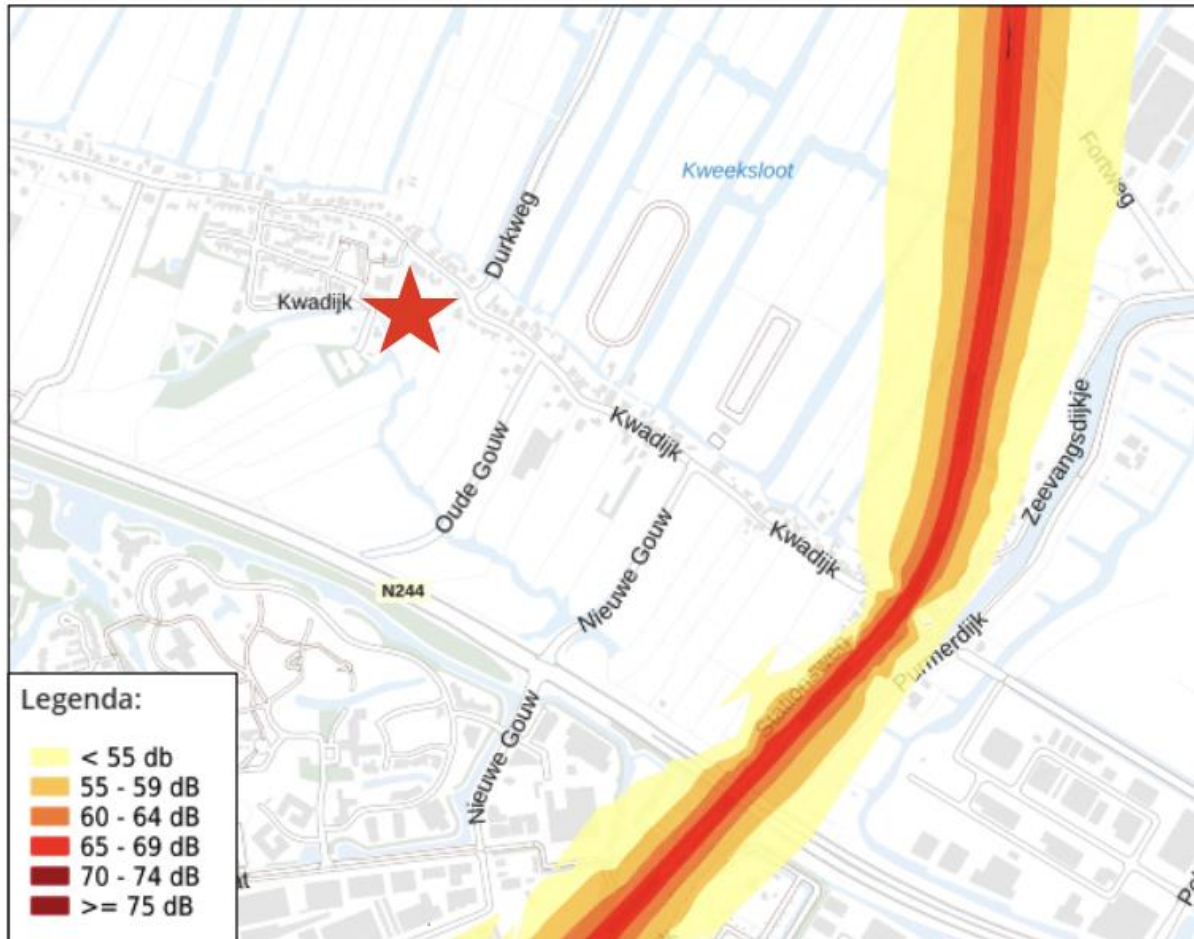
De geluidbelasting L_{DEN} incl. de tijdelijke aftrek van 5 dB ten gevolge van de ontsluitingsweg is maximaal 46 en 40 dB op de nieuwe woningen in rekenpunt 2 respectievelijk bestaande woning Kwadijk 103 in rekenpunt 3 en ligt ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Kwadijk: 30 km/uur

Van de Kwadijk zijn geen intensiteiten bekend. De weg loopt parallel aan de N244, heeft geen doorgaande functie en betreft voornamelijk bestemmingsverkeer naar de aanliggende percelen. De woningbouwlocaties liggen op minimaal 45 m uit de weg en bovendien zorgt bestaande lintbebouwing langs de Kwadijk voor afscherming van het verkeerslawaai, waardoor de geluidbelasting op de gevels van de geplande woningen ruim onder de voorkeursgrenswaarde zal liggen. Deze weg kan buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Ten oosten van het plangebied bevindt zich op circa 830 meter een spoorlijn. Uit de geluidskaart L_{DEN} voor treinverkeer van de Atlas leefomgeving blijkt dat de geluidzone van de spoorlijn niet over het plangebied reikt. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Geluidskaart treinverkeer (Bron: Atlas Leefomgeving)

Het nader beschouwen van railverkeerslawaaï kan achterwege blijven en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op geluidhinder als gevolg van individuele bedrijvigheid. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. In dit geval is in september 2021 in het plangebied een actualisatie en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Hunneman Milieu advies. Dit naar aanleiding van een aangetoonde loodverontreiniging in het grondwater tijdens het voorgaande bodemonderzoek (2015). De resultaten van het onderzoek zijn bijgevoegd in bijlage 4. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van dit onderzoek.

