



# GEMEENTE EDAM-VOLENDAM

---

**Bestemmingsplan**

**Zuidpolder-Oost**

**derde partiële herziening 2009**

*Gemeente Edam-Volendam*

## **Inhoud toelichting**

1. Inleiding
  - 1.1 Vigerende bestemmingsplannen
  - 1.2 Verkaveling nieuwe woonwijk
  - 1.3 Detailhandel- en sociaal maatschappelijke voorzieningen
  - 1.4 Aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan
  - 1.5 Relatie met geldend bestemmingsplan en de Wet ruimtelijke ordening
2. Reikwijdte herziening
3. Wettelijk overleg

## **Inhoud regels**

- |           |   |
|-----------|---|
| Artikel 1 | Wijziging artikel IV Woondoeleinden (eerste partiële herziening)    |
| Artikel 2 | Wijziging artikel III Woondoeleinden 2 (tweede partiële herziening) |
| Artikel 3 | Slotbepaling  |

## **1. Inleiding**

### **1.1 Vigerende bestemmingsplannen**

Voor de ontwikkelingslocatie De Broeckgouw (voorheen Zuidpolder-oost) is op 27 januari 2005 het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost” door de gemeenteraad vastgesteld. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 21 september 2006 (nr. 200508299/R1) met betrekking tot dit bestemmingsplan, moesten ingevolge artikel 30 WRO (oud) delen van het bestemmingsplan opnieuw in een bestemmingsplan worden opgenomen. Het bestemmingsplan “Zuidpolder-oost, eerste partiële herziening 2007”, door de gemeenteraad vastgesteld op 21 september 2007 is als zodanig bedoeld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk van kracht. Op 21 augustus 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Zuidpolder-oost, tweede partiële herziening 2007” vastgesteld. Deze herziening voorziet in een planologische regeling voor het gebied aan de Keetzijde. Ook dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk van kracht.

### **1.2 Verkaveling nieuwe woonwijk**

De oorspronkelijke verkaveling, die ten grondslag lag aan het bestemmingsplan voor de nieuwe wijk “De Broeckgouw” moest vanwege de economische uitvoerbaarheid worden aangepast. Dit heeft geleid tot een bijgestelde verkaveling, die door de gemeenteraad op 25 september 2008 is vastgesteld.

### **1.3 Detailhandel- en sociaal maatschappelijke voorzieningen**

In het zuidelijk overgangsgebied (deelgebied II) laat het vigerende bestemmingsplan (voor zover in dit verband van belang), binnen de bestemming “woondoeleinden” de bouw van detailhandelveorzieningen toe met een maximaal te bebouwen verkoopvloeroppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>. Daarboven zijn secundaire voorzieningen als magazijn, kantoor e.d. toegestaan.

Daarnaast staat het bestemmingsplan ten behoeve van de sociaal maatschappelijke voorzieningen een grondoppervlakte toe van maximaal 1000 m<sup>2</sup>.

Op de verdiepingen van de hiervoor genoemde voorzieningen mag worden gewoond.

### **1.4 Aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan**

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de in paragraaf 1.3 genoemde voorzieningen blijkt dat de in het bestemmingsplan opgenomen bouwvoorschriften niet stroken met de door de gemeenteraad op 25 september 2008 vastgestelde verkaveling. Op basis van deze verkaveling zijn de navolgende strijdigheden aan de orde:

#### **a. bouwdiepte hoofdgebouw**

De bouwdiepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 25 meter. Het moederplan biedt de mogelijkheid vrijstelling/ontheffing te verlenen voor afwijkingen tot 10 meter (maximaal 35 meter). Het plan kent een bouwdiepte van 66 meter.

#### **b. te bebouwen perceelsoppervlak (%)**

Aangegeven is dat het maximaal te bebouwen perceelsoppervlak niet meer mag bedragen dan 50%. Het bouwplan beslaat een groter bebouwingspercentage.

#### **c. afstand tot voorgevelrooilijn en zijdelingse perceelgrens hoofdgebouw**

De afstand van het hoofdgebouw tot de voorgevelrooilijn dan wel zijdelingse perceelgrens moet minimaal 5 meter bedragen. De beoogde verkaveling is hiermee deels niet in overeenstemming.

