Zuidpolder-Oost, eerste partiële herziening 2007

Bestemmingsplan

Gemeente Edam-Volendam

VVK architectuur
en stedenbouw bv

Gemeente Edam-Volendam

Bestemmingsplan Zuidpolder-Oost, eerste partiële herziening 2007

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd
d.d. 14 juni 2007
Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad
d.d. 20 september 2007
Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten
d.d. …

Planinhoud

Toelichting
- Bijlage 1 : uitspraak Raad van State
- Bijlage 2 : archeologisch onderzoek
- Bijlage 3 : habitattoets
- Bijlage 4 : onderzoek verkeersafwikkeling
- Bijlage 5 : onderzoek geluid en luchtkwaliteit
- Bijlage 6 : geuronderzoek
- Bijlage 7 : nota artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening

Voorschriften
Plankaart

Opstellers

drs. T. Dronkert
M.J. Schmeink
ing. R.J. Nijdam

Projectnummer

104000-0003

Datum

13 september 2007

VVK architectuur
en stedenbouw bv

Plotterstraat 22-24
1033 RX Amsterdam
Postbus 37085
1030 AB Amsterdam
Telefoon: 020-6264410
Fax: 020-6264451
E-mail: vvk@vvk.nl
Homepage: www.vvk.nl

Inhoud toelichting

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Vigerende regelingen	2
2	**Het plangebied**	**3**
2.1	Ligging en begrenzing	3
2.2	Kenschets gebied	3
2.3	Inhoud en opzet oorspronkelijk bestemmingsplan Zuidpolder-Oost	4
2.4	Begrenzing eerste partiële herziening 2007	5
3	**Uitspraak Raad van State**	**6**
4	**Aanvullende onderzoeken**	**8**
4.1	Inleiding	8
4.2	Archeologie	8
4.3	Habitattoets	9
4.4	Verkeersonderzoek	11
4.5	Wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit	14
4.6	Geuronderzoek	16
5	**Planologisch-juridische vertaling**	**17**
5.1	Planmethodiek	17
5.2	De herziening	17
	5.2.1. Buiten de herziening vallende niet-goedgekeurde plandelen	17
	5.2.2. Beschrijving van de herziening	18
6	**Economische uitvoerbaarheid**	**21**
7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**26**
7.1	Overleg artikel 10 Bro	26
7.2	Inspraak	28

Bijlagen

Bijlage 1 : uitspraak Raad van State
Bijlage 2 : archeologisch onderzoek
Bijlage 3 : habitattoets
Bijlage 4 : onderzoek verkeersafwikkeling
Bijlage 5 : onderzoek geluid en luchtkwaliteit
Bijlage 6 : geuronderzoek
Bijlage 7 : nota artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Al vanaf 1997, sinds het verschijnen van de gemeentelijke Structuurvisie, zijn plannen voorbereid voor het gebied Zuidpolder-Oost als nieuwe ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Zij hebben geresulteerd in het bestemmingsplan 'Zuidpolder-Oost', dat op 27 januari 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft de bestuursrechtelijke en de ruimtelijke ordeningsprocedures (Awb en WRO) niet ongeschonden doorstaan.

Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) is aan verschillende onderdelen van dit bestemmingsplan de goedkeuring onthouden. Tevens heeft de Afdeling het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten (GS) op onderdelen vernietigd. In een besluit in tweede instantie hebben GS deze onderdelen, met uitzondering van het plandeel met de bestemming "Natuurpark", alsnog van goedkeuring onthouden.
Ingevolge artikel 30 W.R.O. moeten de buiten goedkeuring gehouden delen van het bestemmingsplan opnieuw in een bestemmingsplan worden opgenomen. Een nieuw plan moet binnen een jaar na het (laatste) GS-besluit ter inzage worden gelegd.

Dit bestemmingsplan 'Zuidpolder-Oost, eerste partiële herziening 2007' is als zodanig bedoeld.

Deze herziening beslaat niet alle onderdelen van het oorspronkelijke plan die van goedkeuring zijn onthouden.
Besloten is om met deze eerste partiële herziening toch vooral het omvangrijkste onderdeel van het oorspronkelijke plan, het nieuwe woongebied, te repareren. Het eveneens buiten goedkeuring gehouden plandeel Keetzijde, waar oorspronkelijk een nieuw zorgcentrum was gedacht, maar waarvoor nu een andere invulling met maximaal 100 woningen wordt voorzien, zal in een hierna op te starten herziening worden geregeld.
Het totaal aantal woningen binnen beide herzieningen zal samen ruim onder de 2000 woningen blijven, de drempel voor de m.e.r.-plicht.

Voor de delen van het bestemmingsplan Zuidpolder-Oost die na de uitspraak intact zijn gebleven, wordt verwezen naar het vastgestelde bestemmingsplan 'Zuidpolder-Oost'. Dit betreft de bestemmingen "Begraafplaats", "Maatschappelijke doeleinden", "Maatschappelijke doeleinden" met de nadere aanduidingen "school" en "gemaal", "Wonen", en "Natuurpark".

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:
Na de Inleiding (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een korte kenschets van het plangebied en van de inhoud en opzet van het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Zuidpolder-Oost'.
In hoofdstuk 3 'Uitspraak Raad van State' wordt een overzicht gegeven van de vernietigde en buiten goedkeurig gehouden plandelen, alsmede van de argumentatie die hieraan ten grondslag lag.
Hoofdstuk 4 geeft de samenvatting en conclusies van aanvullende onderzoeken voor de ontwikkeling Zuidpolder-Oost die na de vaststelling van het oorspronkelijke plan alsnog zijn uitgevoerd.
In hoofdstuk 5 'Planologisch-juridische vertaling' volgt een beschrijving en motivering van de plandelen die met deze herziening worden gerepareerd.
De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 6 verantwoord.
In hoofdstuk 7 tenslotte wordt verslag gedaan van de gehouden overleg- en inspraakronde. De binnengekomen reacties worden beantwoord en aangegeven wordt of en op welke wijze zij in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

1.2 Vigerende regelingen

Het bestemmingsplan 'Zuidpolder-Oost' is vastgesteld door de raad van de gemeente Edam-Volendam op 27 januari 2005. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben dit bestemmingsplan op 23 augustus 2005 goedgekeurd.
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak d.d. 21 september 2006, nr. 200508299/1 delen van het bestemmingsplan van goedkeuring onthouden en daarnaast de goedkeuringsbeslissing van GS deels vernietigd. In vervolg hierop hebben GS bij besluit van 12 december 2006 nr. 2006-62492 en 21 december 2006 nr. 2006-60984, met uitzondering van de bestemming "Natuurpark", alsnog goedkeuring onthouden aan die onderdelen van het plan waarvan de eerdere goedkeuring door de Afdeling was vernietigd.

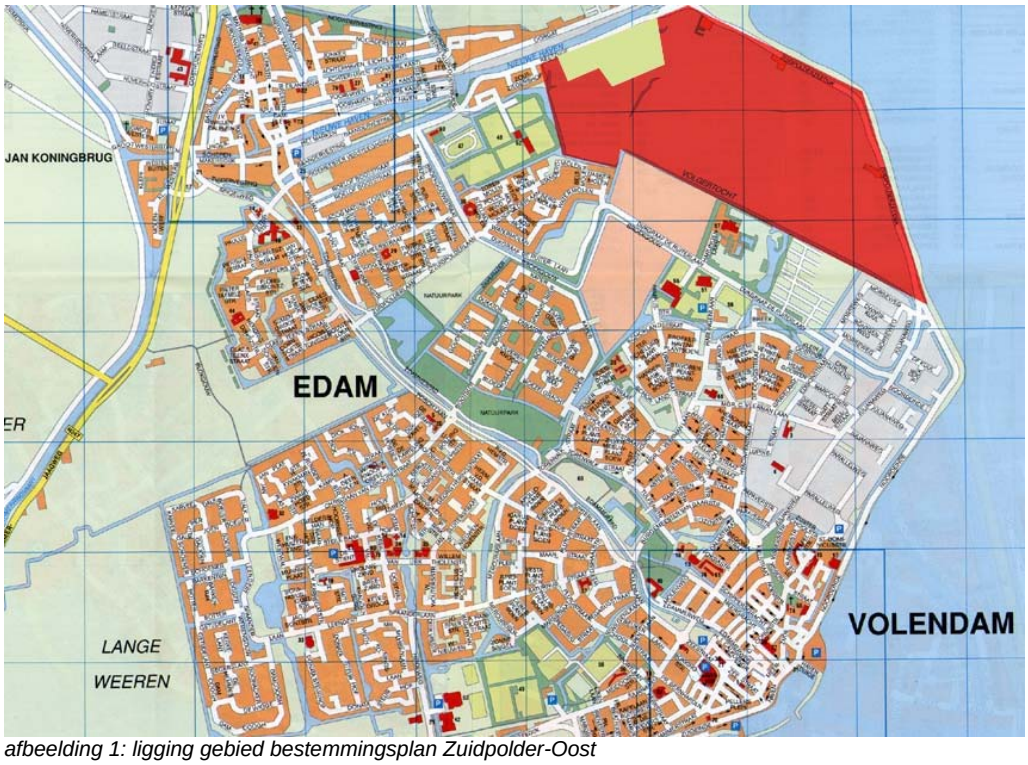
Voor de delen die van goedkeuring zijn onthouden gelden de volgende regelingen:

- Uitbreidingplan in Hoofdzaken, vastgesteld op 26 oktober 1956 en goedgekeurd op 9 april 1957 (partieel herzien bij raadsbesluit van 15 mei 1961 en goedgekeurd op 9 januari 1962).
  In dit bestemmingsplan was het oorspronkelijke agrarische gebruik van de gronden geregeld.
- Edam I, vastgesteld op 24 februari 1948, goedgekeurd op 11 mei 1949.
  In dit plan zijn voor het gebied de volgende bestemmingen opgenomen: 'industrie, nijverheid en handel met de daarbij benodigde gebouwen', 'wegen met voetpaden, bermen en wegsloten', 'water met daarbij behorende oevers en paden', 'plantsoen' en 'agrarische doeleinden'.

2 Het plangebied

2.1 Ligging en begrenzing

Het oorspronkelijke bestemmingsplangebied ‘Zuidpolder-Oost’ ligt in het noordoostelijke deel van de gemeente Edam-Volendam, en beslaat het nog open poldergebied tussen het IJsselmeer en de Volgertocht, een brede watergang die het bestaande stads- en dorpsgebied begrenst: Keetzijde, het sportcomplex ’t Bolwerk, de Molenbuurt, het Middengebied, het zwembad De Waterdam, de volkstuinen en het industrieterrein Julianaweg.
De noordelijke begrenzing, de Zeedijk, maakt deel uit van het bestemmingsplangebied, de Volgertocht ligt deels binnen het plangebied.



afbeelding 1: ligging gebied bestemmingsplan Zuidpolder-Oost

2.2 Kenschets gebied

Het gebied bestaat voornamelijk uit veenweidegronden, van elkaar gescheiden door noord-zuid lopende watergangen, die uitmonden in de Volgertocht. Langs de Zeedijk bevinden zich één woning en twee (voormalige) agrarische bedrijven met de bijbehorende gebouwen, omgeven door hoog opgaande beplanting. Door gemeentelijke aankoop van de agrarische gronden is de oorspronkelijke agrarische functie van de betreffende percelen komen te vervallen. Een klein deel van deze gronden, rond het perceel Zeedijk 3, is nog niet in gemeentelijk bezit en moet alsnog worden verworven.

In het noordwestelijke deel van het plangebied grenzend aan de Keetzijde bevindt zich een voormalige vuilnisbelt, die nu deels een slibdepot is en deels voor gemeentelijke opslag van materialen wordt gebruikt.
Aansluitend aan de Rembrandt van Rijnstraat is binnen het plangebied de basisschool ’t Kofschip aanwezig. Ook bevindt zich in de oostelijke punt van het gebied een gemaal.
Voor het overige bevinden zich geen bebouwing en geen wegen in de polder.

2.3 Inhoud en opzet oorspronkelijk bestemmingsplan Zuidpolder-Oost

De polder zal, in vervolg op het recent gerealiseerde middengebied, worden heringericht tot een groen, waterrijk en gedifferentieerd woongebied. De cultuurhistorisch waardevolle Zeedijk is een bepalend gegeven voor de situering van het toekomstig woongebied in de polder. Langs de dijk blijft een ca. 75m brede groene zone onbebouwd, in te richten als natuurpark. Het oorspronkelijke slotenpatroon is richtinggevend voor de opzet van de verkaveling.

Het totale woongebied Zuidpolder-Oost, zoals geregeld in het oorspronkelijke bestemmingsplan, biedt ruimte voor maximaal 1200 woningen, inclusief het zorgcentrum. Aan de oost- en de westzijde van de woonwijk zijn buurten ontworpen met een open verkaveling, georiënteerd op het natuurpark. Daartussen is een compacter middengebied vorm gegeven, omsloten door een hoofdontsluitingsring, van waaruit de woonstraten dwars op de kavelrichting het woongebied ontsluiten.

Centraal door het middengebied loopt de noord-zuid gerichte watergang, een structuurbepalend element voor de blauw-groene dooradering van de woonwijk.

Via Harlingenlaan en Dijkgraaf de Ruiterlaan wordt de nieuwe wijk op het bestaande wegen- en stratennet van Volendam aangesloten.

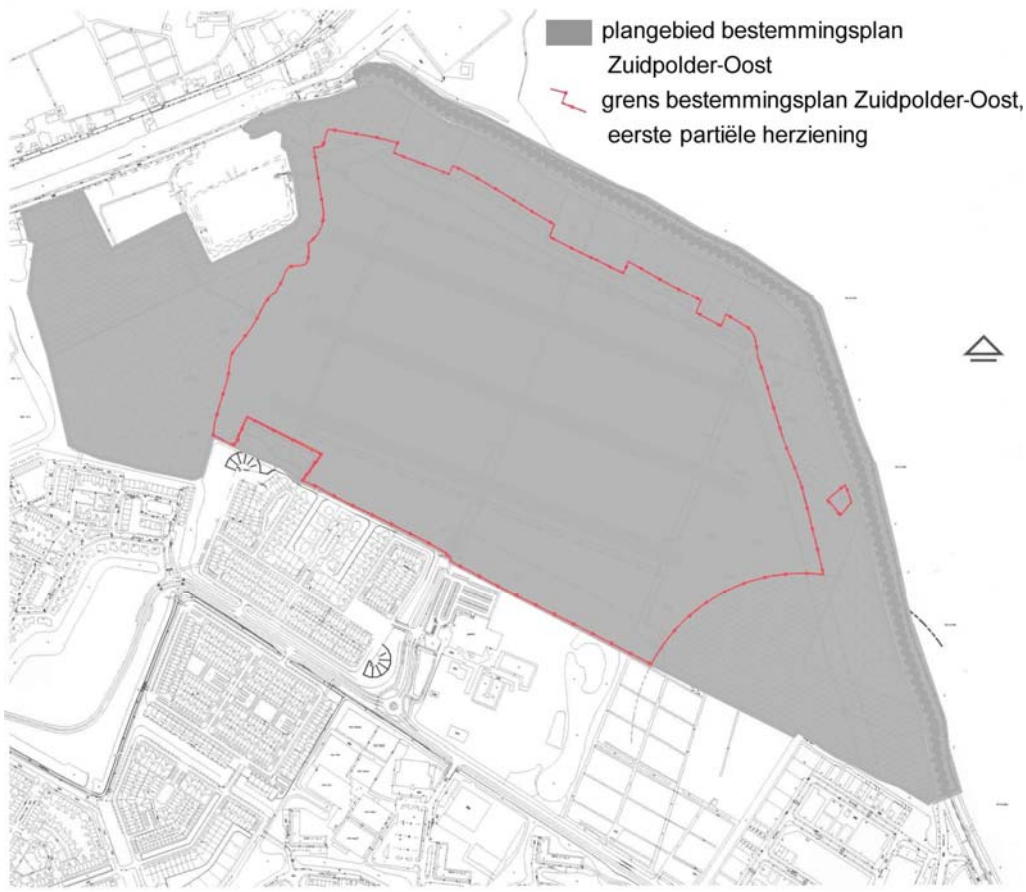
De bestaande basisschool ’t Kofschip in het zuidwesten en het gemaal in de oostelijke hoek van het plangebied zijn in het bestemmingsplan opgenomen. In het oostelijk gedeelte van het plangebied is ruimte gereserveerd voor maatschappelijke doeleinden en voor een begraafplaats. Aan de westzijde, tegen de Keetzijde aan, was het woonzorgcomplex voorzien.