5.2.2 Situatie plangebied

Asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn lokaal in de bovengrond zwakke tot matige puinbijmengingen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de *actuele contactzone*, ter plaatse van de gronddammen, binnen RE-01 [0,0-0,5 m-mv] is analytisch, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, geen gewogen asbest aangetoond. In de fractie <0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

In de *actuele contactzone*, ter plaatse van de opgebrachte grond, binnen RE-02 [0,0-0,5 mmv] is analytisch, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, geen gewogen asbest aangetoond. In de fractie <0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

In de *actuele contactzone*, ter plaatse van de voormalige objecten, binnen RE-03 [0,0-0,5 m-mv] is analytisch, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, geen gewogen asbest aangetoond. In de fractie <0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

Nader grondwateronderzoek lood

In het *grondwater* uit peilbuis 31 t/m 34 zijn, met uitzondering van licht verhoogde gehalten aan chroom, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. De aangetoonde gehalten aan chroom overschrijden de streefwaarde, maar blijven beneden de tussenwaarde.

Actualisatie vaste bodem en grondwater

Analytisch zijn in de *bovengrondmengmonsters* MM-01, MM-02, MM-05 t/m MM-08, met uitzondering van licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en/of molybdeen, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde gehalten aan kwik, lood en molybdeen in MM-02, MM-05 en MM-06 overschrijden in geringe mate de achtergrondwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden.

Analytisch zijn in de *ondergrondmengmonsters* MM-03 en MM-04, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan minerale olie in MM-04, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. Het aangetoonde gehalte aan minerale olie, naar verwachting veroorzaakt door humusstoring, overschrijdt de achtergrondwaarde, maar blijft beneden de tussenwaarde.

In het *grondwater* (peilbuizen 49, 53 en 59) zijn, met uitzondering van licht verhoogde gehalten aan barium en/of chroom, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. De aangetoonde gehalten aan barium en chroom overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden.

Conclusies en aanbevelingen

Zintuiglijk zijn lokaal in de bovengrond zwakke tot matige puinbijmengingen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Het in 2015 sterk verhoogd aangetoonde gehalte aan lood in het grondwater is in onderhavig onderzoek niet aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie voor woningbouw.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande woningbouwdoeleinden te gebruiken.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van het plangebied waarbij 44 woningen worden gerealiseerd. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals

beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10⁻⁶ per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10⁻⁶ per jaar

betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (aangegeven met de rode kaders) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Risicokaart Nederland (Bron: Risicokaart Nederland)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het buitengebied betreft een met een ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’. Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ als volgt omschreven:

‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.’

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. In de tabel wordt het vorenstaande inzichtelijk gemaakt.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Gebiedstypering plangebied en omgeving

Feitelijk kan het plangebied opgedeeld worden in twee gebiedstypes. Het deel rond de kerk en school kan aangemerkt worden als een gemengd gebiedstype. Dit gebied maakt straks ruimtelijk-functioneel onderdeel uit van het dorpshart, waar gestreefd wordt naar functiemenging om zodoende levendigheid te creëren. Het overige deel van het plangebied is niet gericht op functiemenging en kan worden aangemerkt als een rustig gebiedstype.

5.5.4 Situatie plangebied

5.5.4.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.4.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In dit geval worden in totaal 44 nieuwe woningen in het plangebied gerealiseerd. De woonfunctie betreft een niet milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.4.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Grenzend aan het plangebied komen burgerwoningen en maatschappelijke functies voor. Zoals eerder aangegeven wordt een functie als ‘wonen’ niet gezien als een milieubelastende functie. Dit behoeft derhalve geen nadere toetsing. Op grotere afstand bevinden zich functies zoals een manege, kleinschalige bedrijvigheid en horeca. Hierna wordt getoetst of de ontwikkeling belemmeringen oplevert voor deze functies.

Maatschappelijke functies (Kwadijk 87, 91 en 92)

Kwadijk 87 en 92

Op deze twee locaties zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, vallend in milieucategorie 2. Het gaat hierbij om een kerk (Kwadijk 87) en een onderwijsvoorziening (Kwadijk 92). Een kerk wordt in de VNG-uitgave genoemd als ‘Kerkgebouwen e.d.’, SBI 2008: 9491). Een basisschool wordt onderscheiden als ‘Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, SBI 2008: 852, 8531). Voor functies in milieucategorie 2 in een gemengd gebiedstype geldt een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Kwadijk 91

Op deze locatie is een begraafplaats (SBI 2008: 96031) aanwezig. Dit betreft een categorie 1 functie, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt in het geval van een rustig gebiedstype. Hier wordt aan voldaan.

Manege De Paardenhof (Kwadijk 126)

Manege de Paardenhof aan de Kwadijk 126 wordt op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering aangemerkt als ‘Manege’ (SBI 2008: 931), waarvoor op basis van een rustig gebiedstype een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect ‘geur’ geldt. Voor de aspecten ‘geluid’ en ‘stof’ gelden richtafstanden van 30 meter. De grens van de manege bevindt zich op 170 meter afstand uit de uiterste grens van het plangebied van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand van 50 meter.

Horeca (Kwadijk 94)

Op de locatie Kwadijk 94 is planologisch horeca tot en met categorie 3 toegestaan. Uitgaande van de maximale planologische invullingsmogelijkheden (de locatie staat op dit moment te koop en staat leeg) zou zich hier een horecavoorziening in milieucategorie 2 kunnen vestigen. Voor een dergelijke voorziening geldt een richtafstand van 30 meter bij een rustig gebiedstype en 10 meter in geval van een gemengd gebiedstype. De kortste afstand bedraagt circa 65 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Bedrijfsbestemming (Kwadijk 95)

Deze locatie is op basis van het bestemmingsplan “Dorpskernen 2011” voorzien van de enkelbestemming ‘Bedrijf’. Hier zijn bedrijfsfuncties toegestaan die zijn genoemd in de bij de regels behorende bijlage B, “Staat van Bedrijfsactiviteiten”, mits het geen bedrijven betreft welke omgevingsvergunningplichtig zijn op grond van artikel 2.1 Besluit omgevingsrecht. Op de locatie bevindt zich een transformatorhuisje, die geen belemmering voor de woningen met zich meebrengt.