Daarnaast is het wenselijk voor het gehele plangebied (1<sup>e</sup> partiële herziening) inclusief Keetzijde (2<sup>e</sup> partiële herziening) vast te leggen dat zodra de woningbouw is gerealiseerd, vanaf dat moment als maximale (goot)hoogte van het hoofdgebouw de op dat moment aanwezige (goot)hoogte geldt. Indien een woning nog niet is gebouwd, maar wel is vergund, geldt vanaf het moment van vergunningverlening de daarin opgenomen (goot)hoogte.

Dit om het gewenste ruimtelijke beeld te (kunnen) handhaven.

Bij rijwoningen is voor wat betreft aan-, uit- en bijgebouwen een bouwhoogte van 5 meter toegestaan. Afhankelijk van de architectonische invulling van delen van de nieuwe wijk is het echter voor de rijwoningen gewenst te regelen dat de bouwhoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de toegestane goothoogte; als bij het ontwerpen van de woningen incl. aan-, uit- en bijgebouwen gekozen wordt voor een plat dak, dient in verband met de stedenbouwkundige samenhang dat beeld gehandhaafd te blijven. Omdat de architectonische invulling van delen van de nieuwe wijk nog niet bekend is, is het wenselijk een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen, voor die gevallen waarin bij de te ontwerpen woningen wel gekozen wordt voor een aan-, uit- of bijgebouw met kap.

### **1.5 Relatie met geldend bestemmingsplan en de Wet ruimtelijke ordening**

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. De bouwmogelijkheden zijn tenslotte al ontstaan door vaststelling van het in paragraaf 1.1 genoemde bestemmingsplan (inclusief herzieningen). Aanleiding voor de herziening is dan ook met name de gewijzigde verkaveling.

De aan de ontwikkeling van de nieuwe wijk De Broeckgouw ten grondslag liggende onderzoeken e.d. zijn dan ook uitgevoerd in het kader van het geldende bestemmingsplan. In het kader van deze herziening behoeven derhalve geen nieuwe of aanvullende onderzoeken plaats te vinden.

Om dezelfde reden is afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie) niet van toepassing.

De herziening ziet op de voorschriften van een bestemmingsplan, dat is vastgesteld onder vigeur van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, welke tot 1 juli 2008 heeft gegolden. Vanaf 1 juli 2008 geldt de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze wet stelt diverse eisen aan bestemmingsplannen (zoals de digitaliseringsplicht), die voor 1 juli 2008 niet golden. Feitelijk maakt de nieuwe wet het onmogelijk het bestaande (analoge) bestemmingsplan te wijzigen op een wijze zoals thans voorgestaan (het wijzigen van de voorschriften). Omdat dit onwenselijk is voor de praktijk, wordt het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. De wijziging van het Bro zal gelden om wijzigingen te kunnen aanbrengen in bestaande bestemmingsplannen, mits het bestemmingsplan niet ouder is dan 10 jaar en er geen bestemmingen worden gewijzigd (dus geen aanpassing van de plankaart). Daarnaast geldt dat op grond van de Wro verplicht een aantal regels moeten worden opgenomen (overgangsrecht e.d.). Ook dit ligt niet in de rede ingeval van het herzien van een aantal voorschriften van een bestaand bestemmingsplan van voor 1 juli 2008. Wanneer de wijziging van het Bro in werking treedt is nog niet bekend. Wel is duidelijk dat de wijziging van het Bro van kracht zal worden met terugwerkende kracht tot 1 januari 2010.

## 2. Reikwijdte herziening

Met het oog op de in hoofdstuk 1 aangegeven strijdigheden met het bestemmingsplan dan wel de gewenste aanpassingen is een partiële herziening van het bestemmingsplan wenselijk.