Het bestemmingsplan is opgezet als globaal eindplan met enkele gedetailleerde bestemmingen. Het nieuwe woongebied, het natuurpark en de maatschappelijke voorzieningen zijn met globale (eind)bestemmingen op kaart en in de voorschriften globaal geregeld. Hiermee is een directe bouwtitel gegeven. De structuur van de nieuwe woonwijk is in een ‘Beschrijving in hoofdlijnen’ richtinggevend beschreven, deze wordt op de kaart met behulp van aanduidingen voor grenzen van deelgebieden en voor structuren voor verkeer, water en groen ondersteund. In het bestemmingsplan zijn gronden aangewezen die in aanmerking komen voor een versnelde onteigeningsprocedure conform artikel 13 WRO.

De bestaande woonpercelen langs de Zeedijk zijn meer gedetailleerd als ‘wonen’ bestemd.

2.4 Begrenzing eerste partiële herziening 2007

Het plangebied van deze eerste partiële herziening omvat een deel van de gronden van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Het betreft in hoofdzaak de eerder voor 'Woondoeleinden' bestemde gronden, die als nieuw woongebied zullen worden ingericht. Voorts hoort ook perceel Zeedijk 1, in verband met de noodzakelijke aanvulling op de voorschriften, tot de herziening.



afbeelding 2: begrenzing eerste partiële herziening

3 Uitspraak Raad van State

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 21 september 2006 heeft een aanmerkelijk deel van het bestemmingsplan 'Zuidpolder-Oost' geen rechtskracht verkregen. Slechts voor een gering gedeelte liggen hieraan planinhoudelijke ruimtelijke ordeningsmotieven ten grondslag. In die gevallen heeft de Afdeling zelfstandig plandelen van goedkeuring onthouden. Maar in overwegende mate heeft de Afdeling het goedkeuringsbesluit van GS van Noord-Holland van 23 augustus 2005 vernietigd als zijnde in strijd met de te betrachten zorgvuldigheid en niet berustend op een deugdelijke motivering.

In de uitspraak (nr. 200508299/1/R1) heeft de Afdeling de provinciale goedkeuring van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen deels of geheel vernietigd:
a. de plandelen met de bestemming "Woondoeleinden";
b. de plandelen met de bestemming "Natuurpark";
c. het plandeel met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" en de aanduiding "zorgcomplex" in het westelijke deel van het plangebied;
d. de kaart "Toepassingsgebied artikel 13, eerste lid, van de WRO" en het hierbij behorende artikel 13 van de voorschriften van het plan';
e. het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van Zeedijk 1;
f. artikel 16 van de voorschriften van het bestemmingsplan

Tevens heeft de Afdeling zelfstandig goedkeuring onthouden aan de onderdelen onder c, e en f en bepaald dat de uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor wat betreft deze onderdelen van het bestemmingsplan:
c. het plandeel met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" en de aanduiding "zorgcomplex" in het westelijke deel van het plangebied;
e. het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van Zeedijk 1;
f. artikel 16 van de voorschriften van het bestemmingsplan

Korte beschrijving van de overwegingen van de Afdeling om tot vernietiging c.q. onthouding van goedkeuring over te gaan:

ad. a. de Raad van State komt tot het oordeel dat voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een milieueffectrapportage had moeten worden gemaakt. Het bestemmingsplan biedt volgens het rechtscollege niet de zekerheid dat niet meer woon(zorg)eenheden kunnen worden gebouwd dan het aantal dat is beoogd en waarmee het aantal onder de wettelijke drempel van 2.000 woningen zou blijven. De wet bepaalt dat het opstellen van een milieueffectrapportage verplicht is bij de bouw van 2.000 woningen buiten de bebouwde kom;
Tevens is naar het oordeel van de Raad van State onvoldoende onderzocht of de wegen die het gebied ontsluiten, voldoende capaciteiten bieden om het verkeer dat het plangebied genereert op een verkeersveilige manier te verwerken. Eveneens is onvoldoende onderzocht of met het plan aan de eisen van het Besluit luchtkwaliteit kan worden voldaan;

ad. b. in verband met de samenhang tussen de plandelen met de bestemming "Woondoeleinden" en de plandelen met de bestemming "Natuurpark" wat betreft de begrenzing van deze plandelen en de aanduiding 'secundaire ontsluiting' heeft de Afdeling geoordeeld dat de bestemming "Natuurpark" en bijbehorende aanduidingen in verband met hetgeen is overwogen ten aanzien van de verkeersontsluiting en de luchtkwaliteit, is genomen in strijd met de te betrachten zorgvuldigheid en niet berust op een deugdelijke motivering;

ad c. binnen het plandeel met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" ter plaatse van de aanduiding "zorgcomplex" kunnen volgens maximale berekeningen 932 woon(zorg)eenheden worden gebouwd. Dit aantal komt niet overeen met de bedoelingen van de gemeenteraad nu steeds is uitgegaan van

150 woon(zorg)eenheden. Hierdoor is deze bestemmingsregeling in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel vastgesteld en wordt, door de grote mate van onzekerheid over het aantal te realiseren woningen, niet voldaan aan het rechtszekerheidsbeginsel;

ad. d. verwerkelijking op basis van artikel 13 WRO is mogelijk als dit uit oogpunt van realisering van de toegekende bestemming urgent moet worden geacht. De gemeenteraad heeft in het besluit onvoldoende duidelijk gemaakt waaruit deze urgentie bestaat;

ad. e. ter plaatse van de woning aan de Zeedijk 1 is een “bed and breakfast” gevestigd. Deze activiteit is niet toegestaan binnen de aan het perceel toegewezen bestemming “Wonen”. Nu de gemeenteraad niet van plan is om handhavend op te treden, zal de activiteit opgenomen moeten worden in de gebruiksmogelijkheden van het perceel;

ad. f. ingevolge artikel 11 lid 1 van de WRO kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen binnen bij het plan te bepalen grenzen. Nu in het plan niet is vastgelegd in welke gevallen en op welke wijze van de wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt, is artikel 16 van de voorschriften van het bestemmingsplan in strijd met artikel 11 van de WRO.

In vervolg op deze uitspraak van de Afdeling hebben GS in hun besluit van 12 december 2006 resp. 21 december 2006 de onderdelen genoemd onder a, b (alleen voor zover het de secundaire ontsluiting betreft) en d alsnog van goedkeuring onthouden.

4 Aanvullende onderzoeken

4.1 Inleiding

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidpolder-Oost' in 2005 zijn ter onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling alsnog enkele onderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan hebben een rol gespeeld in de besluitvorming tijdens de goedkeurings- en de beroepsprocedure van het bestemmingsplan. Dit betreft onderzoeken naar de archeologie en naar de effecten van de Zuidpolderontwikkeling op de omringende vogelrichtlijngebieden, de habitattoets. GS konden instemmen met het archeologieonderzoek als vervolgactie in het uitvoeringstraject van het bestemmingsplan. Met de habitattoets konden de conclusies van het flora- en faunaonderzoek, die in het bestemmingsplan waren opgenomen, nog in de beroepsfase worden aangevuld en bevestigd.

In vervolg op de uitspraak van de Afdeling met betrekking tot de onderbouwing en motivering van het bestemmingsplan 'Zuidpolder-Oost' zijn in het kader van de voorbereiding van deze partiële herziening verdere onderzoeken verricht naar de verkeersstructuur, de effecten van het verkeer op het bestaande wegennet, naar de geluidbelasting vanwege het verkeer en naar de luchtkwaliteit. Ook is het bestaande geuronderzoek bij visrokerijen geactualiseerd.

De resultaten van deze onderzoeken worden hieronder beschreven. De volledige onderzoeksrapportages zijn in de bijlage opgenomen.

4.2 Archeologie

Ten behoeve van het bestemmingsplan Zuidpolder-Oost is er een archeologisch onderzoek gedaan voor de gehele Zuidpolder. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 57,5 hectare. De onderzoekslocatie bestaat momenteel uit grasland.
Het plangebied is in augustus en in september 2005 onderzocht.
Uit het inventariserend bureau- en veldonderzoek door Synthegra Archeologie BV is het volgende advies c.q. zijn de volgende aanbevelingen gekomen.
Voor het grootste deel van het onderzochte gedeelte van de Zuidpolder geldt dat geen archeologische indicatoren van vroegere menselijke aanwezigheid of bewoning zijn aangetroffen. Vanuit archeologisch gezichtspunt is er daarom geen bezwaar tegen de uitvoering van de voorgenomen woningbouwplannen. Er zullen weliswaar bij de ontwikkeling van het gebied sporen uit de late middeleeuwen verloren gaan, maar deze sporen zijn niet zeldzaam. Ten noorden van de stad Edam en de primaire dijk langs het Oorgat zijn eveneens delen van dezelfde verkaveling bewaard gebleven. Beide gedeelten maken deel uit van de zogenaamde veerverkaveling van de Warderkant.

Uit het onderzoek is gebleken dat twee vindplaatsen, te weten een mogelijke middeleeuwse huisplaats en een standplaats van een postmiddeleeuwse molen nader onderzoek behoefden.
Door de toekomstige woningbouwplannen bleek het niet mogelijk de standplaats van de molen in situ te behouden. De middeleeuwse huisplaats (woonheuvel) zal door inpassing wel in situ behouden blijven, aangezien ter plaatse niet in bebouwing is voorzien.

Gezien het voorgaande en het feit dat de middeleeuwse huisplaats in situ behouden kan blijven binnen de bouwplannen is er ten aanzien van de vrijwel zekere standplaats van een postmiddeleeuwse molen een afwijkend advies gegeven. Als voorwaarde voor een verantwoord besluit volgens de monumentenwet en de interim-wetgeving is

het noodzakelijk de omvang en de kwaliteit van deze vindplaats vast te stellen door een karterend en waarderend vervolgonderzoek, hetzij in de vorm van boringen, hetzij in de vorm van een onderzoek door middel van proefsleuven.

In opdracht van de gemeente Edam-Volendam heeft er naar aanleiding van voornoemd advies van Synthegra Archeologie BV een waarderend veldonderzoek door middel van een proefsleuf plaatsgevonden ten behoeve van de standplaats van de molen. Doel van het onderzoek was de aard, omvang, datering, gaafheid, conservering en relatieve kwaliteit van de archeologische resten, d.w.z. de restanten van de molen vast te stellen. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in december 2005. Uit dit onderzoek is het volgende advies c.q. aanbeveling gekomen.
Op de locatie bevinden zich geen archeologische waarden (meer). Op grond van de lage inhoudelijke kwaliteit en de lage representativiteit van de aangetroffen sporen, is de onderzoekslocatie als niet-behoudenswaardig aangemerkt. Derhalve is er geen aanleiding voor een vervolgonderzoek. Er zijn vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren tegen de uitvoering van de voorgenomen woningbouw op de onderzoekslocatie.

Beide archeologische onderzoeken (inventariserend bureau- en veldonderzoek en waarderend veldonderzoek) zijn uitgevoerd in overleg met en instemming van het Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland en de provincie Noord-Holland.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Het inventariserend bureau- en veldonderzoek heeft twee archeologische vindplaatsen opgeleverd: een mogelijke middeleeuwse huisplaats en een standplaats van een molen. De standplaats van de huisplaats ligt buiten het te bebouwen gebied en kan in situ behouden worden. In het waarderend veldonderzoek naar de postmiddeleeuwse molen zijn slechts sporen van een lage inhoudelijke kwaliteit en lage representativiteit aangetroffen. Op grond hiervan is de locatie als niet-behoudenswaardig aangemerkt.
Vanuit het oogpunt van behoud van archeologisch erfgoed zijn de onderzoekslocaties vrij gegeven voor de in het bestemmingsplan aangegeven ontwikkeling.

4.3 Habitattoets

In 2003 is reeds onderzoek gedaan naar de vanwege de Flora- en faunawet beschermde soorten in de Zuidpolder.
Het plangebied ligt in de buurt van een tweetal speciale beschermingszones (SBZ's) onder de Vogelrichtlijn (Vogelrichtlijngebieden), te weten het veenweidegebied Polder Zeevang en het Markermeer. Het Markermeer maakt daarbij deel uit van het recent aangemelde nieuwe Natura 2000-gebied 'Markermeer en IJmeer'. De Zuidpolder-Oost behoort zelf niet tot één van de aangewezen SBZ's, maar de Natuurbeschermingswet 1998 kent de zogenaamde 'externe werking'. Gezien de grootschaligheid van het bouwproject, de hoogte van de te bouwen appartementengebouwen en de ligging van het plangebied is er een mogelijk negatief effect op vogelsoorten die kwalificerend dan wel begrenzend zijn voor de genoemde richtlijnstatus. Ter bevestiging dat het plan geen significante gevolgen zou hebben voor de SBZ Markermeer, is een habitattoets uitgevoerd, met als doel eventuele gevolgen van de planontwikkeling voor de instandhouding van de beschermde gebieden in kaart te brengen.

Zowel voor de Polder Zeevang als voor het Markermeer zijn voor de relevante soorten en habitattypen de effecten van de aanleg en van de toekomstige aanwezigheid van de woonwijk beschreven.

Gevolgen voor Markermeer en IJmeer
Het bebouwen van de Zuidpolder-Oost kan bij een aantal soorten gevolgen hebben voor individuen, maar niet voor de aantallen in de SBZ als geheel. Dit komt door de beperkte schaal waarop deze effecten optreden en het vaak beperkte voorkomen van de soorten in of nabij het plangebied. Het gaat hierbij met name om:

- Verlies van rust- en foerageergebied van vogels die gewoon waren de Zuidpolder-Oost hiervoor te gebruiken; deze vogels kunnen gemakkelijk uitwijken naar nabijgelegen graslandgebieden zoals Polder Zeevang, Polder Katwoude en Waterland-Oost.
- Verstoring van vogels langs de Zuidpolderzeedijk door wandelaars; deze vogels kunnen gemakkelijk iets verder op het water gaan rusten of foerageren.

Gevolgen voor Polder Zeevang
Het bebouwen van de Zuidpolder-Oost kan bij een aantal soorten gevolgen hebben voor individuen, maar niet voor de populatie in de SBZ als geheel. Dit komt door de beperkte schaal waarop deze effecten optreden en het vaak beperkte voorkomen van de soorten bij het plangebied. Het gaat hierbij met name om:

- Verlies van rust- en foerageergebied van vogels die gewoon waren de Zuidpolder-Oost hiervoor te gebruiken; deze vogels kunnen gemakkelijk uitwijken naar nabijgelegen graslandgebieden zoals Polder Zeevang, Polder Katwoude en Waterland-Oost.
- Verstoring van vogels langs de Markermeerdijk door wandelaar; deze vogels kunnen gemakkelijk iets verder op het water gaan rusten of foerageren

Conclusie voor het bestemmingsplan
In het onderzoek is geconcludeerd dat zowel voor het Markermeer en IJmeer als voor de Polder Zeevang geen negatieve gevolgen voor de aantallen relevante soorten en habitattypen te verwachten zijn. De doelstellingen voor de instandhouding van de getoetste soorten komen dus niet in gevaar door het bebouwen van de Zuidpolder. Er is aannemelijk gemaakt dat er geen negatieve gevolgen en zeker geen significante gevolgen te verwachten zijn voor beide Natura-2000 gebieden die in de buurt liggen van Zuidpolder-Oost. Op grond hiervan komt de in het bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling van de Zuidpolder niet in conflict met het beschermingsregiem van de beide Vogelrichtlijngebieden.

Voor één soort (Rivierdonderpad) is uit voorzorg een mitigerende maatregel voorgesteld om mogelijk negatieve effecten op een zeer waarschijnlijk aanwezige lokale deelpopulatie te vermijden. Het gaat hier om het (laten) uitvoeren van heiwerkzaamheden buiten de paaiperiode (maart-april) en buiten de opgroeiperiode (mei-juni). Met betrekking tot broedvogels was een dergelijke mitigatie reeds voorzien in de ontheffingsaanvraag ingevolge de Flora- en faunawet. Ook het trillingsarm heien kan een vorm van mitigatie zijn.