5.5.5 Conclusie

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen kan in het kader van milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Omliggende functies worden door deze ontwikkeling niet extra belemmerd. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.6 Geurhinder

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een niet-concentratiegebied (de voormalige gemeente Zeevang is gelegen binnen een niet-concentratiegebied), de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Kwadijk 128

Op de locatie Kwadijk 130 is planologisch een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. De afstand tot het bedrijf bedraagt 250 meter. Het plangebied bevindt zich niet binnen de afstandseisen die gelden op basis van de Wgv. Het agrarisch bedrijf ter plekke wordt niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling enerzijds. Anderzijds wordt ter plaatse van de woningbouwlocatie een goed woon- en leefklimaat verwacht.

Manege De Paardenhof

De manege kan op basis van artikel 1.1 van de Wgv en jurisprudentie (zie onder andere uitspraak 201103534/1/A4) worden aangemerkt als een ‘veehouderij’:

veehouderij: inrichting die tot een krachtens artikel 1.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangewezen categorie behoort en is bestemd voor het fokken, mesten, houden, verhandelen, verladen of wegen van dieren².

Afgezien van de vraag of de locatie binnen of buiten de bebouwde kom ligt, wordt in alle gevallen voldaan aan de vast afstandseisen uit de Wgv. De afstand van de uiterste grens van het plangebied tot aan de grens van de manege bedraagt 170 meter. De afstand tot aan de locaties waar de dierenverblijven c.q. paardenboxen zich bevinden is nog groter. Geconcludeerd kan worden dat de woningbouwontwikkeling hiermee geen belemmering vormt voor de manege en dat ter plaatse van de woningen geen hinder wordt ondervonden van de manege.

5.6.3 Conclusie

De Wet geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

² Het houden van paarden valt hier ook onder.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Door Natuurbank Overijssel is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor voorliggend plan. Hierin is ook onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen en conclusies weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting

Aan de noordzijde van Kwadijk, op een afstand van circa 30 meter uit de meest nabijgelegen grens van het plangebied, ligt het Natura 2000-gebied ‘Polder Zeevang’. De ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied wordt weergegeven in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied “Zeevang” (Bron: provincie Noord-Holland)

Het plangebied behoort niet tot het Bijzonder Provinciaal Landschap, Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Bijzonder Provinciaal Landschap en Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het BPL en NNN (geen externe werking). Als gevolg van de bouwwerkzaamheden, is enig geluid mogelijk waarneembaar tijdens de bouwwerkzaamheden. Dit effect is kortstondig en vindt alleen plaats gedurende de bouwperiode van enkele weken. Gelet op de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied en het feit dat de bouwactiviteiten plaatsvinden op een nog grotere afstand van het Natura 2000-gebied kan ook verstoring door licht worden uitgesloten. Tevens staan er ook nog enkele woningen en ligt de verharde weg Kwadijk tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied. Het is niet aannemelijk dat uitvoering van de

voorgenomen activiteiten leidt tot een negatief effect op de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Ten behoeve van het voornemen zijn daarom door BJJ.nu stikstofberekeningen voor zowel de aanleg- als gebruiksfase uitgevoerd met de AERIUS calculator 2022 (bijlage 5). Vervolgens is een berekening uitgevoerd in het kader van intern salderen. Hierna worden de resultaten toegelicht.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Voor beide fases geldt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

5.7.2.3 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Binnen het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. Ook heeft de planontwikkeling geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland buiten het plangebied. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN (Bron: Provincie Noord-Holland)

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal, waardoor de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het Natuurnetwerk Nederland heeft.

5.7.2.4 Overige beschermingsregimes

Zoals hiervoor reeds aangegeven blijkt uit het Natuurwaardenonderzoek van Natuurbank Overijssel (bijlage 6) dat het plangebied niet behoort tot het Bijzonder Provinciaal Landschap. Vanwege de ligging buiten het Bijzonder Provinciaal Landschap hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het BPL (geen externe werking). Als gevolg van de bouwwerkzaamheden,

is enig geluid mogelijk waarneembaar tijdens de bouwwerkzaamheden. Dit effect is kortstondig en vindt alleen plaats gedurende de bouwperiode van enkele weken.

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Natuurwaardenonderzoek

In het kader van soortenbescherming is door Natuurbank Overijssel een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor voorliggend plan. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen en conclusies weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

Het plangebied is op 1 september 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied, maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied vormt functioneel leefgebied van kleine modderkruiper, bittervoorn en blankvoorn.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren, beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien het plangebied bouwrijp gemaakt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een kleine modderkruiper, bittervoorn en blankvoorn gedood. Voor deze vissoorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘doden’.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde amfibieën of zoogdieren doden.

De omgevingsdienst heeft het natuurwaardenonderzoek beoordeeld. Aanvullend op de rapportage wordt opgemerkt dat Rugstreeppadden afstanden tot wel circa 5 kilometer kunnen afleggen op zoek naar geschikt leefgebied. Bouwgrond is een aantrekkelijke habitat waar deze soort zich graag een meter ingraaft.

Mogelijk vestigen rugstreeppadden zich in het plangebied tijdens de bouwfase. Om te voorkomen dat de soort zich gaat vestigen in het plangebied en vanwege de beschermde status voor problemen kan zorgen, wordt geadviseerd tijdig maatregelen te treffen die voorkomen dat de soort zich gaat vestigen in het plangebied. Dat kan bijvoorbeeld door het plaatsen van amfibieënschermen. Dit geldt overigens voor alle beschermde dieren die zich kunnen vestigen op bouwterreinen.