### *Herziening bestemming “woondoeleinden” (artikel IV) in het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost” en “Zuidpolder-Oost, eerste partiële herziening 2007”*

In de tabel: Bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

voor wat betreft de gebouwen in de voorzieningenstrook (cat. 5)

*Afstand voorgevelrooilijn-perceelsgrens (meter)*

“ $\geq 5$ ” wordt vervangen door “-“

*Bouwdiepte hoofdgebouw (meter):*

“ $\leq 25$ ” wordt vervangen door “-“

*Te bebouwen perceelsoppervlak (%):*

“ $\leq 50$ ” wordt vervangen door “-“

*Afstand tot zijdelingse perceelsgrens hoofdgebouw (meter):*

“ $\geq 5$ ” wordt vervangen door “-“

voor wat betreft de meer-aaneengebouwde eengezinshuizen/maisonnetwoningen (cat. 1)

*Hoogte aan-, uit- en bijgebouwen (meter)*

“ $\leq 5$ ” wordt vervangen door “gelijk aan de toegestane goothoogte”

“1” in de kolom “opmerkingen voor specifieke categorieën” wordt geschrapt.

Ten behoeve van de handhaving van het gewenste ruimtelijke beeld voor wat betreft de hoofdgebouwen (woningen) wordt de volgende beheersbepaling toegevoegd (artikel IV, lid 2 sub m):

“Nadat de woningen gerealiseerd zijn, geldt vanaf dat moment als maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw de op dat moment aanwezige goot- en bouwhoogte. Indien een woning nog niet is gebouwd, maar wel is vergund, geldt vanaf het moment van vergunningverlening de daarin opgenomen goot- en bouwhoogte.”

Om toch de mogelijkheid te bieden een kap te plaatsen op een aan-, uit- en/of bijgebouw (afhankelijk van de architectonische uitwerking van het betreffende plandeel) wordt de volgende vrijstellingsbepaling toegevoegd (artikel IV, lid 6, onder kopje **Vrijstelling**) “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 2 en/of lid 3 voor wat betreft de hoogte van aan-, uit- en/of bijgebouwen bij meer-aaneengebouwde eengezinshuizen/maisonnetwoningen tot maximaal 5 meter, ingeval het architectonisch ontwerp van de woningen inclusief aan-, uit- en/of bijgebouwen hiertoe aanleiding geeft.”

***Herziening bestemming “woondoeleinden 2” (artikel III) in in het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost” en “Zuidpolder-Oost, tweede partiële herziening 2007”***

In de tabel: Bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

voor wat betreft de meer-aaneengebouwde eengezinshuizen/maisonnetwoningen (cat. 1)

*Hoogte aan-, uit- en bijgebouwen (meter)*

“≤5” wordt vervangen door “gelijk aan de toegestane goothoogte”

“1” in de kolom “opmerkingen voor specifieke categorieën” wordt geschrapt.

Ten behoeve van de handhaving van het gewenste ruimtelijke beeld voor wat betreft de hoofdgebouwen (woningen) wordt de volgende beheersbepaling toegevoegd (artikel III, lid 2 sub j):

“Nadat de woningen gerealiseerd zijn, geldt vanaf dat moment als maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw de op dat moment aanwezige goot- en bouwhoogte. Indien een woning nog niet is gebouwd, maar wel is vergund, geldt vanaf het moment van vergunningverlening de daarin opgenomen goot- en bouwhoogte.”

Om toch de mogelijkheid te bieden een kap te plaatsen op een aan-, uit- en/of bijgebouw (afhankelijk van de architectonische uitwerking van het betreffende plandeel) wordt de volgende vrijstellingsbepaling toegevoegd (artikel III, lid 3)

**Vrijstelling**

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 2 voor wat betreft de hoogte van aan-, uit- en/of bijgebouwen bij meer-aaneengebouwde eengezinshuizen/maisonnetwoningen tot maximaal 5 meter, ingeval het architectonisch ontwerp van de woningen inclusief aan/, uit- en/of bijgebouwen hiertoe aanleiding geeft.”

### **3. Wettelijk overleg**

Overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de wettelijk voorgeschreven overleginstanties:

- Inspectie VROM
- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Betrokken instanties zijn verzocht hun reactie te geven binnen vier weken na toezending van het voorontwerp bestemmingsplan (derhalve uiterlijk op 12 februari 2010).

Op 10 februari 2010 heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier per mail laten weten geen opmerkingen te hebben. De Inspectie VROM en de provincie Noord-Holland hebben niet binnen de gestelde termijn gereageerd. Wel heeft de Inspectie VROM bij brief van 2 maart 2010 aangegeven geen opmerkingen te hebben.