4.4 Verkeersonderzoek

Onderzocht is of de bestaande wegen waarop de toekomstige wijkontsluitingswegen uitkomen, voldoende capaciteit hebben om het verkeer van het plangebied op een verkeersveilige manier te kunnen verwerken. In opdracht van de gemeente is door Goudappel Coffeng hiervoor een onderzoek uitgevoerd. Hieronder is van het rapport "beoordeling haalbaarheid verkeersafwikkeling over bestaande wegen" een samenvatting opgenomen.

De nieuwe woonwijk zal aan de zuid- en oostzijde worden ontsloten. De zuidelijke ontsluitingsweg takt aan op de Dijkgraaf De Ruiterlaan en zal gaan fungeren als de primaire ontsluiting. Vanaf deze weg kan het verkeer via de Zuidpolderlaan, Dijkgraaf Poschlaan en de Singelweg, dan wel via de Julianaweg, de Kathammerzeedijk en de Zeddeweg, richting N247 rijden. De oostelijke ontsluiting neemt een secundaire positie in en komt, via een afbuiging langs het volkstuincomplex, ook uit op de Dijkgraaf De Ruiterlaan.

Voor het gehele gemeentelijke grondgebied is een verkeersmodel opgesteld. Dit verkeersmodel biedt de mogelijkheid om de verkeerssituatie in Edam-Volendam mét en zonder realisatie van de Zuidpolder gedetailleerd te kunnen beoordelen. Ook kan hiermee het effect van verschillende maatregelen ter bevordering van de veiligheid van fietsverkeer, die eerder waren opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie 2000 en die inmiddels zijn doorgevoerd, worden beoordeeld.

Uitgangspunten
Voor de berekeningen van de verkeersintensiteiten is gebruikgemaakt van het gemeentelijk verkeersprognosemodel. Het model is gebaseerd op telcijfers uit het jaar 2006. De prognosesituatie is het jaar 2020, hierin zijn de voorziene ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen in Edam-Volendam en in de regio meegenomen. De basis voor het model vormt het verkeersprognosemodel NRM Randstad 2.1 waarbij naast Edam en Volendam ook Purmerend gedetailleerd is opgenomen.

De prognoses zijn gemaakt voor de ochtendspits (2 uur), de avondspits (2 uur). Daarnaast is een etmaalmodel, opgebouwd uit de ochtend- en avondspits plus een aparte prognose voor de daluren (de restdag).

De situatie mét Zuidpolder beschrijft de ruimtelijke variant waarin de Zuidpolder met 1200 woningen en 60 intramurale verzorgingsplaatsen met een hoge woningbezetting is meegenomen. Deze voor het onderzoek gehanteerde woningaantallen zijn niet meer dan invoergegevens voor het rekenmodel. Zij zijn volledig verantwoord, gelet op het maximale programma van 950 woningen (alsmede 150 zorgeenheden) dat in deze herziening wordt mogelijk gemaakt, te vermeerderen met de maximaal 100 woningen die in een tweede herziening voor het plandeel Keetzijde zullen worden vastgelegd.

In de modelberekeningen is uitgegaan van twee ontsluitingen voor de Zuidpolder:
- via de inmiddels aangelegde Harlingenlaan (Noord)
- een extra ontsluiting op de Dijkgraaf De Ruiterlaan aan de oostkant van Zuidpolder

Globale resultaten
Extern autoverkeer vanuit de Zuidpolder naar de N247 wordt afgewikkeld over de Dijkgraaf De Ruiterlaan, Zuidpolderlaan, Dijkgraaf Poschlaan, Singelweg (noordelijke route) en over de Julianaweg Kathammerzeedijk – Zeddeweg (zuidelijke route). Intern autoverkeer van en naar de Zuidpolder gebruikt ook de Harlingenlaan en vervolgt zijn weg door het interne wegennet (Mgr. C. Veermanlaan, Schoklandstraat e.v.) naar het

zuiden. Op de overige wegen is het effect van de bouw van Zuidpolder niet of nauwelijks waarneembaar.

Op een aantal wegen neemt de intensiteit naar verwachting zelfs enigszins af en ook op de wegen waar wel Zuidpolderverkeer rijdt, vlakt de toename af naarmate de afstand tot de Zuidpolder toeneemt. Dit effect is als volgt te verklaren: het verkeersmodel bepaalt (voor de lange termijn, op basis van de cijfers van de huidige situatie), een evenwicht tussen de aantallen inwoners en arbeidsplaatsen in de regio. Dit leidt op lange termijn ook tot een andere verdeling van de arbeidsplaatsen voor de bestaande inwoners van Edam-Volendam en tot een verandering van afname vanuit de regio naar de arbeidsplaatsen in Edam-Volendam. Per saldo wordt het hierdoor op de interne wegen in Edam-Volendam die niet van of naar Zuidpolder leiden, iets rustiger ten opzichte van de situatie zonder Zuidpolder.

De toe- en afname van verkeer vanwege de Zuidpolderontwikkeling is getoetst aan de beschikbare capaciteit van de bestaande wegen. Hierbij is gekeken naar doorstroming en verkeersveiligheid, ook voor het fietsverkeer en het openbaar vervoer.

Kruispunt	**Vormgeving**	**Cyclustijd/ belastinggraad**	**Toetsing**
N247 – Singelweg	VRI	110 sec	Volledig belast
N247 – Singelweg	rotonde	72%	Voldoet met bypass N247 - Singelweg
N247 – N244	VRI	130 sec	Overbelast
N247- Zeddeweg	rotonde	70%	Voldoet
Zeddeweg – Heideweg - Kathammerzeedijk	rotonde	33%	voldoet
Julianaweg – Populierenlaan - Zeestraat	Rotonde	30%	voldoet
Julianaweg – Burg van Baarstraat	rotonde	26%	voldoet
Jupiterlaan - Saturnusstraat	rotonde	27%	Voldoet
Dijkgraaf Poschlaan - Torenvalkstraat	rotonde	39%	Voldoet
Dijkgraaf Poschlaan – C. van Abkoudestraat	rotonde	49%	Voldoet
Dijkgraaf De Ruiterlaan – Harlingenlaan	rotonde	20%	Voldoet
Dijkgraaf Poschlaan – Zuidpolderlaan	VRI	55 sec	Voldoet
Singelweg – Burg Versteeghsingel	ongeregeld	α>1,66	Voldoet niet, overbelast
Singelweg – Burg Versteeghsingel	rotonde	78%	Voldoet
Singelweg – Burg Versteeghsingel	VRI	110 sec	Te hoge cyclustijd
Singelweg – Burg Versteeghsingel	Langzaam Rijden gaat sneller, lange keerlus	nvt	Voldoet
Kathammerzeedijk – Hoogedijk	ongeregeld	α=1,21	voldoet
Julianaweg – Zuideinde	ongeregeld	α=0,79	voldoet
Julianaweg – Dijkgraaf De Ruiterlaan	ongeregeld	α=0,56	Voldoet
Singelweg – busstation	ongeregeld	α=0,91*	Voldoet

*) *Uitgaande van 100 voertuigbewegingen per uur op de zijrichting*

Tabel 1: Toetsing verkeersafwikkeling

Conclusie en aanbevelingen

De (interne) hoofdstructuur van Edam – Volendam zit logisch en robuust in elkaar en heeft in het algemeen voldoende capaciteit voor de berekende intensiteiten. Er is wel een aantal aanpassingen nodig om de verkeersintensiteiten van en naar Zuidpolder op een veilige en vlotte manier af te wikkelen. Hieronder worden deze genoemd.

Omgeving Harlingenlaan
Om het verkeer vanwege de toekomstige woonwijk te kunnen afwikkelen op het huidige wegennet zijn minimaal maatregelen nodig op route via de Harlingenlaan naar het zuiden. Een mogelijkheid is het loskoppelen van de Harlingenlaan van de Dijkgraaf De Ruiterlaan voor wat betreft het gemotoriseerde verkeer. Een alternatief is het opwaarderen van de doorgaande route (Harlingenlaan – Schoklandstraat- Mgr. C. Veermanlaan) tot een asfaltweg met fiets(suggestie)stroken en oversteekvoorzieningen, vergelijkbaar met de huidige Saturnusstraat.

Julianaweg
Op het drukste, zuidelijke stuk van de Julianaweg is aanpassing van de fietsvoorzieningen, ook nu al, wenselijk. De combinatie van fietsstroken, langsparkeren een relatief hoge autoverkeersintensiteit is niet geschikt. De verkeerstoename als gevolg van Zuidpolder is op dit gedeelte relatief beperkt. Op het middelste gedeelte van de Julianaweg is de auto-intensiteit lager, maar is de toename als gevolg van de Zuidpolder groter. Beide gedeelten vragen om een verbetering van de situatie voor het fietsverkeer.

Met het verbreden van de fietsstroken ten koste van de relatief brede autorijbaan zal een verbetering worden bereikt. Hiermee zal worden voldaan aan een veilige en vlotte afwikkeling van zowel het fietsverkeer als het autoverkeer.

Singelweg
Daarnaast leidt realisatie van Zuidpolder tot een verdere belasting van de toch al volbelaste route Dijkgraaf Poschlaan – Singelweg. Op een aantal punten schiet de huidige infrastructuur te kort:
- er is behoefte aan volwaardige fietspaden ;
- de fietsoversteek over de Singelweg voldoet niet;
- het kruispunt Singelweg – Burg. Versteeghsingel heeft onvoldoende capaciteit.
- de capaciteit van het kruispunt Singelweg – N247 wordt vrijwel bereikt, waardoor er geen ruimte overblijft om de bus optimaal af te wikkelen.

Voor de Singelweg zijn er (minimaal) drie oplossingsrichtingen:
1. een minimale aanpassing van de vormgeving door:
   - o een fysieke afscheiding van de bestaande fietsstroken;
   - o aanpassing van de fietsoversteek zodat slechts één rijstrook per keer hoeft te worden overgestoken;
   - o een verkeersregeling op het kruispunt Singelweg – Burg. Versteeghsingel (met een erg hoge cyclustijd!);
   - o een (suboptimale) verdeling tussen de vertraging van het autoverkeer en de vertraging van de bus op de het kruispunt N247 – Singelweg of (voorkeur) een stukje busbaan op de N247 naar het zuiden.

2. een grootschalige opwaardering van de vormgeving door bijvoorbeeld:
   - o aanleg van vrijliggende fietspaden;
   - o een rotonde op het kruispunt N247- Singelweg, inclusief een fietsoversteek, een bypass en busbanen naar de rotonde toe;
   - o een brede middenberm op de Singelweg tot en met het kruispunt met de Burg Versteeghsingel volgens de principes van Langzaam Rijden gaat sneller of een rotonde.

3. beperking van de verkeersintensiteit op de Singelweg door realisatie van een alternatieve verbinding.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Het onderzoek heeft uitgewezen dat het verkeer vanwege de nieuwe woonwijk binnen de planperiode over het bestaande wegennet kan worden afgewikkeld, zij het dat daarbinnen aanpassingen in de vormgeving op een aantal punten nodig zijn.
Voor de omgeving Harlingenlaan wordt gekozen voor het opwaarderen van de doorgaande route (Harlingenlaan-Schoklandstraat-Mgr. C. Veermanlaan) tot een asfaltweg met fiets(suggestie)stroken en oversteekvoorzieningen, vergelijkbaar met de huidige Saturnusstraat.
Op de Julianaweg zullen de fietsstroken worden verbreed ten koste van de relatief brede autorijbaan.
Voor de Singelweg kiest de gemeente voor oplossingsrichting 1.
In een plan van aanpak worden bovengenoemde maatregelen nader uitgewerkt.

4.5 Wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit

Behalve het onderzoek naar de afwikkeling van het verkeer is onderzocht welke de gevolgen zijn van de ontwikkeling van Zuidpolder voor het wegverkeerslawaai en de luchtkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Onderzoek wegverkeerslawaai en luchtkwaliteitonderzoek Zuidpolder', 23 februari 2007.

In het rapport is allereerst het wettelijk kader beschreven voor wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit en zijn de uitgangspunten van beide onderzoeken vastgelegd. Vervolgens zijn de resultaten beschreven van het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek.
Hieronder is de conclusie van het onderzoek overgenomen.

<u>Wegverkeerslawaai</u>

- Wegenstructuur binnen plangebied
  Binnen het plangebied zal een 30 km. regiem gaan gelden. Als gevolg hiervan geldt voor de wegen geen onderzoekszone, en de normstelling vanuit de Wet geluidhinder is hier niet van toepassing. Gelet op de ontsluitingsstructuur van de woonbuurten en de op grond daarvan te verwachten verdeling van verkeer over wijk mag voor wat betreft de geluidhinder worden verwacht dat een alleszins aanvaardbaar woonklimaat kan worden gerealiseerd.

- Ontsluitingswegen
  De geluidscontouren zijn bepaald voor de ontsluitingswegen van het plangebied. Voor de westelijke ontsluitingsweg ligt de geluidscontour van 48 dB, waarbinnen gebouwd mag worden, op 41 m van de wegas. Voor de oostelijke ontsluitingsweg is dit 28 m.

- Overige weggedeelten
  Op de Desiderius Erasmusstraat neemt de geluidsbelasting toe met 2 dB of meer. Dit is echter een 30 km/h-weg, die niet valt onder de Wet geluidhinder. Deze weg is voorzien van klinkers. Het vervangen van deze klinkers door asfalt zal de geluidsbelasting op deze weg sterk verminderen.

  Op de Dijkgraaf de Ruiterlaan, de Zuidpolderlaan en de Harlingenlaan ten noorden van de Dijkgraaf de Ruiterlaan neemt de geluidsbelasting ook met 2 dB of meer toe. De geluidsbelasting dient hier met respectievelijk 0,9 dB, 0,2 dB en 0,1 dB te worden gereduceerd om geen toename van 2 dB of meer voor te laten komen. Dit effect kan worden bereikt door bijvoorbeeld dunne deklagen 1 toe te passen op deze drie wegen.

Ook andere geluidsreducerende wegdekken met een geluidsreducerende werking van minimaal 0,9 dB zijn afdoende om dit resultaat te bewerkstelligen. Geluidsreducerend asfalt kan niet worden toegepast nabij drukke kruispunten of rotondes vanwege slijtage en wringing. De toepassing van een dergelijk wegdek lijkt niet kostenefficiënt langs de Harlingenlaan ten noorden van de Dijkgraaf de Ruiterlaan, aangezien de overschrijding slechts een enkele woning betreft.

Ook op de Harlingenlaan ten zuiden van de Dijkgraaf de Ruiterlaan neemt de geluidsbelasting toe met 2 dB of meer. De gemeente Edam-Volendam heeft het voornemen de klinkers te vervangen door asfalt. Hierdoor neemt de geluidsbelasting af ten opzichte van de situatie met klinkers. De maximumgeluidsbelasting met asfalt bedraagt 50 dB. De geluidsbelasting neemt bij toepassing van asfalt niet toe met 2 dB of meer.

De gemeente zal voor het wegverkeerslawaai een plan van aanpak opstellen waarin maatregelen worden opgenomen om de toename van de geluidsbelasting te compenseren voor de betrokken wegen. Daarbij zal in het belang van een goede ruimtelijke ordening tevens worden gekeken naar de effecten die zich voordoen bij wegen waar een 30 km/u-zone geldt. Uitwerking en precisering van de maatregelen zal plaatsvinden in het plan van aanpak, met inachtneming van hetgeen hierboven is gesteld.

<u>Luchtkwaliteit</u>

- Zwaveldioxide, lood, koolstofmonoxide en benzeen
  De grenswaarden voor zwaveldioxide, lood, koolstofmonoxide en benzeen worden in het studiegebied niet overschreden.