Daarnaast merkt de omgevingsdienst op dat niet mag worden gewerkt in het vogel broedseizoen.

De quickscan natuurwaarden is op dit punt aangevuld.

5.7.4 Conclusie

Met inachtneming van het genoemde in de quickscan met bijbehorende aanvullende maatregel zoals geadviseerd door de omgevingsdienst vormt het aspect ‘ecologie’ geen belemmering voor de in dit plan beschreven ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door Hamaland Advies een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De aanleiding voor het onderzoek is de geplande ontwikkeling van het gebied als woningbouwlocatie. In 2015 is door Hamaland Advies reeds een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is geactualiseerd.

Het plangebied van het bureauonderzoek uit 2015 heeft een omvang van ca. 7,6 ha (ca. 76.400 m²). De nieuwe uitbreiding van het plangebied heeft een omvang van ca. 2,0 ha (ca. 20.200 m²) en overlapt deels met het noordoostelijke deel van het plangebied uit 2015. De verstoringsdiepte van de graafwerkzaamheden voor de aanleg van funderingen was ten tijde van het onderzoek niet bekend, in het onderzoek is uitgegaan van ca. 1,00 m-mv. Omdat het plangebied wordt opgehoogd met ca. 50 cm zal de verstoringsdiepte circa 50 cm bedragen. Daarnaast zijn er heiwerkzaamheden voor de bouw van de woningen noodzakelijk, zodat de werkelijke verstoringsdiepte door de heipalen groter zal zijn. Een palenplan is ten tijde van het onderzoek nog niet beschikbaar.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het dorpscentrum van Kwadijk en heeft een agrarische functie. Op de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Zeevang (2010) ligt het plangebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 500 m² en waarbij de bodem dieper dan 40 cm-mv wordt verstoord.

Het archeologiebeleid van gemeente Edam-Volendam is tevens opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Het plangebied ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied 2015 (vastgesteld 2017)”. Binnen dit bestemmingsplan is voor het plangebied geen dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”

opgenomen. Wel is het plangebied gelegen in een zone met de dubbelbestemming “Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam”. Hiervoor geldt dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen ten aanzien van de situering en omvang van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van het UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam. In dit kader dient de gemeente voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen advies in te winnen bij de Provincie Noord Holland.

De beoogde bodemingrepen zullen de vrijstellingsgrenzen zoals vastgesteld in de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Zeevang overschrijden. Het door Hamaland Advies uitgevoerde onderzoek bestaat uit een actualisatie van het onderzoeksrapport uit 2015 conform de KNA 4.1, SIKB BRL protocol 4002, waarbij een archeologisch verwachtingsmodel is opgesteld en een selectieadvies is geformuleerd.

Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen en conclusies van het onderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7.

Bevindingen en conclusies

Op grond van de bestudeerde bronnen en de bekende archeologische waarnemingen in de omgeving van het plangebied, kan geconcludeerd worden dat het plangebied een middelhoge trefkans heeft op archeologische resten uit de periode van de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Er kunnen in het gebied restanten van veenterpen met bewoning, daliebulten of daliegaten en bolken aangetroffen worden. Daarnaast kunnen ontginningssporen, met name greppels en (afval)kuilen verwacht worden uit de periode tussen 1100 en 1400 na Chr. Archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd worden onder de in of ondiep onder bouwvoor verwacht in de top van het veen.

In de diepere ondergrond is mogelijk een kreekkrug aanwezig, waarop in principe bewoning mogelijk is in het (Midden-Laet) Neolithicum voorafgaand aan de vorming van het veenmoeras. De trefkans op vindplaatsen uit het Neolithicum wordt echter vanwege de verwachte diepteligging van de zandige getijdengeulafzettingen (ca. 7,5 m-mv) laag ingeschat. In de periode tussen het Neolithicum en de Vroege Middeleeuwen is het gebied door veenvorming niet of minder geschikt geweest voor bewoning.

Gemeentelijk beleid is om in geval van planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening voor bodemingrepen vroegtijdig archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend archeologisch veldonderzoek uit te voeren. Dit om de archeologische waarden van de gronden vast te stellen en in voldoende mate aan te geven op welke wijze de archeologische waarden kunnen worden bewaard en/of gedocumenteerd. Door latere bebouwing, ontginning, herverkaveling en agrarische activiteiten is er een grote kans dat de natuurlijke bodemopbouw voor een deel is verstoord. Dit zal met het inventariserend veldonderzoek moeten worden bevestigd.

Selectieadvies

Om de bodemintactheid en de bodemsamenstelling te toetsen en antropogene ophogingslagen vast te stellen, wordt archeologisch onderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek en een veldkartering noodzakelijk geacht. Uitgaande van 6 boringen per ha dienen in relatie tot de omvang van het plangebied van het onderzoek uit 2022 (2,0 ha) minstens 12 verkennende boringen te worden gezet. Om de getandheid/gelaagdheid van de bodem goed vast te stellen, wordt aanbevolen om de boringen met een steekguts te zetten tot minstens 25 cm in de top van het kleidek van het laagpakket van Wormer, op een diepte van ca. 2,0 à 3,0 m-mv. Indien er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van een veenterp in de ondergrond, dan dienen extra boringen in een kruisraai te worden gezet over de terp/terpzoom, zodat op tenminste vier punten de begrenzingen van de opduiking kunnen worden vastgesteld. Bij een onderzoek op een gedeelte van een veenterp, dienen de boringen richting het hart van de terp te lopen.