## Artikel 1 Wijziging artikel IV Woondoeleinden

- a. In de tabel “Tabel: Bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen” behorende bij artikel IV Woondoeleinden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost” en “Zuidpolder-Oost, eerste partiële herziening 2007” worden de volgende wijzigingen aangebracht:

voor wat betreft de gebouwen in de voorzieningenstrook (cat. 5)

*Afstand voorgevelrooilijn-perceelsgrens (meter)*

“ $\geq 5$ ” wordt vervangen door “-“

*Bouwdiepte hoofdgebouw (meter):*

“ $\leq 25$ ” wordt vervangen door “-“

*Te bebouwen perceelsoppervlak (%):*

“ $\leq 50$ ” wordt vervangen door “-“

*Afstand tot zijdelingse perceelgrens hoofdgebouw (meter):*

“ $\geq 5$ ” wordt vervangen door “-“

voor wat betreft de meer-aaneengebouwde eengezinshuizen/maisonnetwoningen (cat. 1)

*Hoogte aan-, uit- en bijgebouwen (meter)*

“ $\leq 5$ ” wordt vervangen door “gelijk aan de toegestane goothoogte”

“1” in de kolom “opmerkingen voor specifieke categorieën” wordt geschrapt.

- b. Aan artikel IV Woondoeleinden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost” en het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost, eerste partiële herziening 2007” wordt aan lid 2 een sub m toegevoegd, luidende:

“m. Nadat de woningen gerealiseerd zijn, geldt vanaf dat moment als maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw de op dat moment aanwezige goot- en bouwhoogte.  
Indien een woning nog niet is gebouwd, maar wel is vergund, geldt vanaf het moment van vergunningverlening de daarin opgenomen goot- en bouwhoogte.”

- c. Aan artikel IV Woondoeleinden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost” en het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost, eerste partiële herziening 2007” wordt een lid 6, onder kopje **Vrijstelling** toegevoegd, luidende:

“6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 2 en/of lid 3 voor wat betreft de hoogte van aan-, uit- en/of bijgebouwen bij meer-aaneengebouwde eengezinshuizen/maisonnetwoningen tot maximaal 5 meter, ingeval het architectonisch ontwerp van de woningen inclusief aan/, uit- en/of bijgebouwen hiertoe aanleiding geeft.”



## Artikel 2 Wijziging artikel III Woondoeleinden 2

- a. In de tabel “Tabel: Bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen” behorende bij artikel III Woondoeleinden 2, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost” en “Zuidpolder-Oost, tweede partiële herziening 2007” worden de volgende wijzigingen aangebracht:

voor wat betreft de meer-aaneengebouwde eengezinshuizen/maisonnetwoningen (cat. 1)

*Hoogte aan-, uit- en bijgebouwen (meter)*

“≤5” wordt vervangen door “gelijk aan de toegestane goothoogte”

“1” in de kolom “opmerkingen voor specifieke categorieën” wordt geschrapt.

- b. Aan artikel III Woondoeleinden 2, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost” en het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost, tweede partiële herziening 2007” wordt aan lid 2 een sub j toegevoegd, luidende:

“j. Nadat de woningen gerealiseerd zijn, geldt vanaf dat moment als maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw de op dat moment aanwezige goot- en bouwhoogte.

Indien een woning nog niet is gebouwd, maar wel is vergund, geldt vanaf het moment van vergunningverlening de daarin opgenomen goot- en bouwhoogte.”

- c. Aan artikel III Woondoeleinden 2, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost” en het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost, tweede partiële herziening 2007” wordt een lid 3, met het kopje **Vrijstelling** toegevoegd, luidende:

### **“Vrijstelling**

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 2 voor wat betreft de hoogte van aan-, uit- en/of bijgebouwen bij meer-aaneengebouwde eengezinshuizen/maisonnetwoningen tot maximaal 5 meter, ingeval het architectonisch ontwerp van de woningen inclusief aan/, uit- en/of bijgebouwen hiertoe aanleiding geeft.”

**Artikel 3 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

“Voorschriften bestemmingsplan Zuidpolder-Oost, derde partiële herziening 2009” .

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Edam-Volendam gehouden op 21 oktober 2010

, de voorzitter

, de griffier