- Jaargemiddelde concentratie NO2
  De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie NO2 worden in het studiegebied niet overschreden in de toekomst. In de huidige situatie komt een overschrijding voor langs de Singelweg en de Julianaweg. De plandrempel wordt echter niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie NO2 voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

- Jaargemiddelde concentratie PM10
  Voor de jaargemiddelde concentratie PM10 worden de grenswaarden in het studiegebied niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie PM10 voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

- 24-uursgemiddeldeconcentratie PM10
  In de huidige situatie wordt de 24-uursgemiddelde concentratie PM10 40 dagen per jaar overschreden. Aangezien dit alleen in de huidige situatie plaatsvindt, belemmert dit de aanleg van de woonlocatie Zuidpolder niet. De 24-uursgemiddelde concentratie fijn stof overschrijdt de grenswaarde van 35 dagen overschrijding niet in de toekomst. De 24-uurgemiddelde concentratie fijn stof voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Conclusie voor het bestemmingsplan
Met de ruimtelijke ontwikkeling Zuidpolder worden geen plandrempels overschreden. Het bestemmingsplan voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

4.6 Geuronderzoek

In 2001 is onderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting vanwege visrokerijen in de omgeving, met name in het gebied Julianaweg. Geconcludeerd werd dat er geringe tot ernstige hinder te verwachten viel, veelal ten gevolge van ondeugdelijke rookgasinstallaties. De bijbehorende geurcontour heeft in het bestemmingsplan 'Zuidpolder-Oost' een ruimtelijke vertaling gekregen als grens van de bestemming 'woondoeleinden' met de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Hierdoor is geurgevoelige (woon)bebouwing binnen de contour is uitgesloten.

Om te kunnen beoordelen of de daarna getroffen maatregelen effect hebben gehad, is het onderzoek in 2006 geactualiseerd.

Uit de actualisatie blijkt dat er nog slechts kortstondig geringe geurconcentraties in de omgeving van de rokerijen te verwachten zijn. Deze waarden blijven onder de gebruikelijke toetsingskaders, met andere woorden binnen de gehanteerde tijdsfractie van 2% (98 percentiel, 176 uur) treden binnen het plangebied geen waarneembare concentraties op. Er ligt vanuit deze normstelling dan ook geen geurcontour meer in het plangebied.

Er is overigens geen noodzaak om de bestemmingsgrens van het woongebied, voor zover deze de oorspronkelijke, maar nu vervallen, geurcontour volgde, aan te passen. Deze eerste partiële herziening brengt hierin dus geen wijziging.

5 Planologisch-juridische vertaling

5.1 Planmethodiek

Deze eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Zuidpolder-Oost omvat uitsluitend onderdelen van het oorspronkelijke (vastgestelde) bestemmingplan die als gevolg van de uitspraak van de Afdeling (deels) van goedkeuring zijn onthouden. Voor zover de regelingen van het oorspronkelijke bestemmingsplan door de uitspraak onherroepelijk zijn geworden, blijven deze volledig gelden.
Deze scheiding, die strikt is aangehouden, is om procedurele redenen aangebracht. Verder uitstel van de realisering van deze voor de gemeente uiterst belangrijke uitbreiding van het stedelijke gebied is ten zeerste ongewenst. Daarom moet worden voorkomen dat onderdelen van het bestemmingsplan die inmiddels rechtskracht hebben opnieuw in procedure komen en onderwerp worden van mogelijk bezwaar en beroep.
Het vastgestelde bestemmingsplan Zuidpolder-Oost, gedateerd januari 2005, voor zover onherroepelijk, blijft dus als zelfstandig plan bestaan. Met deze herziening zullen de regelingen voor het nieuwe woongebied, inclusief het hierbinnen gelegen artikel 13 WRO gedeelte, en een aanvulling voor het perceel Zeedijk 1 de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Ook maakt de nieuwe locatie voor het zorgcentrum deel uit van deze herziening.
Uit zorgvuldigheid is gekozen voor een uitgebreide procedure: met inspraak en overleg ex artikel 10 Bro.

De herziening bestaat uit een kaart, voorschriften en een toelichting. De herziening ‘leunt‘ op het oorspronkelijke bestemmingsplan, wat zoveel wil zeggen dat de plankaart, de voorschriften en de toelichting slechts gelezen kunnen worden in samenhang met het vigerende bestemmingsplan Zuidpolder-Oost.
Hiertoe is in de voorschriften een verwijzingsbepaling opgenomen (artikel II) waarin de relevante voorschriftartikelen van het vigerende plan Zuidpolder-Oost mede van toepassing worden verklaard op deze herziening.
In de artikelen III, IV, V en VI worden de herziene onderdelen ingebracht in de vorm van een wijziging van, of aanvulling op, de oorspronkelijke voorschriften.
De plankaart omvat uitsluitend de bestemming “Woondoeleinden” voor het nieuwe woongebied, inclusief het artikel 13 WRO-gebied (versnelde onteigening), de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” met de nadere aanduiding “zorgcentrum” voor het zorgcentrum, alsmede het perceel Zeedijk 1.

Ook de toelichting van de herziening dient gelezen te worden in samenhang met de oorspronkelijke toelichting, voor zover deze niet de van goedkeuring onthouden onderdelen betreft. De toelichting is hiervoor uitgebreid met resultaten van verricht aanvullend onderzoek ter onderbouwing en motivering van de bestemmingen. Ook is een argumentatie voor het aanwijzen van het artikel 13 WRO-gebied toegevoegd.

5.2 De herziening

5.2.1. Buiten de herziening vallende niet-goedgekeurde plandelen

Zoals in de inleiding is vermeld zijn niet alle van goedkeuring onthouden plandelen in deze eerste partiële herziening opgenomen. Het gaat om twee plandelen. Zij zullen in een aparte, tweede partiële herziening worden opgenomen.

Eén betreft het gebied met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” voor het plandeel Keetzijde, waar eerder het zorgcentrum was gedacht. De ander is de aanduiding “secundaire ontsluiting” op de bestemming “Natuurpark”, die bedoeld was dit nieuwe zorgcentrum vanuit het woongebied te ontsluiten.

Als gevolg van een, mede naar aanleiding van de inspraak, aangebrachte wijziging in de stedenbouwkundige opzet van Zuidpolder-Oost, waarbij de locatie voor het zorgcentrum is verplaatst naar de nieuwe woonwijk (deelgebied II, oostelijk gedeelte), zal de inrichting van dit gebied aan de Keetzijde volgens een ander programma vorm krijgen: wonen en natuurpark. De functie wonen blijft beperkt tot maximaal 100 laagbouwwoningen, gesitueerd op ca. 60 m afstand van de Keetzijde. De open te houden zone tussen woonbuurt en weg wordt ingericht als "Natuurpark". Deze woonbuurt zal via een secundaire ontsluiting met de nieuwe woonwijk in Zuidpolder-Oost worden verbonden. Er komt geen (auto)ontsluiting op de Keetzijde, doorgaand verkeer van/naar de nieuwe woonbuurt op de Keetzijde is dus uitgesloten.
Door de beperking tot 1100 woningen, bestaande uit 950 woningen en maximaal 150 zorgeenheden in het zorgcentrum, dat geïntegreerd wordt in deelgebied II binnen deze eerste partiële herziening, zal het totaal aantal woningen in het plangebied Zuidpolder-Oost inclusief het programma van maximaal 100 woningen nabij de Keetzijde, te regelen in een tweede partiële herziening, niet meer gaan bedragen dan 1200 woningen. Het totaal aantal woningen blijft dus ruim onder de 2000 woningen-grens, waarboven een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor de achtergrond van deze wijziging in de planopzet wordt verwezen naar paragraaf 7.2. Beantwoording inspraakreacties, onder 1.1. 'Ontkoppeling zorgcentrum/twee aparte herzieningen'.

5.2.2. Beschrijving van de herziening

Artikel I "Begripsbepalingen"
In artikel I van de voorschriften worden de voor deze herziening relevante nieuwe begripsbepalingen vermeld. Toegevoegd zijn nieuwe begripsbepalingen voor 'bed and breakfast' en voor een muziekstudio, ter ondersteuning van de nieuwe regeling voor het perceel Zeedijk 1. De nieuwe opzet van het zorgcentrum binnen deze eerste partiele herziening maakte het gewenst om de begrippen 'zorgcentrum' en 'zorgeenheid' te definiëren.
De begripsbepalingen van het goedgekeurde bestemmingsplan Zuidpolder-Oost zijn van kracht.

Artikel II "Verwijzing"
De overige oorspronkelijke voorschriften, voor zover goedgekeurd, worden door artikel II van toepassing verklaard op deze herziening. Dit zijn de inleidende en de algemene bepalingen alsmede de beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel III "Maatschappelijke doeleinden" met de nadere aanduiding "zorgcentrum"
De nieuwe locatie voor het zorgcentrum in deelgebied II, waar al meerdere voorzieningen waren gepland, heeft de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" met een nadere aanduiding "zorgcentrum' gekregen. De bestemming regelt het eigenlijke zorgcentrum, dit is een gebouw waarin meerdere zorgfuncties worden ondergebracht. Naast de nodige zorgvoorzieningen en zorgondersteunende infrastructuur voorziet de bestemming in de mogelijkheid tot realisering van intramurale zorgplaatsen en zorgeenheden, tot een maximum van in totaal 150 stuks. Dit betreffen wooneenheden bestemd voor zorgbehoevenden die in meer of mindere mate afhankelijk zijn van 24 uur per dag beschikbare zorg. Het gebouw wordt uitgevoerd met wisselende hoogtes tot maximaal zes bouwlagen. Binnen de op de kaart aangeduide 50 d(B)A contour is de bouw van zorgeenheden slechts mogelijk wanneer, bijvoorbeeld na het treffen van bouwkundige voorzieningen een binnenwaarde van 35 d(B)A wordt bereikt. Binnen

het bestemmingsvlak is voor gebouwen een bebouwingspercentage van 70 toegestaan. De wijziging van het stedenbouwkundig plan ten behoeve van de locatie van het zorgcentrum in deelgebied II heeft ook consequenties voor de Beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4 van het oorspronkelijke bestemmingsplan Zuidpolder-Oost). Deze wijziging is in artikel V lid 1 sub e van de voorschriften van deze herziening verwoord.

Artikel IV "Woondoeleinden"
De herziening voorziet in een bestemming "Woondoeleinden" voor het nieuw op te richten woongebied. De bestemming is voor een zeer groot deel gelijk aan die uit het oorspronkelijke, vastgestelde bestemmingsplan, maar is op onderdelen aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling en is met de aanvullende onderzoeken, beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting, nader onderbouwd. Dit betreft de onderbouwing van de verkeersafwikkeling inclusief het aspect geluidhinder, de luchtkwaliteit en de habitattoets.

Op de plankaart is de bestemming "Woondoeleinden" iets verkleind. De vestiging van het zorgcentrum als deel van de wijk, maar met een eigen bestemming 'Maatschappelijke doeleinden" met de nadere aanduiding "zorgcentrum" is daarvan de reden. Daarnaast is het beloop van de aanduidingen "grens deelgebied", "water- en groenstructuren (structurerend)" en "verkeersstructuur (structurerend)" in geringe mate gewijzigd naar aanleiding van de verkeersonderzoeken en het bijgevolg nieuwe inzicht in de structurering van de wijk. De woonstraten behoefden als structurerende aanduiding niet meer op de plankaart te worden opgenomen. De opbouw van het woongebied is in voldoende mate in de 'Beschrijving in hoofdlijnen' (Bih) beschreven.
In de voorschriften is een nieuw artikel IV "Woondoeleinden" opgenomen. Dit voorschrift kon inhoudelijk gelijk gehouden worden aan het oorspronkelijke voorschrift (art. 5) van het vastgestelde bestemmingsplan, omdat de Afdeling daarover geen afwijzend oordeel had.

Naar aanleiding van door G.J. Schilder en W.A. Thalen ingebrachte zienswijzen is de grens van "deelgebied II" zodanig aangepast dat de voorzieningenstrook wordt beperkt tot het gebied aansluitend bij het zwembad. Als gevolg van deze aanpassing vallen de gronden aansluitend op de schildersbuurt nu onder "deelgebied I", een gebied met een overwegend woonkarakter.

Artikel V "Overige bouwvoorschriften"
Van het oorspronkelijke artikel 4 "Beschrijving in hoofdlijnen" (Bih) is lid 2 onder a) *Programmering* herzien. In artikel V lid 1 van deze herziening is nu bepaald dat *gemiddeld minimaal 25 en maximaal 35 woningen per hectare zijn toegestaan met een totaal van maximaal 950 woningen vermeerderd met maximaal 150 zorgeenheden.* Hiermee is de woningcapaciteit van het plangebied ondubbelzinnig vastgelegd.
Het oorspronkelijk artikel 4 lid 2 onder b is zodanig aangepast dat de ligging van de ontsluitingsring op de plankaart als indicatief is aangeduid. Een oostelijke ontsluiting op de Dijkgraaf De Ruiterlaan is toegevoegd.
Voorts is afbeelding 1 'overzicht deelgebieden' aangepast aan de nieuwe begrenzingen.

In artikel 4 lid 2 onder c) wordt niet langer gesproken van een opbouw van het middengebied in *zes* gelijkvormige woongebieden. Gelet op de ontwikkeling van het verkavelingsplan zou het in de Bih noemen van dit precieze aantal woonbuurten onduidelijkheid kunnen oproepen. Enige flexibiliteit in het aantal is gewenst.
In het oorspronkelijke artikel 4 lid 2 onder d, alinea 'stedenbouwkundige structuur van het zuidelijk overgangsgebied (deelgebied II)' was geregeld dat nabij de entree van de

wijk geen grondgebonden woningen mochten worden gebouwd. Omdat deze woningen binnen het verkavelingsplan wel goed mogelijk bleken, is deze bepaling nu geschrapt (nieuw artikel V lid 1 onder e).

In artikel V lid 1 onder f is het zorgcentrum in deelgebied II in de beschrijving in hoofdlijnen geïntroduceerd.

Gelet op de uitspraak van de afdeling over het perceel Zeedijk 1 is hier de bestaande 'bed and breakfast' gelegaliseerd. Tevens is een op het perceel aanwezige muziekstudio toegestaan. Er is niet voorzien in een uitbreiding hiervan. Artikel V lid 2 bepaalt e.e.a.

In lid 3 van artikel V is de "Algemene wijzigingsbevoegdheid" opgenomen. Deze is zodanig aangepast dat de grenzen van de deelgebieden op de kaart met maximaal 15 m binnen de bestemmingsvlakken "Woondoeleinden" en "Maatschappelijke doeleinden (Z)" verschoven kunnen worden. Hiermee wordt een voor een praktische uitvoering van het plan adequate flexibiliteit geboden, die niet ten koste gaat van de rechtszekerheid.

Art. VI "Verwerkelijking in de naaste toekomst"
Vanwege het niet goedkeuren van de versnelde onteigeningsmogelijkheid op basis van artikel 13 W.R.O., die was opgenomen in het oorspronkelijke artikel 13 van de voorschriften en op de plankaart, is deze regeling ongewijzigd voor zover het betreft de gronden gelegen binnen deze herziening wederom opgenomen. Hierbij past de volgende motivering.
De betrokken gronden, gelegen in het noordwestelijke deel van het nieuwe woongebied, grenzend aan het perceel Zeedijk 3, zijn niet in gemeentelijk bezit. Zij kunnen voor de realisering van het bestemmingsplan niet gemist worden.
De gronden nemen een structurele positie in het plangebied in. Onder meer een deel van de primaire (hoofd)ontsluitingsring is hier gepland. De ring kan uitsluitend als gesloten ring aan zijn doel beantwoorden. De gronden zijn dus noodzakelijk voor de aanleg van de wijkontsluitingsstructuur en zij zijn hierdoor van structureel belang voor (het functioneren van) de gehele wijk.
Deze interne samenhang vraagt om realisering in een integraal en ononderbroken proces. Het woongebied is mede hierom ondergebracht in één exploitatiegebied.
Realisering van dit nieuwe woongebied is urgent. Ten tijde van de voorbereiding van het oorspronkelijke bestemmingsplan was voor de periode 2001-2010 een noodzakelijke nieuwbouwproductie berekend van ca. 1200 woningen. De Zuidpolder heeft met 950 woningen en 150 zorgeenheden in deze eerste herziening (los van 100 woningen in een tweede herziening) een substantieel aandeel in deze uitbreiding.
Als gevolg van het niet-goedkeuren van het oorspronkelijke bestemmingsplan kon de geplande ontwikkeling niet tijdig van start gaan. Het woningtekort is sindsdien onveranderd hoog: ca. 1900 geregistreerde kandidaten voor een nieuwbouwlocatie. De start van de woningproductie is dus urgent. Daarvoor is toepassing van artikel 13 W.R.O. voor deze gronden noodzakelijk.