Daarnaast dient in aanvulling van het booronderzoek ook een veldkartering plaats te vinden waarbij de slootkanten en inritten op aanwezigheid van afvaldumpen (bolken) gecontroleerd worden.

Indien in het deel van het plangebied waarvoor in 2015 bureauonderzoek is uitgevoerd bodemingrepen dieper dan 40 cm (gemeentelijke vrijstellingsgrens) worden gepland, dient op dat deel van het plangebied (ca. 6,2 ha) eveneens een verkennend booronderzoek en veldkartering te worden uitgevoerd. Uitgaande van 6 boringen per ha. dienen in totaal 37 verkennende boringen te worden gezet.

Voorafgaand aan een verkennend booronderzoek dient conform de BRL 4003 een Plan van Aanpak te worden opgesteld dat ter toetsing zal worden aangeboden aan het bevoegd gezag.

Beoordeling archeologisch onderzoek

Het onderzoek is beoordeeld door het bevoegd gezag. Het selectieadvies van Hamaland Advies om een vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek en een veldkartering uit te voeren wordt overgenomen.

Ook het advies om door middel van een veldkartering de slootkanten en inritten te controleren op de aanwezigheid van afvaldumpen (bolken) wordt overgenomen.

Voor het booronderzoek moet een plan van aanpak worden opgesteld. De gemeente stelt hierbij als eis dat zij het plan van aanpak wil goedkeuren voordat de archeologische werkzaamheden worden uitgevoerd.

Het plan van aanpak is reeds opgesteld, het verkennend booronderzoek en veldkartering wordt voorafgaand aan het bouwrijp maken van het plangebied uitgevoerd.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

In het plangebied komen geen gebouwde monumenten voor. In de direct omgeving van het plangebied bevindt zich de Hervormde Kerk, Kwadijk 87 (40328), die is aangemerkt als rijksmonument.

Rijksmonument Kwadijk 87 (Hervormde Kerk)

Omschrijving: *Zaalkerk met spitsboogvensters en een houten torentje op de westgevel. Preekstoel, XVII. Doophek, XVIII A. Koperen doopboog met bekroning in Lodewijk XIV-stijl, 1741. Koperen lezenaar, XVIII. Tweeklaviers orgel, in 1866 gemaakt door P. Flaes. Mechanisch torenuurwerk van Eijsbouts, elektrisch opgewonden. (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)*

Dorpsstructuur Kwadijk

In de verkenning ‘Bouwen voor Waterland’ 2020 is het landschap van de kern Kwadijk aangegeven als ‘Slotenland’, dat zowel lid is van de familie ‘Slotenlanddorpen’ als van de familie ‘Dijkdorpen’. Om tot een versterking te komen van de in ‘Bouwen voor Waterland 2020’ aangegeven ‘Dijkdorpen’ en ‘Slotenlanddorpen’ zijn de volgende criteria gesteld:

- Aan de hoofdgraat (bedoeld wordt de weg Kwadijk) alleen bouwen aan de zuidzijde;
- Aan de dorpskern verder bouwen;
- Onbebouwde kavels aan de noordzijde van de hoofdgraat openhouden;
- Agrarisch openweide tussen Kwadijk en Purmerend behouden.

In 2013 zijn deze uitgangspunten met het ‘Beeldkwaliteitplan Zeevang’ op hoofdlijnen verder uitgewerkt, wat uiteindelijk heeft geresulteerd in de planstudie Land van Kwadijk (LA4sale Amsterdam, februari 2017). Geconcludeerd kan worden dat hiermee voldoende rekening is gehouden met de cultuurhistorisch waarde volle dorpsstructuur van Kwadijk.

Stelling van Amsterdam

Het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam is een uit de periode 1880-1920 daterende verdedigingsgordel rondom de stad Amsterdam, bestaande uit 42 forten, vele dijken, inlaatsluizen, inundatievelden enzovoorts. Het nationaal Landschap Stelling van Amsterdam is in totaal 135 kilometer lang. In breedte varieert dit landschap tussen de 250 meter en circa vijf kilometer. De Stelling van Amsterdam is sinds 1996 UNESCO-werelderfgoed vanwege de unieke wijze waarop, met gebruikmaking van de karakteristieken van het omringende landschap en door middel van inundatie (onder water zetten van land), de verdediging werd vormgegeven. Doel van het Nationaal Landschap en UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam is het behouden, duurzaam behoren, versterken en ontwikkelen van de kernkwaliteiten van dit gebied. Deze kernkwaliteiten zijn:

- Een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- Een groen en relatief stille ring rond Amsterdam;
- Relatief grote openheid.

Zoals reeds eerder aangetoond in hoofdstuk 3 en 4 van voorliggende plantoelichting wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van de als Stelling van Amsterdam aangewezen gebieden.

5.8.3 Conclusie

Aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek en een veldkartering zijn noodzakelijk en worden in het najaar van 2022 uitgevoerd. De uitvoering hiervan dient in ieder geval voorafgaand aan het aanvragen van de omgevingsvergunningen plaats te vinden. Via een archeologische dubbelbestemming in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de uitvoering hiervan juridisch gewaarborgd.

Het aspect cultuurhistorie vormt eveneens geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de

activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Uit de stikstofberekening (bijlage 5) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie of tot significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen of meer) kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van directe een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

6.1.3 Provinciaal beleid

De Watervisie 2021 bevat het waterbeleid van de provincie Noord-Holland. In de Watervisie 2021 worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit is gedaan op basis van de thema's veilig en schoon & voldoende.