6 Economische uitvoerbaarheid

De ruimtelijke ontwikkeling Zuidpolder Oost betreft een woningbouwontwikkeling aan de noordoost kant van de gemeente Edam-Volendam. De totale oppervlakte van het gebied binnen de plangrens bedraagt 702.305 m^2 en is als volgt onderverdeeld:

Omschrijving	m2
Plangrens	702.305
Buiten beschouwing	90.148
Buiten beschouwing water	9.853
Openbaar groen	24.483
Rietmoeras	24.066
Drassige dijkzone	28.024
Water	34.778
Woonstraat	456
Fietspad	1.616
Voetpad	4.135
Uitgeefbaar (bruto)	394.636
Woon-zorgcomplex waarvan 5128 m2 uitgeefbaar	13.366
Bijzondere doeleinden	43
Begraafplaats	16.276
Evenemententerrein waarvan 40425 m2 groen	60.425

Tabel 2: Oppervlakten

Binnen de plangrenzen wordt er vanuit gegaan dat conform de eisen van het waterschap 14% water wordt gerealiseerd.

Om de financiële haalbaarheid van het plan te toetsen zijn drie woningbouwprogramma's doorgerekend. Deze woningbouwprogramma's tonen aan dat, welke programmavariant uiteindelijk gekozen wordt, de in procedure te brengen herziening 1 en 2 van het bestemmingsplan financieel economisch uitvoerbaar zijn.

De navolgende drie programmavarianten zijn doorgerekend:

Tabel 3: Woningbouwprogramma 1

Woningtype	V.O.N.-prijs	kavel oppervlakte m2	deelplan 1	deelplan 2	deelplan 1 en 2	deelplan 1 en 2 (percentage)
zorg sociale huur	-	-	50	0	50	4,4%
zorg intramuraal	-	-	56	0	56	4,9%
zorg koop	€ 180.000	-	40	0	40	3,5%
appartementen goedkope huur	€ 180.000	-	91	8	99	8,7%
appartementen middenduur	€ 270.000	-	0	0	0	0,0%
rijwoning goedkope koop	€ 180.000	132	0	0	0	0,0%
rijwoning middeldure V.O.N. € 260.000	€ 260.000	150	182	16	198	17,4%
rijwoning middeldure V.O.N. € 290.000	€ 290.000	160	182	17	199	17,5%
rijwoning middeldure V.O.N. € 340.000	€ 340.000	170	91	8	99	8,7%
rijwoning duur V.O.N.	€ 410.000	210	92	8	100	8,8%

€ 410.000						
2^1 kap woning	€ 550.000	360	182	16	198	17,4%
vrijstaande woning	€ 600.000	420	90	7	97	8,5%
Totaal			1056	80	1136	100,0%

Tabel 4: Woningbouwprogramma 2

Woningtype	V.O.N.-prijs	kavel op-pervlakte m2	deelplan 1	deelplan 2	deelplan 1 en 2	deelplan 1 en 2 (per-centage)
zorg sociale huur	-	-	50	0	50	4,4%
zorg intramuraal	-	-	56	0	56	4,9%
zorg koop	€ 180.000	-	40	0	40	3,5%
appartementen goedkope huur	€ 180.000	-	91	8	99	8,7%
appartementen middenduur	€ 270.000	-	0	0	0	0,0%
rijwoning goedkope koop	€ 180.000	132	91	8	99	8,7%
rijwoning middeldure V.O.N. € 260.000	€ 260.000	150	145	13	158	13,9%
rijwoning middeldure V.O.N. € 290.000	€ 290.000	160	146	13	159	14,0%
rijwoning middeldure V.O.N. € 340.000	€ 340.000	170	73	7	80	7,0%
rijwoning duur V.O.N. € 410.000	€ 410.000	210	92	8	100	8,8%
2^1 kap woning	€ 550.000	360	182	16	198	17,4%
vrijstaande woning	€ 600.000	420	90	7	97	8,5%
Totaal			1056	80	1136	100,0%

Tabel 5: Woningbouwprogramma 3

Woningtype	V.O.N.-prijs	kavel op-pervlakte m2	deelplan 1	deelplan 2	deelplan 1 en 2	deelplan 1 en 2 (per-centage)
zorg sociale huur			50	0	50	4,4%
zorg intramuraal			56	0	56	4,9%
zorg koop	€ 180.000		40	0	40	3,5%
appartementen goedkope huur	€ 180.000		91	8	99	8,7%
appartementen middenduur	€ 270.000		0	0	0	0,0%
rijwoning goedkope koop	€ 180.000	132	182	16	198	17,4%
rijwoning middeldure V.O.N. € 260.000	€ 260.000	150	109	10	119	10,5%
rijwoning middeldure V.O.N. € 290.000	€ 290.000	160	109	9	118	10,4%
rijwoning middeldure V.O.N. € 340.000	€ 340.000	170	55	6	61	5,4%
rijwoning duur V.O.N. € 410.000	€ 410.000	210	92	8	100	8,8%
2^1 kap woning	€ 550.000	360	182	16	198	17,4%
vrijstaande woning	€ 600.000	420	90	7	97	8,5%
Totaal			1056	80	1136	100,0%

Het verschil tussen de drie programma's zit in een verschuiving van het middeldure segment van 44,6% in programma 1 naar 26,3% in programma 3 ten gunste van de goedkope rijwoning naar respectievelijk 0% in programma 1, 8,7% in programma 2 en 17,4% in programma 3.

De uiteindelijke keuze over welke variant nader wordt uitgewerkt wordt nader ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

De gemeente Edam-Volendam heeft, op een perceel grond na, alle gronden in eigendom. Over de verwerving van dit laatste perceel grond is de gemeente in onderhandeling.

De gronden binnen het plangebied zijn in gebruik als agrarische grond (grasland). Uit dit huidige gebruik wordt met betrekking tot milieuverontreinigingen geen verontreinigde locatie verwacht.

In de grondexploitatie wordt er vanuit gegaan dat het gebied integraal wordt opgehoogd waarbij een ruime zettingsperiode wordt aangenomen.

In verband met een goede ontsluiting van het toekomstig gebied is naast de gebruikelijke kosten voor bouw- en woonrijpmaken een bedrag opgenomen ten behoeve van bovenplanse infrastructuur ter grootte van € 8 miljoen.
De opbrengsten worden gerealiseerd middels de uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw, winkels en overige commerciële en niet commerciële voorzieningen.
Bij de grondprijs voor een goedkope huurwoning is uitgegaan van een vaste grondprijs per woning. Voor de grondopbrengst van de overige woningen is het principe van de grondquotes gehanteerd. Bij de uiteindelijke onderhandelingen met de ontwikkelende partijen zal de residuele grondwaardebenadering worden toegepast.
Voor de 56 zorgwoningen intramuraal is op een bijdrage van € 9.000 per woning gerekend.
In de grondexploitatie is verder rekening gehouden met grondopbrengsten voor winkels, commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en een school.
Daarnaast is er rekening gehouden met een tweetal opbrengsten voor het evenemententerrein en de begraafplaats.

Resultaat
De kosten van de verschillende woningbouwprogramma's verschillen niet veel van elkaar. Het totale investeringsniveau bedraagt ca € 80 miljoen, inclusief reeds gemaakte kosten (boekwaarde).
De verschillen in het financiële resultaat worden dan ook uitsluitend veroorzaakt door de verschillende woningbouwprogramma's.
De Netto Contante Waarde per 1 januari 2007 varieert tussen de € 16,4 en € 11 miljoen positief

Risico's
Gedurende de exploitatieperiode kunnen de uitgangspunten, zoals die in de globale grondexploitatie worden gehanteerd, zich wijzigen. Dit is afhankelijk van externe en interne factoren. Externe factoren kunnen zich afspelen op zowel nationaal, regionaal als gemeentelijk niveau.
Interne factoren hebben betrekking op activiteiten binnen het project. De interne factoren zijn te beheersen door een adequaat management van kansen en bedreigingen. Goede planbegeleiding en planning op basis van transparante budgettering, kosten-

en opbrengstenbewaking zijn hierbij essentieel om een adequaat management van kansen en bedreigingen te kunnen bewerkstelligen. Hierbij staan overigens niet de kosten, maar staat de effectiviteit centraal.

Op basis van kengetallen en ervaringscijfers zijn de uitgangspunten bepaald voor de berekening van de financiële haalbaarheid van het plan.
Voor het bewaken van de financiële risico's in de definitieve stedenbouwkundige uitwerking van het plan is de procesaansturing op het gebied van het programma, het ruimtegebruik en het kwaliteitsbeeld belangrijk. Hierbij wordt het definitieve stedenbouwkundige ontwerp getoetst op de toegepaste woningdifferentiatie, de verhouding tussen het uitgeefbare gebied en de openbare ruimte (verharding, water en groen) en de kwalitatieve inrichtingsaspecten van de openbare ruimte alsmede de beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving. In dit interactieve proces van rekenen en tekenen kunnen de verschillen met de gestelde uitgangspunten snel inzichtelijk gemaakt worden zodat aansturing op de financieel-economische haalbaarheid van het plan en beheersing van de financiële risico's mogelijk is.

Externe risico's
Een belangrijke externe factor die van invloed kan zijn op de ontwikkeling van een ruimtelijk plan betreft de ontwikkeling van de conjunctuur. Ontwikkelingen van de rentestand en inflatie hebben grote invloed op de koopkracht en koopbereidheid. Gezien de relatief korte looptijd van het plan achten wij dit risico gering.
Voor een goede bewaking van de ontwikkeling van de Zuidpolder Oost, zowel ruimtelijk als financieel, is het van belang dat jaarlijks middels een herziening van de grondexploitatie wordt gerapporteerd aan het gemeentebestuur.

Interne risico's
De totstandkoming van de financiële haalbaarheidsanalyse is hiervoor uiteengezet waarbij gebruik is gemaakt van gangbare en algemeen gehanteerde uitgangspunten.

Planschade
Er is geen budget in de kostenraming gereserveerd voor planschadeclaims, eventuele claims zijn niet gedekt.

Plankosten
In de grondexploitatie is voor de uitvoering van de nog te realiseren plankosten rekening gehouden met een percentage 26% over de civiele technische kosten als budget te reserveren. Bij een ontwikkeling van Zuidpolder Oost onder regie van de gemeente, is dit percentage een reëel getal dat voldoende dekking biedt

Fasering
In de huidige berekeningen is er vanuit gegaan dat de woningbouw in tien jaar wordt gerealiseerd. Als wordt besloten de ontwikkeling naar achteren in de tijd te schuiven of door de doorlooptijd van de woningafzet te verlengen, dan heeft dit door de factoren kostenstijging en rentekosten een negatief effect op het financiële resultaat.

Grondopbrengsten
Bij de berekening van de grondopbrengsten is gerekend – in overleg met de gemeente
Edam-Volendam – met algemeen gehanteerde uitgangspunten voor vergelijkbare ontwikkelingen en de woningmarkt binnen Edam-Volendam.
Een belangrijk uitgangspunt is tevens dat op macro-economisch niveau de huidige economische groei en welvaart zich ontwikkeld op het huidige niveau. Belangrijke ontwikkelingen (denk aan terroristische aanslagen, afschaffing hypotheekrente-aftrek,

enz.) kunnen een belangrijk negatief effect hebben op de geprognosticeerde opbrengsten.

Conclusie
Gezien het resultaat van de doorrekening van de verschillende woningbouwprogramma's kan worden geconcludeerd dat alle varianten financieel haalbaar zijn, doch dat het uiteindelijke resultaat afhankelijk is van de definitief te kiezen variant.
In de financiële haalbaarheidsanalyse wordt rekening gehouden met een gemiddelde kwaliteit voor materiaal gebruik. Ook hierdoor is er nog voldoende "speelruimte"aanwezig bij een nadere uitwerking van de buitenruimte.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg artikel 10 Bro

Op 26 februari 2007 is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro toegezonden aan de navolgende instanties.

1. Provincie Noord-Holland, directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen
2. Hoogheemraad Hollands Noorderkwartier
3. Gemeente Purmerend
4. Gemeente Waterland
5. Gemeente Zeevang
6. VROM Inspectie Regio Noord-West
7. Inspectie Verkeer en Waterstaat

Verzocht is om eventuele opmerkingen vóór 5 april 2007 aan het college van b&w kenbaar te maken.

De instanties genoemd onder 1 en 2 hebben inhoudelijke opmerkingen over het voorontwerp gemaakt. Zij worden hieronder beantwoord.
De gemeenten Purmerend, Waterland en Zeevang hebben bericht geen opmerkingen over het voorontwerp te hebben. De VROM Inspectie heeft aangegeven dat het plan uit oogpunt van rijksbeleid ten aanzien van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Geen van de overige rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie heeft de Inspectie verzocht opmerkingen bij het plan te plaatsen.
De Inspectie Verkeer en Waterstaat heeft niet gereageerd.

Provincie Noord-Holland, directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen
Opmerking
De Dienst komt tot het oordeel dat in voldoende mate is voldaan aan de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak en het besluit van Gedeputeerde Staten.
Twee zaken vragen om verduidelijking.

Verzocht wordt in de tekst van paragraaf 4.4 Verkeersonderzoek, bladzijde 14 tweede alinea, duidelijk aan te geven dat de bestaande wegenstructuur voldoende capaciteit bezit om gedurende de planperiode het verkeer van en naar de nieuwe woonwijk af te wikkelen.

Antwoord
De bewuste alinea is in de bedoelde zin aangepast. Paragraaf 4.4 geeft nu ondubbelzinnig aan dat de bestaande wegenstructuur voldoet om de verkeersproductie vanwege de nieuwe woonwijk te verwerken.

Opmerking
De gebruikte methode ter bepaling van de luchtkwaliteit voldoet zonder nadere toelichting en toestemming van VROM niet aan het Meet- en rekenvoorschrift. Verzocht wordt het gebruikte gemeentelijk verkeersmilieumodel te verduidelijken en om de rapportage transparant te maken. Voorts wordt om aanvulling verzocht in de resultaten van het onderzoek voor wat betreft de concentratie per weg: totaaloverzicht (autonoom 2006) autonoom 2010, plan 2010, autonoom 2020 en plan 2020. De berekening van de oostelijke ontsluitingsweg dient aangevuld te worden met de resultaten voor de Kathammerzeedijk en de Zeddeweg.

Antwoord
In tegenstelling tot wat wordt opgemerkt, voldoet het onderzoek naar luchtkwaliteit aan het Meet- en rekenvoorschrift. In paragraaf 2.2 “Wettelijk kader” van het ‘Onderzoek wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit Zuidpolder’ is de relatie met het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en met het van toepassing zijnde Meet- en rekenvoorschrift beschreven, in paragraaf 3.1. van de onderzoeksrapportage (Uitgangspunten, algemeen) geeft een verantwoording voor het hanteren van de Verkeersmilieukaart in relatie tot het Meet- en rekenvoorschrift. Gemeten is volgens CAR II model, dat voldoet aan Standaard Rekenmethode I (SRM I) en het VLW model, dat aan Standaard Rekenmethode II (SRM II) voldoet.
Het onderzoek is aangevuld met resultaten autonome ontwikkeling 2010 en 2020.
Het volledige onderzoek is als bijlage 5 (met bijlagen) aan deze toelichting toegevoegd.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Opmerking
Naar aanleiding van de geringe wijziging in het beloop van de water- en groenstructuur, die ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan in deze herziening is doorgevoerd, wordt benadrukt dat bij eventuele uitbreidingen van wegen conform de gestelde compensatie-eis ook de oppervlakte aan open water moet worden uitgebreid. Tevens dienen doodlopende einden in de waterstructuren voorkomen te worden.

Antwoord
In tegenstelling tot wat het Hoogheemraadschap opmerkt, heeft geen wijziging plaatsgevonden in het beloop van de -op de plankaart indicatief aangegeven- waterstructuren, wel zijn de groen- en wegenstructuren in het ontwerp in geringe mate verschoven. Er vindt geen uitbreiding van wegen, en dus ook niet van verharding, plaats. De oorspronkelijke compensatie-eis blijft ook in deze partiële herziening van toepassing. Evenmin als dat in het oorspronkelijke ontwerp het geval was, worden ook nu geen doodlopende watergangen voorzien.

Wijzigingsbevoegdheid
De nieuwe redactie van de wijzigingsbevoegdheid, waarbij grenzen van deelgebieden maximaal 15 m kunnen worden verschoven, geeft aanleiding voor twee opmerkingen:

Opmerking 1
De beschermingszone langs de IJsselmeerdijk dient volledig in acht te worden genomen. Het Hoogheemraadschap kan er niet mee instemmen dat de bestemming ‘woondoeleinden’ deels binnen de beschermingszone ligt.

Antwoord
De wijzigingsbevoegdheid laat slechts verschuivingen van deelgebieden *binnen* de bestemmingen ‘Woondoeleinden’ en ‘Maatschappelijke doeleinden (Z)’ toe, de bestemmingsgrenzen kunnen hiermee niet verschoven worden. De beschermingszone komt hierdoor dus niet in gevaar. Evenzo als dat in het oorspronkelijke plan het geval was, is ook nu binnen de bestemming ‘woondoeleinden’ op 75 m uit de kant van de weg een bebouwingsgrens opgenomen. Hierdoor kunnen binnen genoemde zone geen gebouwen worden opgericht. Het Hoogheemraadschap heeft bij brief van 20 september 2002 (kenmerk 0209331) ingestemd met deze bebouwingsvrije zone van 75 m. Deze afstand is voldoende geacht om de dijk te kunnen verhogen en versterken, overig bestaand en voorzien grondgebruik binnen deze buitenbeschermingszone heeft geen invloed op de standzekerheid van de waterkering. Voorts blijft naast het bestemmingsplan ook de Keur van toepassing op deze gronden. Het ontheffingensys-

teem van de Keur ziet er op toe dat in voorkomende gevallen de waterstaatsbelangen voldoende worden gewaarborgd.

Opmerking 2
Het is onvoldoende duidelijk hoe het afvalwatertransport wordt opgelost. Het Hoogheemraadschap pleit voor de aanleg van een verbeterd gescheiden rioolstelsel, of –naar vuiluitworp– gelijkwaardig stelsel, waarbij als doelstelling wordt aangehouden om 60% van het niet vervuilde verharde oppervlak af te koppelen. Voor beslissingen omtrent capaciteiten en afkoppeling is maatwerk geboden.

Antwoord
De noodzakelijke inrichtingswerken voor het realiseren van de woonwijk worden zodanig uitgevoerd dat nu en in de toekomst geen nadelige beïnvloeding aanwezig is vanuit de wijk op het watersysteem. De uitbreiding zal worden gerioleerd volgens het type verbeterd gescheiden stelsel. De gemeente zal 60% dakoppervlak (zoals aangegeven in de Vierde Nota Waterhuishouding) afkoppelen dan wel niet aansluiten op de riolering. Zo mogelijk zal getracht worden dit percentage in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan te verhogen door middel van innovatieve technieken, uiteraard in samenwerking met het waterschap. Voorts is met verwijzing naar de 'Optimalisatiestudie afvalwatertransportsysteem Edam-Volendam naar de RWZI Katwoude' het streven van de gemeente er op gericht dat de afvalwaterstroom naar het rioolgemaal aan de Torenvalkstraat de 60 m^3/h niet overschrijdt.

7.2 Inspraak

Schriftelijke reacties
Van de gelegenheid om binnen de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen schriftelijk te reageren hebben de volgende personen en instanties gebruik gemaakt:
1. Stichting Seniorenraad Edam-Volendam;
2. DAS rechtsbijstand namens A.P.M. Stallenberg, A. Vink, P. Rietveld en W. Breed, bewoners van Oorgat 5-c en 5-f, Edam;
3. DAS rechtsbijstand namens B.J.C. Hauwert en K.M.E. van Leeuwen, bewoners van Keetzijde 3, Edam;
4. G. Bosscha en G.A.M. Bosscha-Tuijp, bewoners Oorgat 5-d, Edam;
5. E.P. de Vries, bewoner Oorgat 5-e, Edam;
6. R.G.J. Breed, bewoner Zoutziedershof 9, Edam;
7. W. de Ruiter, bewoner Oorgat 5-l, Edam;
8. de stichtingen 'Denken voor Doen', 'IJsselmeervereniging' en 'Ook vogels hebben bouwdrift';
9. Stichting Rechtsbijstand Mobiliteitsbranche, namens W. de Ruiter, bewoner Oorgat 5-l, Edam;
10. Vereniging Oud Edam;
11. makelaar Klaver, namens J.W.C. Brommersma, bewoner/gebruiker Groot Westerbuiten 28, Edam;
12. E.J. Buijs, bewoner Zeedijk 1, Edam-Volendam;
13. Stichting Behoud Waterland;
14. familie Heuser, bewoners Oorgat 5-a, Edam;
15. Koster CS, namens D. Tump, bewoner Zuidpolderzeedijk 3a, Edam.

Enkele onderwerpen of aspecten van het voorontwerp van deze herziening hebben veel reacties van gelijke of vergelijkbare strekking opgeroepen. Zij worden hieronder eerst behandeld. Per onderwerp wordt eerst een samenvatting van de inspraakreacties per onderwerp gegeven, daarna volgt de gemeentelijke beantwoording.

1.1 Ontkoppeling Zorgcentrum, twee partiële herzieningen

De reacties van DAS rechtsbijstand namens A.P.M. Stallenberg, A. Vink, P. Rietveld, W. Breed, B.J.C. Hauwert en K.M.E. van Leeuwen, R.G.J. Breed, de Seniorenraad, de stichtingen 'Denken voor Doen', 'IJsselmeervereniging' en 'Ook vogels hebben bouwdrift', Stichting 'Rechtsbijstand Mobiliteitsbranche' namens W. de Ruiter en de Stichting 'Behoud Waterland' gaan in op de keuze om de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak resp. het goedkeuringsbesluit over het bestemmingsplan Zuidpolder-Oost in twee afzonderlijke herzieningen met na elkaar te doorlopen procedures te verwerken: een eerste partiële herziening voor de nieuwe woonwijk en een tweede, later te starten, partiële herziening voor het plandeel Keetzijde, waar het zorgcentrum was voorzien.
Over deze werkwijze zijn een aantal opmerkingen geplaatst:

Opmerkingen
Door het vastleggen van de bestemming "Woondoeleinden" in de eerste partiële herziening ontstaat een onomkeerbare situatie ten aanzien van de situering van het zorgcentrum. Na vaststelling van de eerste herziening zal de locatie aan de Keetzijde als enige mogelijkheid voor situering van het zorgcentrum resteren, een alternatieve locatie is dan binnen de Zuidpolder niet meer mogelijk. Degenen die tegen de situering aan de Keetzijde bezwaar hebben, worden daardoor in een nadeliger positie gebracht.

- Het opdelen van de herziening in fasen heeft tot gevolg dat geen samenhangend en goed afgewogen ruimtelijk plan ontstaat. Een goede beoordeling van de integrale ontwikkeling van de Zuidpolder is dan niet meer mogelijk. Hierdoor komt de kwaliteit van de besluitvorming en daarmee ook de rechtsbescherming in het gedrang.
- Met het splitsen in verschillende herzieningen wordt onvoldoende rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State, waarbij vernietiging van het ene plandeel, juist vanwege de onderlinge samenhang, ook leidde tot vernietiging van een ander plandeel.
- Door de onbekende omvang van het zorgcentrum blijft onzekerheid bestaan over het totaal aantal te realiseren woningen en daarmee de plicht een Milieu Effect Rapportage op te stellen;
- Door de ontkoppeling blijft het onduidelijk of er een goede oplossing mogelijk is om het zorgcentrum te ontsluiten;
- De economische uitvoerbaarheid is onzeker geworden door de wijziging in het programma en de opzet van de nieuwe woonwijk;

Antwoord
De inspraakreacties raken enkele principiële punten van het bestemmingsplan: de samenhang van plandelen en (het gebrek aan) rechtsbescherming.
Het bestemmingsplan is een integraal plan waarbinnen alle relevante aspecten ruimtelijk tegen elkaar zijn afgewogen en dat aan een ieder een in de Wet verankerde mate van rechtszekerheid biedt. In de inspraakreacties is gesteld dat deze eerste partiële herziening onvoldoende aan deze eis tegemoet zou komen. Hierover het volgende:

Zoals in haar uitspraak is te lezen, heeft de Raad van State geoordeeld dat het eerste goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten over grote delen van het oorspronkelijke bestemmingsplan Zuidpolder-Oost genomen is in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid en niet berust op een deugdelijke motivering. Wegens strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb en overige artikelen en het rechtszekerheidbeginsel is het goedkeuringsbesluit voor die onderdelen vernietigd.

Het gebrek aan zorgvuldigheid en deugdelijke motivering kwam voort uit onvoldoende onderbouwing van de verkeersontsluiting en de luchtkwaliteit, twee aspecten die meerdere bestemmingen of plandelen raken.
De 'samenhang van plandelen', waarover in de uitspraak van de Raad van State wordt gesproken, betreft dus (het gebrek aan) de onderbouwing van de verkeersontsluiting en de luchtkwaliteit voor de nieuwe woonwijk en het zorgcentrum. Ook de onduidelijkheid over het totaal aantal binnen Zuidpolder-Oost te realiseren woningen gaf, in het licht van de m.e.r.-plicht, aanleiding tot vernietiging.
De Afdeling heeft geen aanleiding gezien om aan de globale bestemmingsregeling voor de nieuwe woonwijk om redenen van inhoudelijke ruimtelijke ordening goedkeuring te onthouden.

Vanuit deze achtergrond is er voor gekozen om conform artikel 30 WRO voor een aanzienlijk deel van het oorspronkelijke plangebied, te weten het nieuwe woongebied en enkele kleinere onderdelen, een eerste herziening op te stellen waarin het genoemde motiveringsgebrek kon worden hersteld. Hierdoor zou de voortgang van de planontwikkeling Zuidpolder ook slechts minimale vertraging behoeven op te lopen. De herziening is partieel en kan niet anders dan in samenhang met de goedgekeurde delen van het oorspronkelijke bestemmingsplan worden gelezen en toegepast. Hiermee blijft de samenhang van de betrokken plandelen ook juridisch verzekerd.
Het werken met partiële herzieningen die deels leunen op het oorspronkelijke bestemmingsplan ondervindt geen enkele belemmering van wet of regelgeving en wordt in de praktijk veelvuldig toegepast. Ook het opdelen van het bestemmingsplangebied in gebieden waarvoor verschillende herzieningen worden voorbereid behoeft geenszins een belemmering te zijn voor een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling. De provincie heeft in haar reactie op het voorstel twee planherzieningen op te stellen aangegeven dit een goede en pragmatische oplossing te vinden.

Door een aantal insprekers is gesteld dat met de begrenzing van deze eerste partiële herziening de locatie voor het zorgcentrum impliciet wordt vastgelegd, terwijl tegen een dergelijke invulling van de locatie aan de Keetzijde bezwaren waren geuit, niet alleen door omwonenden maar ook door de beoogde bewoners/gebruikers van de woonzorg voorzieningen.
Mede naar aanleiding hiervan is nadere studie verricht om te bezien in hoeverre aan deze bezwaren tegemoet kan worden gekomen. Overwogen is dat een situering van het zorgcentrum in het nieuwe woongebied een betere voorwaarde biedt voor integratie van de toekomstige bewoners in de wijk. De bewoners komen dan dichter bij diverse voorzieningen zoals het winkelcentrum, het zwembad, de volkstuinen en het openbaar vervoer te wonen.
Uit een nader stedenbouwkundig onderzoek is de mogelijkheid gebleken om het zorgcentrum ruimtelijk in te passen in het nieuwe woongebied, en in gesprekken met de zorgaanbieder is dit op haalbaarheid getoetst.
Op grond hiervan is besloten het zorgcentrum een plek te geven binnen het woongebied in deelgebied II. Procedureel maakt het zorgcentrum nu onderdeel uit van deze eerste partiële herziening waarmee de ontkoppeling tussen het zorgcentrum en het woongebied is komen te vervallen.
De oorspronkelijke plek van het zorgcentrum aan de Keetzijde, naast het baggerdepot, zal nu worden ingevuld met een strook "Natuurpark" en maximaal 100 woningen in relatief lage dichtheid met maximaal 3 bouwlagen.
Omdat het niet wenselijk wordt geacht om de locatie Keetzijde nu gedurende de lopende procedure via een vergroting van het plangebied in de eerste herziening te betrekken, zal deze invulling procedureel in een tweede partiële herziening van het bestemmingsplan worden ondergebracht die zo dicht mogelijk volgt op de procedure van

de onderhavige eerste partiële herziening. Zie ook het antwoord onder het volgende punt '1.2. Locatie zorgcentrum'.

De splitsing in twee herzieningen roept geen onduidelijkheid op over het totaal aantal te realiseren woningen in Zuidpolder-0ost. In deze eerste partiële herziening wordt een programma van niet meer dan 950 woningen alsmede 150 zorgeenheden vastgelegd. De tweede partiële herziening zal maximaal 100 woningen bevatten. Met totaal 1200 woningen in Zuidpolder-Oost wordt ruim beneden de grens van 2000 woningen gebleven, waarboven een m.e.r.plicht geldt.

1.2 Locatie zorgcentrum

Opmerkingen
De inspraakreacties van G. Bosscha, G.A.M. Bosscha-Tuijp, E.P. de Vries, fam. Heuser, R.G.J. Breed, W. de Ruiter en DAS rechtsbijstand namens A.P.M. Stallenberg, A. Vink, P. Rietveld, W. Breed, B.J.C. Hauwert en K.M.E. van Leeuwen gaan voor een groot deel over de locatie van het zorgcentrum aan de Keetzijde, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Zuidpolder-Oost, in relatie tot het gestelde in de "structuurvisie 2000" waarbij "het gebied gelegen te Edam, achter de Molenbuurt langs de Keetzijde" was aangewezen als "groene zone". Bebouwing ten behoeve van het zorgcentrum is in strijd met de eerdere gemeentelijke uitspraken over dit gebied.

Antwoord
Met de gewijzigde locatie voor het zorgcentrum in deelgebied II van de nieuwe woonwijk wordt voor een belangrijk deel tegemoet gekomen aan de wensen van de insprekers. Verwezen wordt hiervoor tevens naar de beantwoording onder het voorgaande punt '1.1. Ontkoppeling zorgcentrum, twee partiële herzieningen'.
De strook langs de Keetzijde zal nu, in aansluiting op het reeds voorziene natuurpark, gedeeltelijk ook worden bestemd en ingericht als "Natuurpark", waardoor een ca.60 m brede zone vanaf de weg een open en groen karakter zal behouden. Een ander deel met een oppervlakte van ca.3,5 ha. wordt bestemd voor bebouwing met laagbouwwoningen.
Deze invulling zal procedureel in een tweede partiële herziening van het bestemmingsplan worden ondergebracht die zo dicht mogelijk volgt op de procedure van de onderhavige eerste partiële herziening. Hierbij staat het totaal aantal, binnen de twee herzieningen samen, te realiseren woningen vast zodat duidelijk is wat de gevolgen zullen zijn voor m.e.r.-plicht, luchtkwaliteit en te nemen verkeersmaatregelen.