In het waterveiligheidsbeleid wordt landelijk een overstap naar een risicobenadering, waarbij ook het effect van een overstroming op het achterland wordt meegewogen. Met de waterpartners zorgt de provincie voor veilige dijken en keringen en met het waterrobuust inrichten van de omgeving en goede evacuatiemogelijkheden wordt het effect van een eventuele overstroming beperkt.

Schoon en voldoende water is onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving en een soortenrijke natuur. De provincie zorgt ervoor dat het grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en dat voorraden zorgvuldig worden beheerd, zonder uitputting of verontreiniging. Diepe, watervoerende lagen kunnen worden gebruikt voor energieopslag.

6.1.4 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft samen met haar partners haar waterbeleid geformuleerd in het Waterplan 2022-2027. Het bouwt daarmee voort op haar lange termijn visie (Deltavisie) en het Waterprogramma 2016-2021.

Dit Waterplan geeft de koers op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier. Het Waterplan is een wettelijke verplichting die volgt uit de Waterwet (die straks opgaat in de Omgevingswet) en het Bestuursakkoord Water. Als basis voor dit Waterplan heeft het Hoogheemraadschap het vorige plan (WBP5) tussentijds geëvalueerd (Tussentijdse evaluatie Waterprogramma 2016-2021) en een langetermijnverkenning gedaan naar wat er op het gebied af komt. Dit Waterplan houdt daarnaast rekening met het Nationaal Water Programma 2022-2027 en het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027.

Met het waterbeheer zorgt het HHNK voor voldoende, gezond en schoon water voor mens, dier en natuur. De wereld staat niet stil. Integendeel, we leven in een dynamische tijd met meerdere wereldwijde transities en crises. Klimatologisch, ecologisch, technologisch en maatschappelijk verandert er veel.

Het maatschappelijk belang van water neemt steeds verder toe door klimaatverandering, drukte in de fysieke leefomgeving en toenemend watergebruik. Daardoor is er ook steeds meer aandacht en belang bij het waterbeheer.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

6.2.2.1 Algemeen

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is reeds in 2015 in relatie tot het eerste ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘normale procedure’ van de watertoets is toegepast. In bijlage 9 is het watertoetsresultaat bijgevoegd. In de verdere uitwerking is het Hoogheemraadschap aangehaakt. Onderstaande paragraaf is in samenspraak met het hoogheemraadschap vormgegeven.

6.2.2.2 Wateradvies en bijbehorende waterparagraaf

Watersysteembeschrijving.

Het peilgebied waar de ontwikkeling van de woningen in plaatsvindt heeft een streefpeil van NAP-1,75/-1,85 meter zomer/winter. De afwatering van dit peilgebied was tot kort geleden richting in Purmerend als onderdeel van polder De Koog. Recentelijk is er net ten oosten van de Oude Gouw een nieuwe verbinding

gemaakt onder de Kwadijk waardoor de afwatering van dit peilgebied richting polder Zeevang zal plaats vinden.

Waterkwaliteit

De nieuwe woonwijk inrichten met een gescheiden riolsysteem waarbij het afstromende hemelwater rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd kan worden. Bij de bouwmaterialen het gebruik van uitlogbare stoffen zoals koper lood en zink beperken.

Het huishoudelijk afvalwater (DWA) dient op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden aangesloten.

Langs openbare oevers streven naar natuurlijke oeverinrichtingen zonder damwand of beschoeiing. Bij particuliere tuinen is het uitgangspunt om wel een beschoeiing toe te passen.

Waterkwantiteit

Door de ontwikkeling zal er een aanzienlijke verhardingstoename plaatsvinden die voor een versnelde afvoer van regenwater naar het watersysteem zorgt. Dit effect dient gecompenseerd te worden door het graven van extra waterberging (of het vertragen van het afstromend regenwater). Uitgangspunt is een compensatiepercentage van 15% voor de verhardingstoename. Daarnaast dient een eventuele demping van oppervlakte water 1 op 1 gecompenseerd te worden. Het principe om het extra water uit te voeren in natuurlijke vormen en inrichting is een goed vertrekpunt. Deze extra bergingscapaciteit zal ten zuiden van de ontwikkeling plaatsvinden, aansluitend bij de zuidelijke watergangen. Hiervoor worden mogelijk gronden geruimd met het hoogheemraadschap.

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning en watervergunning zal initiatiefnemer ook een hydrologisch onderzoek en zettingsadvies gereed hebben waardoor het peil bepaald kan worden om vervolgens nauwkeuring een compensatieberekening kunnen maken.

Drooglegging

De drooglegging in het plangebied is gering en voldoet niet aan de nieuwe functie voor Wonen. Om voldoende drooglegging te creëren zal het terrein opgehoogd moeten worden. Belangrijk aandachtspunt daarbij is de overgang van het plangebied naar de omgeving.

Onderhoud waterlopen

Bij de uiteindelijke inrichting van het plangebied is het belangrijk dat de waterlopen (aan openbare oevers) goed bereikbaar zijn voor onderhoud. De brede (hoofd)waterloop aan de zuidzijde van het plangebied kan momenteel varend worden onderhouden. Binnen het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk bestaande sloten en sloten die in particulier of gemeentelijk eigendom komen. Deze perceeleigenaren onderhouden de sloten. Het HHNK geeft aan dat de volgende greppels en watergangen bij de gemeente in onderhoud dienen te komen;

- De greppel achter de Kwadijk 94-99b
- Die watergangen die grenzen aan toekomstig openbaar gebied.

Het HHNK geeft tevens aan dat de watergang midden in het plangebied, voorzien van één lange duiker, eruit gehaald moet worden. Ervaring leert dat dergelijke (smalle) watergangen die door perceeleigenaren onderhouden moeten worden een rommeltje worden. Dit wordt openbaar groen. Het onderhoud van de smallere sloten dient door de aangrenzende perceeleigenaren te worden uitgevoerd.