2. Verkeersmaatregelen

Opmerking
De stichtingen 'Denken voor Doen', 'IJsselmeervereniging' en 'Ook vogels hebben bouwdrift' en de vereniging Oud Edam hebben bedenkingen over de verkeersonderzoeken en de uitvoering van de benodigde verkeersmaatregelen;
- De uitgevoerde verkeersonderzoeken wijzen uit dat er aanpassingen nodig zijn aan het bestaande wegennet om het Zuidpolderverkeer goed te kunnen verwerken. In het bestemmingsplan moet onderbouwd zijn hoe het Zuidpolderverkeer zal worden afgewikkeld. Het bestemmingsplan biedt echter geen zekerheid dat de voor een goede verkeersafwikkeling benodigde aanpassingen ook daadwerkelijk zullen worden getroffen;
- De economische uitvoerbaarheid van het plan is onzeker nu er niet is voorzien in een exploitatieopzet die de noodzakelijke verkeersmaatregelen dekt;
- De secundaire ontsluiting loopt op de plankaart letterlijk over de basisschool heen;

- De capaciteit van de Singelweg zal naar verwachting onvoldoende zijn om tot een goede verkeersafwikkeling te komen. Aanpassingen aan de weg mogen niet ten koste gaan van het beschermd stadsgezicht;
- De MER studies naar de verbreding van de N244, de aansluiting op de N244 en N247, de verkeergenerende nieuwe Marina en de nieuw te bouwen Gouwwijk zijn bij de planvorming onvoldoende meegenomen;
- Om overlast van bouwverkeer te voorkomen zullen de aanpassingen aan de ontsluiting van het plangebied moeten worden uitgevoerd voordat de bouw begint.

Antwoord
Vóór dan wel gelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal een plan van aanpak worden vastgesteld waarin de uit te voeren verkeersmaatregelen, zoals deze vanuit het verkeersonderzoek zijn aanbevolen, worden beschreven en waarin de haalbaarheid van deze maatregelen financieel wordt onderbouwd. De financiële onderbouwing krijgt, voor zover kosten ten laste van Zuidpolder-Oost worden gebracht, zijn vertaling in de exploitatieopzet van dit bestemmingsplan. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan spreekt de raad zich dus ook uit over de financiële onderbouwing van de aanpassingen van de wegenstructuur buiten het plangebied.

In het verkeersonderzoek is een verkeersprognosemodel voor het jaar 2020 gehanteerd, waarin de voorziene autonome ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen in de gemeente en in de regio zijn meegenomen. Uitgangssituatie zijn de telcijfers uit het jaar 2006. Als regionale input zijn ook de cijfers van Purmerend gedetailleerd meegenomen. De verbreding van de N244, de aansluiting op de N244 en N247, het verkeergenerende nieuwe Marinapark, de nieuw te bouwen Gouwwijk en andere in gang gezette inbreilocaties zijn opgenomen in het verkeersonderzoek.

Zoals op de plankaart is te zien loopt er geen ontsluitingsroute over de bestemming maatschappelijke doeleinden voor de basisschool 't Kofschip. Een tweede basisschool is indicatief in de zuidoostelijke hoek van het woongebied gesitueerd, nabij een, eveneens indicatieve, aanduiding voor een secundaire ontsluiting. De plankaart wordt, ter plaatse van de indicatieve aanduiding voor de tweede basisschool, aangepast waardoor beide aanduidingen niet meer samenvallen.

De Singelweg maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht van Edam. Bij eventuele aanpassingen zal rekening worden gehouden met de visuele uitstraling en/of andere effecten daarvan op het beschermde stadsgezicht.

Bouwverkeer betreft een aspect dat verband houdt met de uitvoering dat niet in het bestemmingsplan kan worden geregeld. Niettemin is men bewust van de noodzaak om eventuele overlast van bouwverkeer met maatregelen zoveel mogelijk te beperken.

3. Waterstructuur

Opmerking
Klaver Makelaars reageert namens J.W.C. Brommersma op de waterstructuur zoals deze de op de plankaart staat aangegeven. De waterstructuur ligt voor een deel op gronden in eigendom van Brommersma. Bij de koopovereenkomst tussen Brommersma en de gemeente is overeengekomen dat de waterstructuur geheel op de gronden van de gemeente uitgevoerd zou worden.

Gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Edam, sectie C nummers 3557, 3559 en 3561, gelegen binnen de contouren van het toepassingsgebied, zijn eigendom van Brommersma. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.

Antwoord
De waterstructuur in dit noordelijk overgangsgebied (deelgebied 5 van het woongebied) is als aanduiding indicatief op de plankaart opgenomen. Artikel 4 van de voorschriften (Beschrijving in hoofdlijnen) zegt over het dit deel van het woongebied: 'Tenslotte ligt in de rand van het gebied buiten het woongebied ook een groot deel van de te ontwikkelen natuurparkzone. Het is de bedoeling dat de rand een ecologisch karakter krijgt. Een watergang met een zachte groene oever en een gevarieerd profiel zal een vloeiende overgang vormen van het woongebied naar de natuurparkzone'.
In de koopovereenkomst, waarin het eigendom van een deel van de gronden aan de gemeente is overgedragen, is vastgelegd dat een perceelscheiding in de vorm van een sloot op gemeentelijk eigendom zal worden aangelegd. Het past in het indicatieve karakter van de planregeling dat deze sloot wordt opgenomen in de aan te leggen waterstructuur. Uiteraard zullen eigendomsrechten worden gerespecteerd. De plankaart is zodanig aangepast dat de indicatieve waterstructuur geheel buiten de percelen van de heer Brommersma ligt. Het gedeelte van de waterstructuur dat op het erf van de heer Brommersma staat aangegeven valt niet onder deze eerste partiële herziening.

4. Hoogbouw

Opmerking
De stichtingen 'Denken voor Doen', 'IJsselmeervereniging' en 'Ook vogels hebben bouwdrift' en E.J. Buijs merken op dat onduidelijk is waar de voorgenomen hoogbouw wordt gesitueerd vanwege het globale karakter van de herziening. Gevreesd wordt voor aantasting van uitzicht en ecologische waarden.
E.J. Buijs verwacht dat de voorgenomen begraafplaats, in het bijzonder de tot een punt toelopende westelijke zijde daarvan, zal leiden tot kwaliteitsverlies van de woon/werkomgeving.

Antwoord
De hoogbouw vindt plaats binnen het deelgebied IV. De randen van dit deelgebied krijgen een ecologisch karakter. De hoogte van de bebouwing in dit deelgebied mag bij recht maximaal 30 meter (na vrijstelling 33 meter) bedragen. De Raad van State heeft in haar uitspraak het volgende over dit onderwerp opgemerkt: "met betrekking tot de hoogbouw in deelgebied IV is voorts van belang dat een maximale hoogte van 15 respectievelijk 30 meter bij recht en 16,5 respectievelijk 33 meter na vrijstelling in dit gebied niet zodanig is dat hierdoor een onaanvaardbare inbreuk op het open landschap ontstaat" en dat de effecten van de hoogbouw op de percelen van de heer Buijs zeer beperkt zijn. Door de accentuering middels woontorens en de openheid die daartussen blijft bestaan als gevolg van de noodzakelijke waterberging, blijft het zicht op de oorspronkelijke dijkstructuur gehandhaafd en benadrukt. Met de uitspraak van de Raad van State is dit onderdeel rechtens afgehandeld.

Als gevolg van de vele, in de beperkte omvang van het plangebied, op te nemen, functies is de huidige locatie van de begraafplaats de meest voor de hand liggende. Door de groene setting waarbinnen de begraafplaats een plaats krijgt, ontstaat er een logische afsluiting van de randzone. Binnen de inrichting van de begraafplaats zal aandacht worden besteed aan een flinke groene omzoming. De aangrenzende bestemming "Maatschappelijke doeleinden" laat ook groenvoorzieningen toe. Kwaliteitsverlies is niet objectief te bepalen, maar wordt gezien het voorgaande niet verwacht.

De bestemming “Begraafplaats” alsmede de aangrenzende bestemming “Maatschappelijke doeleinden” maken onderdeel uit van het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan Zuidpolder-Oost en zijn dan ook rechtens onaantastbaar.

5. Artikel 13 WRO

Opmerking
Namens D. Tump is door Koster advocaten naar voren gebracht dat geen urgentie bestaat om artikel 13 lid 1 WRO van toepassing te verklaren op die percelen die eigendom zijn van Tump en zijn gelegen binnen het plangebied.
De ligging van de ontsluitingsring op de plankaart is indicatief en van de percelen van Tump die voor “woondoeleinden” zijn aangewezen is niet zeker of ze ook worden bebouwd omdat er geen concrete bouwplannen voor zijn ingetekend.
Mocht er wel sprake zijn van urgentie dan is in ieder geval op een te groot deel van de percelen artikel 13 lid 1 WRO van toepassing verklaard, dit blijkt uit de aanbieding van de gemeente om dat deel van zijn percelen aan te kopen dat binnen de grenzen van de deelgebieden valt waarbij Tump de overige delen mag behouden.

Antwoord
In paragraaf 5.2.2. van de toelichting (Beschrijving van de herziening) is de noodzaak tot verwerkelijking van de bestemming van deze gronden in de naaste toekomst onderbouwd. Dat op deze gronden geen concrete bouwplannen op de plankaart zijn ingetekend, doet hieraan niet af. Het globale kaartbeeld biedt binnen de globale eindbestemming ‘Woondoeleinden’ een directe titel tot bouwen. Uit het stedenbouwkundig verkavelingsplan blijkt de noodzaak van deze gronden voor de bouwopgave en de aanleg van infrastructuur als onderdeel van de nieuwe wijk. De gronden, waarover o.m. de interne ontsluitingsring loopt, zijn van structureel belang voor de gehele woonwijk. Het realiseren van de bestemming dient hier in één procesgang en binnen één exploitatie met de rest van de wijk plaats te vinden.

6. Wijkgroen, natuurwaarden en industriehinder

Opmerking
Volgens de stichtingen ‘Denken voor Doen’, ‘IJsselmeervereniging’ en ‘Ook vogels hebben bouwdrift’ houdt de situering en inrichting van het wijkgroen onvoldoende rekening met compenseren van de bestaande beschermde ecologische waarden. De verhouding tussen open water en in te richten terrein in de groenzone blijft onnodig onbepaald.
Het willen vergraven van de oude veenstroom is vanuit landschap- en cultuurhistorie fout. De inventarisatie van natuur en landschapswaarden in de Zuidpolder schiet tekort.
De industriehinder, met name van vis- en visafvalverwerkende bedrijven, wordt ten onrechte gebagatelliseerd.

Antwoord
De wijkgroenstructuur is te onderscheiden in een groenstructuur binnen het woongebied (de oost-west gerichte groenstroken) en het natuurpark langs de rand. Alleen voor het natuurpark wordt een ecologische inrichting voorgestaan, de groenstroken in het woongebied zullen als wijkgroen worden ingericht. De natuurwaarde hiervan is gering. Wel hebben zij een zekere verbindingsfunctie tussen het oostelijk en westelijk deel van het natuurpark. Het natuurpark maakt geen onderdeel uit van deze eerste partiële herziening.

Voor het bestemmingsplan Zuidpolder-Oost zijn verschillende onderzoeken naar flora en fauna verricht. De onderzoeken zijn verricht door deskundige bureaus volgens de daarvoor geldende richtlijnen en protocollen. De kwaliteit van de onderzoeken staat hierdoor niet ter discussie. Uit geen is de noodzaak van natuurcompensatie in het gebied gebleken. Voor een aantal beschermde soorten is ontheffing aangevraagd en verkregen. In een aantal gevallen is mitigatie van de ingrepen in het gebied een voorwaarde voor ontheffing. In de onderzoeksrapporten zijn voorstellen voor mitigatie gedaan. De uitvoering van deze mitigerende maatregelen is dus gekoppeld aan het ontheffingsbesluit en maakt onderdeel uit van het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan Zuidpolder-Oost.

Het woongebied is vorm gegeven door middel van een globale niet uit te werken bestemming. Behoudens aanduidingen op de kaart en de beschrijving van inrichtingsaspecten in artikel 4 'Beschrijving in hoofdlijnen' is de verhouding tussen open water en in te richten terrein in zekere mate onbepaald gebleven. Dit past binnen de globale opzet van de bestemming, die als zodanig door de Afdeling bestuursrechtspraak aanvaardbaar is geacht. In kwantitatieve zin is de omvang van het oppervlaktewater in verband met de eisen daaromtrent van het Hoogheemraadschap wel bepaald.

Het archeologisch onderzoek maakt melding van een kronkelende Volgersloot als relict van een oude veenstroom. Vanuit landschap en cultuurhistorie kan het vergraven van dit relict minder gewenst zijn, vanuit archeologisch oogpunt is het relict niet zodanig waardevol, gelet op de huidige, reeds rechtgetrokken Volgersloot, dat behoud noodzakelijk is. Het kronkelende beloop komt terug in de begrenzing van de bestemming 'woondoeleinden' en 'natuurpark' en is dus op deze wijze in het plan gerespecteerd. De Volgersloot zelf loopt juist buiten de plangrens van deze herziening.

In het beloop van de oostelijke begrenzing van de bestemming 'Woondoeleinden' en 'Maatschappelijke doeleinden' was in het oorspronkelijke bestemmingsplan rekening gehouden met de geuruitstoot vanwege rokerijen in het industriegebied Julianaweg. Inmiddels zijn milieuvoorschriften voor rokerijen aangescherpt. Een actualiserend onderzoek heeft uitgewezen dat nu geen geurhinder meer is te verwachten, die een belemmering voor het wonen zou kunnen zijn. Desalniettemin is de grens van het woongebied niet aangepast. Er is dus serieus onderzoek uitgevoerd en van enige bagatellisering van dit aspect geurhinder kan niet gesproken worden.

7. Plangrens, voorschriften en archeologie

<u>Opmerking</u>
Vereniging Oud Edam merkt op dat de plangrens van deze herziening niet duidelijk op de plankaart staat aangegeven omdat deze identiek is aan de plangrens van het oorspronkelijke plan.
In artikel II worden de oorspronkelijke voorschriften, voor zover goedgekeurd, van toepassing verklaard op de eerste partiële herziening. Hiermee verklaart artikel II ook de voorschriften die deels zijn vernietigd door de Raad van State en de voorschriften die alsnog van goedkeuring zijn onthouden door Gedeputeerde Staten van toepassing op de herziening.
Niet duidelijk is of de algemene wijzigingsbevoegdheid uit artikel IV mag leiden tot totaal gewijzigde oppervlakten en begrenzingen per deelgebied of van alle deelgebieden.
In hoofdstuk 4.2 van de toelichting teksten rechtstreeks zijn gekopieerd uit paragraaf 6.1 "aanbevelingen" van het Synthega-rapport. Hierbij ontbreken echter belangrijke gedeelten van de tekst.

Antwoord
De plangrens van de eerste partiële herziening wordt met een aanduiding door middel van een rode lijn met bolletjes op de plankaart onderscheiden van die van het bestemmingsplan Zuidpolder-Oost (lijn met zwarte bolletjes).

Het verwijzingsartikel (artikel II van de voorschriften) zal zodanig worden aangepast dat duidelijker is dat alleen de vigerende delen van de voorschriften van het bestemmingsplan Zuidpolder-Oost op deze eerste partiële herziening mede van toepassing zijn.

De wijzigingsbevoegdheid betreft uitsluitend het tot maximaal 15 m verschuiven van grenzen van deelgebieden, binnen de bestemmingsvlakken 'Woondoeleinden' en "Maatschappelijke doeleinden" met de nadere aanduiding "zorgcentrum". De omvang van de wijziging is dus hierdoor begrensd.

In de toelichting van het bestemmingsplan is niet de gehele tekst van het Syntegra-rapport overgenomen. De conclusie van het rapport is dat vanuit het oogpunt van behoud van archeologisch erfgoed geen bezwaren bestaan tegen de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling. Het genoemde rapport heeft ten grondslag gelegen aan de onderbouwing van het bestemmingsplan. Het rapport spreekt o.m. over een vermoedelijke standplaats van een postmiddeleeuwse molen. De toelichting is op dit punt aangepast. Het volledige rapport is openbaar. Er is geen verplichting of noodzaak de gehele tekst van het rapport integraal over te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Inhoud voorschriften

I	**Inleidende bepalingen**		**1**
	Artikel I	Begripsbepalingen	1
	Artikel II	Verwijzing	1
II	**Bestemmingsbepalingen**		**2**
	Artikel III	Maatschappelijke doeleinden	2
	Artikel IV	Woondoeleinden	2
	Artikel V	Overige bouwvoorschriften	7
	Artikel VI	Verwerkelijking in de naaste toekomst	8
III	**Algemene bepalingen**		**9**
	Artikel VII	Slotbepaling	9

I Inleidende bepalingen

Artikel I Begripsbepalingen

1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:

   a. het plan:
   het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost, eerste partiële herziening 2007“ van de gemeente Edam-Volendam;

   b. de kaart:
   de plankaart bestaande uit het blad, met het nummer 2686A van het bestemmingsplan “Zuidpolder-Oost, eerste partiële herziening 2007” en de kaart van het toepassingsgebied artikel 13 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening, met het nummer 2686B;

   c. bed and breakfast:
   (een gedeelte van) een gebouw bedoeld voor recreatief nachtverblijf voor personen die elders hun vaste woonadres hebben;

   d. muziekstudio:
   (een gedeelte van) een gebouw bedoeld voor muziekonderwijs en geluidsopname;

   e. zorgeenheden:
   wooneenheden bestemd voor zorgbehoevenden die in meer of mindere mate afhankelijk zijn van 24 uur per dag beschikbare zorg;

   f. zorgcentrum
   (een gedeelte van) een gebouw bedoeld voor zorgeenheden, intramurale zorg (voorzieningen) en zorgondersteunende infrastructuur.