Waterkeringen

Dit plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een waterkering.

Wegen

Het hoogheemraadschap heeft in de nabijheid van het plangebied wegen in beheer (o.a de Durkweg, Oude Gouw en Nieuwe Gouw) maar schat in dat de ontwikkeling van maximaal 44 woningen geen noemenswaardige invloed zal hebben op deze wegen.

Afvalwatertransportleiding

Vanuit het rioolgemaal aan de Reinoud van Brederodestraat loopt een afvalwatertransportleiding deels door het plangebied van dit bestemmingsplan richting de N244. Deze leiding brengt voor de ontwikkeling beperkingen met zich mee. Er worden momenteel nog twee opties onderzocht namelijk:

1. Buiten het plangebied de leiding verleggen
2. De leiding laten liggen met een passende bestemming

Kadastraal eigendom HHNK

De brede waterloop aan de zuidzijde van het plangebied (kadastraal perceelKDK01B506) is eigendom van het hoogheemraadschap. Eventuele kadastrale aanpassingen hieraan dienen met de gemeentelijke afdeling Grondzaken te worden afgestemd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- *Bestemmingsomschrijving*: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- *Bouwregels*: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, dakhelling, oppervlakte etc.);
- *Afwijkingen van de bouwregels*: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- *Specifieke gebruiksregels*: hierin is vastgelegd wat onder strijdig/toegestaan gebruik wordt verstaan.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden*: in een dergelijke bepaling (vroeger aanlegvergunningstelsel genoemd) is vastgelegd in welke gevallen voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 12)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 13)*
In dit artikel zijn regels opgenomen inzake voldoende parkeergelegenheid en bestaande situaties.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 14)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Als strijdig gebruik is bijvoorbeeld aangemerkt het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen of onbebouwde gronden voor een seksinrichting en kamperen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 15)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 16)*
In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van bestemmingen en bouwgrenzen.
- *Overige regels (Artikel 17)*
Hierin is geregeld dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van het terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Het bestemmingsplan ‘Dorpskernen 2016’ is hierbij als uitgangspunt genomen.

Groen (artikel 3)

Het openbaar groen is bestemd als ‘Groen’. De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, kunstwerken, bermen en beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, water, verhardingen en nutsvoorzieningen.

Ter plaatse mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde van maximaal 3 meter hoog worden gebouwd.

Natuur (artikel 4)

Het eilandje in westen van het plangebied is bestemd als ‘Natuur’. Op deze gronden mag niet gebouwd worden en dienen de aldaar voorkomende natuurlijke, cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden behouden te blijven.

In het artikel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Hierin is een uitzondering opgenomen voor werken en werkzaamheden die plaats dienen te vinden in het kader van de planontwikkeling zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan en werkzaamheden voor het normale beheer en onderhoud.

Tuin (artikel 5)

Voor locaties die bedoeld zijn voor tuinen bij woningen is de bestemming ‘Tuin’ opgenomen. De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, verhardingen ten behoeve van de ontsluiting van woningen, erkers aan de voor- en zijkant van woongebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding ‘Bijgebouwen’ mogen bijgebouwen worden opgericht ten behoeve van de ter plaatse aanwezige woningen.

Verkeer (artikel 6)

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en nutsvoorzieningen met daarbij behorende rijwegen, voet- en fietspaden, ruiterspaden, parkeerplaatsen, bermen, kaden, straatmeubilair, bruggen en nutsvoorzieningen uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag de hoogte niet meer dan 8 meter bedragen.

Water (artikel 7)

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor water, de waterhuishouding en het verkeer in en over het water noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding “brug” is een brug toegestaan.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer bedragen mag dan 3 m, gemeten ten opzichte van de bouwhoogte van de aangrenzende oever, met dien verstande dat uitsluitend bij recreatieve routes de onderdoorgang van bruggen ten opzichte van het waterpeil niet minder mag bedragen dan 1,5 m;

In het artikel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Hierin is een uitzondering opgenomen voor werken en werkzaamheden die plaats dienen te vinden in het kader van de planontwikkeling zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan en werkzaamheden voor het normale beheer en onderhoud.

Wonen (artikel 8)

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woningen met daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erven.

Voor woningen geldt dat deze binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden. Binnen het plangebied mogen maximaal 44 woningen worden gebouwd. Door middel van aanduidingen is de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte aangegeven.

Daarnaast zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van de bijgebouwen, dakkapellen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij is aangesloten op de regels van het “Bestemmingsplan Dorpskern 2016”. Er zijn maatwerkbouwregels opgenomen voor het bouwen van een stolpboerderij en bijgebouwen voor de voorgevel.

Daarnaast geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - natuuroever' dat hier geen bouwwerken mogen worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van vlonders of steigers tot een maximale breedte van 4 meter.

In de specifieke gebruiksregels is aangegeven welk gebruik strijdig is met de bestemming. Daarnaast zijn regels opgenomen over een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Leiding – Water (artikel 9)

De dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ is opgenomen ter plaatse van de waterleiding die door het woongebied loopt. De voor ‘Leiding – Water’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding, met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie (artikel 10)

Conform het gemeentelijke archeologisch beleid is op de verbeelding en in de regels de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in het behoud van de aanwezige archeologische waarden. Middels het opnemen van deze dubbelbestemming is het behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende verzekerd.

Waarde – Landschap – Stelling van Amsterdam (artikel 11)

Conform het geldende bestemmingsplan is de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap – Stelling van Amsterdam’ opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in het behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en werelderfgoed 'De Stelling van Amsterdam' (een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en relatief grote openheid).

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels een anterieure overeenkomst en de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG & INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Noord-Holland

De ontwikkeling is uitgebreid voorbesproken met de provincie Noord-Holland (ARO, zie ook paragraaf 3.1.1). Zij kunnen instemmen met het plan. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro wordt het voorliggend bestemmingsplan nog voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

9.2.3 Hoogheemraadschap Holland Noordkwartier

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van de uitgevoerde watertoets is de ‘normale procedure’ van toepassing. De uitwerking van de waterparagraaf is in samenspraak met het waterschap vormgegeven.

9.2.4 Veiligheidsregio Zaanstreek- Waterland

Het stedenbouwkundig plan en matenplan is beoordeeld door de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland. Deze heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan, maar geeft nog wel enkele aandachtspunten mee. Dit zijn:

- De bochtstralen dienen nog te worden verwerkt in het plan (R10 en R5,5) en de weg dient geschikt te zijn voor een asbelasting van 11,5 ton en een totaal gewicht van 15 ton.
- De wegbreedte bij route 1 is nog geen 3,5 meter. De voorkeur gaat uit om route 1 ook 3,5 meter breed te maken, anders ontstaat een doodlopend eind waardoor route 2 tenminste 4,5 meter breed dient te worden.
- Bij de bomen dient de vrije hoogte (over de 3,5 meter wegbreedte) overal 4,2 meter te zijn.
- Bluswatervoorzieningen (ondergrondse brandkranen) met een opbrengst van 30 m³/uur. Mocht blijken dat er onvoldoende bluswater via ondergrondse brandkranen beschikbaar dan wil de brandweer bij route 1 en 2 de mogelijkheid hebben om open water te gebruiken (opstelplaats voor bluswater-winning van open water).

9.2 Inspraak en omgevingsdialoog

Voorontwerpbestemmingsplan met uitwerkingsplicht (2017)

Op 17 december 2013 heeft de raad van de voormalige gemeente Zeevang het ‘Beeldkwaliteitplan (BKP) Zeevang’ vastgesteld. Ter uitvoering van dit besluit is het voorontwerpbestemmingsplan ‘Bufferwoningenlocatie Kwadijk 2015’ opgesteld. Dit plan heeft in het kader van inspraak vanaf 28 december 2015 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het plan is gedurende deze termijn tevens opengesteld voor het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

In de ‘Nota resultaten inspraak en vooroverleg’ (zie ook bijlage 11 bij deze toelichting) wordt een overzicht gegeven van de ontvangen reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg (par. II), de ontvangen inspraakreacties (par. III). In par. IV worden ten slotte enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld.

De reacties worden samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de reacties die niet expliciet worden benoemd bij de beoordeling buiten beschouwing zijn gebleven. De reacties zijn in hun totaliteit beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zoals in Hoofdstuk 1 reeds beschreven heeft er in 2017 ook een ontwerpbestemmingsplan met uitwerkingsplicht ter inzage gelegen. Dit plan is niet verder gebracht naar de gemeenteraad vanwege een zienswijze van de provincie inzake ligging in BPL (zie ook paragraaf 3.1.1). Anno 2022 is dit opgelost en is ervoor gekozen een uitgewerkt ontwerpbestemmingsplan (directe eindbestemmingen) ter inzage te leggen.

Informatieavond Land van Kwadijk (juni 2022)

Op 22 juni 2022 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor direct omwonenden. De avond was verdeelt over drie sessies/groepen, zodat er meer tijd is voor specifieke vragen. De algemene reactie was dat niemand echt staat te springen om het woningbouwplan, maar men begrijpt wel de noodzaak van nieuwe woningen voor Kwadijk. Als er goed naar de verbeterpunten wordt gekeken en onderzoek wordt verricht naar het zoveel mogelijk voorkomen van overlast (geluid en trillingen) van bouwverkeer kan men met het plan leven. Er zijn afspraken gemaakt over het vervolgproces. In bijlage 12 is het verslag van deze informatieavond opgenomen.

Onderzoek naar trillingshinder van bouwverkeer

Initiatiefnemer is voornemens na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en voorafgaand aan de werkzaamheden onderzoek te verrichten naar eventuele trillingen als gevolg van het bouwverkeer. Hiervoor is het noodzakelijk dat eerst te bepalen wat de maatgevende woningen zijn en een nulmeting te doen van de trillingen van het huidige aanwezige verkeer. Hiervoor kunnen trillingsmeters aan de gevel worden bevestigd.

Tijdens de uitvoering van de nieuwbouw dienen de trillingen op dezelfde locaties gemeten te worden teneinde schade te voorkomen. Bij hinderklachten kan in de woning een bemande meting uitgevoerd worden om te kunnen toetsen aan de grenswaarden voor trillingshinder.

Naast het uitvoeren van trillingsmetingen wordt een bouwkundige nulopname van de woningen en panden uitgevoerd die aan de rijroute van het bouwverkeer gelegen zijn. Het

Om trillingshinder/-schade tijdens de uitvoering zoveel mogelijk te beperken is het belangrijk dat het bouwverkeer zo langzaam mogelijk rijdt.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan Land van Kwadijk**
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan**
- Bijlage 3: Notitie verkeer**
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 5: Verkennend en nader bodemonderzoek**
- Bijlage 6: Stikstofberekening**
- Bijlage 7: Quickscan natuurwaardenonderzoek**
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 9 Watertoetsresultaat**
- Bijlage 10: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling**
- Bijlage 11: Nota resultaten inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro**
- Bijlage 12: Verslag bijeenkomst omwonenden**