Artikel II Verwijzing

Op dit bestemmingsplan zijn van toepassing de:
“Voorschriften bestemmingsplan Zuidpolder-Oost” die:
- zijn vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 januari 2005;
- niet zijn vernietigd of van goedkeuring zijn onthouden door de Raad van State bij uitspraak van 21 september 2006 (nr. 200508299/1), en;
- zijn goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 12 december 2006 en 21 december 2006.

II Bestemmingsbepalingen

Artikel III Maatschappelijke doeleinden

Doeleinden

1. De op de plankaart voor “Maatschappelijke doeleinden” met de nadere aanduiding “zorgcentrum” aangewezen gronden zijn bestemd voor zorgeenheden, intramurale zorg en zorgondersteunende infrastructuur met daarbij behorende:
   a. gebouwen, bouwwerken en andere werken;
   b. verkeersdoeleinden, in de vorm van:
      1. wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetgangerspaden alsmede de bijbehorende bermstroken;
      2. andere werken en andere bouwwerken, die met de verkeersdoeleinden verband houden;
   c. speel- en groenvoorzieningen met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken;
   d. waterlopen, sloten en vijvers ten behoeve van de waterberging, waterafvoer en/of beheersing van de grondwaterstand met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken;
   e. nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

Bebouwingsvoorschriften

2. Voor het uitoefenen van de in lid 1 genoemde doeleinden en het bouwen geldt dat dit in overeenstemming dient te zijn met de in de beschrijving in hoofdlijnen vermelde stedenbouwkundige uitgangspunten, de aanduidingen op de plankaart en de hierna aangegeven bebouwingsvoorschriften:
   a. het bestemmingsvlak mag in totaal niet voor meer dan 70% worden bebouwd;
   b. het aantal zorgeenheden mag niet meer bedragen dan 150;
   c. de hoogte van het zorgcentrum mag niet meer bedragen dan 22 meter waarbij de algemene vrijstellingsbevoegdheid tot overschrijding van 10% van deze maat niet van toepassing is;
   d. het bouwen van zorgeenheden binnen de op de plankaart aangegeven 50 dB(A) geluidscontour is slechts toegestaan als er extra voorzieningen en/of maatregelen aan de zorgeenheden respectievelijk woningen worden getroffen met betrekking tot geluidsreductie en –isolatie en wel zodanig dat de binnenwaarde de 35 d(B)A niet overschrijdt;
   e. ten behoeve van het zorgcentrum dienen gerelateerd aan de aard en omvang daarvan voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd teneinde in de te verwachten behoefte te kunnen voorzien.

Artikel IV Woondoeleinden

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
   a. wonen met de daarbij behorende gronden, gebouwen, andere bouwwerken en andere werken;
   b. verkeersdoeleinden, in de vorm van:
      1. wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetgangerspaden alsmede de bijbehorende bermstroken;
      2. andere werken en andere bouwwerken, die met de verkeersdoeleinden verband houden;

c. speel- en groenvoorzieningen met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken;
d. waterlopen, sloten en vijvers ten behoeve van de waterberging, waterafvoer en/of beheersing van de grondwaterstand met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken;
e. maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende gronden, gebouwen, andere bouwwerken, en andere werken;
f. detailhandelsvoorzieningen, met de daarbij behorende gronden, gebouwen, andere bouwwerken, en andere werken;
g. nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

Algemene bebouwingsvoorschriften

2. Voor het uitoefenen van de in lid 1 genoemde doeleinden en het bouwen geldt dat dit in overeenstemming dient te zijn met de in artikel 4 'Beschrijving in hoofdlijnen' vermelde stedenbouwkundige uitgangspunten, de aanduidingen op de plankaart, de bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen uit afbeelding 2, de in lid 3 genoemde bebouwingsvoorschriften per deelgebied en de hierna aangegeven algemene bebouwingsvoorschriften:
   a. voor het bouwen van gebouwen geldt dat de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens richting dijk niet mag worden overschreden;
   b. het bouwen van woningen is slechts toegestaan buiten de op de plankaart aangegeven hindergrenzen (geur);
   c. het bouwen van woningen binnen de op de plankaart aangegeven 50 dB(A) geluidscontour is slechts toegestaan als er extra voorzieningen en/of maatregelen aan de woningen worden getroffen met betrekking tot de geluidsreductie en -isolatie en wel zodanig dat de binnenwaarde de 35 d(B)A niet overschrijdt;
   d. bij de onderstaande woningen, dient in ieder geval op hetzelfde perceel een parkeerplaats van minimaal 2,5 x 5 meter gerealiseerd te worden;
      1. de vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen in deelgebied I;
      2. de woningen in deelgebied V;
   e. per woning dient gemiddeld over het plangebied 1,5 parkeerplaats te worden gerealiseerd;
   f. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op het bij een woning behorende achtererf als omschreven in de begripsbepalingen in artikel 1;
   g. met uitzondering van de hierna onder sub l) vermelde onderdelen mogen op het voorerf alleen bouwwerken worden gebouwd die zijn toegestaan volgens artikel 43 van de Woningwet;
   h. de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van het wonen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen, waterlopen, sloten en vijvers ten behoeve van de waterberging mag niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.
   i. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
   j. tenzij dit geïntegreerd dan wel meegenomen is in het architectonisch ontwerp en in de ontwikkelingsfase gelijktijdig is uitgevoerd tijdens de bouw van de woning dan wel binnen dat kader als (meerwerk)optie is mee-ontworpen, worden in het dakvlak aan de voorzijde van de woning en bij hoekwoningen in een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak dakkapellen toegelaten, met dien verstande dat de gezamenlijke breedte daarvan niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van het dakvlak van de woning waarin de dakkapel wordt gebouwd.

Tabel: Bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen

Tabel: Bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen

	cat. 1	cat. 2	cat. 3	cat. 4	cat. 5	Opmerkingen voor specifieke categorieën	
Afstand voorgevelrooilijn-perceelsgrens (meter)	≤ 5	≥ 3	≥ 3	-	≥ 5	1,2,3	
Afstand achtergevelrooilijn-perceelsgrens (meter)	≥ 8	≥ 4	≥ 4	-	-	1,2,3	dit geldt niet voor woningen die met de achtergevel aan water grenzen. Deze woningen mogen een terras realiseren van ten hoogste 60 m² per woning.
Bouwdiepte hoofdgebouw (meter)	≤ 10	≤ 12	≤ 15	-	≤ 25		
Hoogte (meter)	≤ 10	≤ 10	≤ 10	≤ 30	≤ 15	1,2,3	in deelgebied IV mag de hoogte van woningen (niet van toepassing op appartementsgebouwen) niet meer bedragen dan 15 meter. De hoogte van de woningen in deelgebied V mag niet meer bedragen dan 12 meter
Goothoogte (meter)	≤ 10	≤ 6	≤ 6	-	≤ 15		
Te bebouwen perceelsoppervlak (%) [3]	≤ 65	≤ 50	≤ 40	-	≤ 50		
Goothoogte aan- en uitbouwen (meter) [2]	≤ 0,25 meter boven vloer 1e verdieping	≤ 0,25 meter boven vloer 1e verdieping	≤ 0,25 meter boven vloer 1e verdieping	Geen	geen	1,2,3	voor woningen die uit maximaal 1 bouwlaag bestaan, geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter
Goothoogte bijgebouwen (meter) [2]	≤ 3	≤ 3	≤ 3	Geen	geen		
Hoogte aan-, uit- en bijgebouwen (meter) [2]	≤ 5	≤ 5	≤ 5	Geen	geen	1,2,3	voor woningen die uit maximaal 1 bouwlaag bestaan, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter
Totale oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (m²) Op achtererf [1]	≤ 40	≤ 40	≤ 40	Geen	geen	1,2,3	oppervlakte is met inbegrip van de oppervlakte aan gebouwen die vergunningsvrij gerealiseerd mogen worden, met dien verstande dat tenminste 25 m² van het achtererf (incl.zijerf) onbebouwd en onoverdekt moet blijven
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens hoofdgebouw (meter)	-	≥ 2	≥ 2	≥ 10	≥ 5		
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens bijgebouw (meter)	-	≥ 1	≥ 1	Geen	geen	2,3	Tenzij in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd

Toelichting: cat. 1 = meer-aaneengebouwde eengezinshuizen / maisonnettewoningen
Cat. 2 = twee-aaneengebouwde eengezinshuizen
Cat. 3 = vrijstaande eengezinshuizen
Cat. 4 = appartementengebouwen
Cat. 5 = gebouwen voorzieningenstrook

Noot:

1. Nadat de woningen gerealiseerd zijn, geldt vanaf dat moment voor de toepassing van de oppervlakte- en hoogtebepalingen van aan-, uit- en bijgebouwen de op dat moment gerealiseerde achtergevel (en of zijgevel indien van toepassing) van het hoofdgebouw als uitgangs- of beginpunt voor de bepaling van die oppervlakte en hoogte; voor bepaling van achtererf wordt verwezen naar de begripsbepalingen (een uit- of aanbouw die bijvoorbeeld gelijktijdig als optie is meegenomen bij de bouw wordt niet als bestaande achtergevel van het hoofdgebouw aangemerkt en dient te worden meegenomen in de berekening van de totale toegestane oppervlakte op het achtererf).
2. Tenzij dit geïntegreerd dan wel meegenomen is in het architectonisch ontwerp en in de ontwikkelingsfase gelijktijdig is uitgevoerd tijdens de bouw van de woning, worden balkons en terrassen op aan-, uit- en bijgebouwen op achtererf niet toegelaten.
3. De te bebouwen perceelsoppervlak is van toepassing op de gehele woonkavel en is van toepassing op hoofdgebouw plus aan-, uit- en bijgebouwen.

k. op het achterdakvlak of een niet naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak mogen uitsluitend dakkapellen conform artikel 43 van de Woningwet respectievelijk de voorwaarden van artikel 4 van het "Besluit bouwvergunningsvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken" worden geplaatst, met dien verstande dat de daarin toegelaten hoogte van 1,50 m van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet van toepassing is;

l. de voorgevel mag worden overschreden door:
   1. ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen, rioolleidingen en rioolputten en overbouwingen ter verbinding van twee bouwwerken;
   2. ondergrondse bouwwerken zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger is gelegen dan het peil;
   3. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, terrassen, bordessen, bordestreden, trappen(huizen), buitentrappen, liftschachten, uitspringende schoorsteenwanden, hijsinrichtingen, stortbuizen, galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's, luifels, afdaken en dakoverstekken, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
   4. erkers met dien verstande dat de diepte niet meer mag bedragen dan 1 meter en de breedte van erkers niet meer mag bedragen dan tweederde van de gevelbreedte van de woning.

Bebouwingsvoorschriften per deelgebied

3. Voor het uitoefenen van de in lid 1 genoemde doeleinden en het bouwen geldt dat dit in overeenstemming dient te zijn met de in de beschrijving in hoofdlijnen vermelde stedenbouwkundige uitgangspunten, de aanduidingen op de plankaart, de bebouwings- en ontwikkelingsbepalingen uit afbeelding 2, de in lid 2 genoemde algemene bebouwingsvoorschriften en de hierna per deelgebied aangegeven bebouwingsvoorschriften.

Het middendeel (deelgebied I)

a. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen, twee- en meer-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;

Het zuidelijk overgangsgebied (deelgebied II)

b. er mogen grondgebonden woningen en gebouwen ten behoeve van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, kantoordoeleinden en dienstverlening en detailhandel worden gebouwd, met dien verstande dat op de verdiepingen van deze voorzieningen gewoond mag worden;
c. ter plaatse van de aanduiding "school" mag een school worden gerealiseerd met een maximale perceelsoppervlakte van 4.500 m^2 inclusief een voorziening voor kinderopvang met een maximale oppervlakte van 500 m^2.
d. de totale te bebouwen verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandelsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 1.500 m^2 ; daarnaast zijn secundaire voorzieningen als magazijn, kantoor e.d. toegestaan;
e. de totale te bebouwen grondoppervlakte van de gebouwen ten behoeve van sociale voorzieningen mag niet meer bedragen dan 1.000 m^2;
f. ten behoeve van de school dient ten minste 1,0 parkeerplaats per leslokaal te worden gerealiseerd;
g. ten behoeve van de kinderopvang dient ten minste 0,25 parkeerplaats per 100 m^2 bruto-vloeroppervlak te worden gerealiseerd;
h. ten behoeve van de detailhandelsvoorziening dienen gerelateerd aan de aard en omvang daarvan voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd teneinde in de te verwachten behoefte te kunnen voorzien;

i. ten behoeve van de sociaal-maatschappelijke voorziening dienen gerelateerd aan de aard en omvang daarvan voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd teneinde in de te verwachten behoefte te kunnen voorzien;
j. ten behoeve van kantoordoeleinden dient ten minste 0,25 parkeerplaats per 100 m^2 bruto-vloeroppervlak van de gebouwen te worden gerealiseerd en 0,25 parkeerplaats per arbeidsplaats.

Het westelijk overgangsgebied (deelgebied III)
k. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen, twee- en meer-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
l. op de gronden met de aanduiding "parkeerplaats" mag een parkeerplaats worden gerealiseerd;

Het oostelijk overgangsgebied (deelgebied IV)
m. er mogen vrijstaande woningen, twee- en meer-aaneengebouwde woningen, maisonnettewoningen en appartementen worden gebouwd.

Het noordelijk overgangsgebied (deelgebied V)
n. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen, twee- en meer-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
o. bij de woningen mogen aan de zijde van de Noorder IJ- en Zeedijk geen bijgebouwen worden gerealiseerd.

Verkeer en parkeren

4. Voor het aanleggen van de ontsluiting van het plangebied gelden de volgende bepalingen:
   a. binnen een afstand van 50 meter uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "hoofdontsluiting en route gemotoriseerd verkeer" dient de hoofdontsluiting respectievelijk de route voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd te worden;
   b. binnen een afstand van 50 meter uit de op de plankaart aangegeven aanduiding "aansluiting langzaamverkeer" en "langzaamverkeersroute" dient de ontsluiting respectievelijk de route voor langzaam verkeer gerealiseerd te worden.

Vrijstelling

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en kunnen tot een totale maximum vloeroppervlakte van 200 m^2 toestaan dat de gronden en bouwwerken binnen deelgebied II op de plankaart tevens worden gebruikt voor lichte horeca.

Artikel V Overige bouwvoorschriften

1. Artikel 4 “beschrijving in hoofdlijnen” wordt als volgt herzien:
   a. lid 2 onder a); *Programmering* luidt thans:

      Programmering
      a) binnen de bestemming “Woondoeleinden” worden gemiddeld minimaal 25 en maximaal 35 woningen per hectare gerealiseerd met een totaal van maximaal 950, exclusief de maximaal 150 zorgeenheden binnen de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” met de nadere aanduiding “zorgcentrum”.

   b. van lid 2 onder b) *Water-, groen- en verkeersstructuur* luidt de 9e regel thans:

      De verkeersstructuur wordt vormgegeven door een ontsluitingsring die indicatief is weergegeven op de plankaart en die via de Harlingenlaan en een extra ontsluiting aan de oostzijde aansluiting geeft op de Dijkgraaf de Ruiterlaan.

   c. van lid 2 onder b wordt ‘Afbeelding 1: Overzicht deelgebieden’ vervangen door onderstaande afbeelding:

afbeelding 1: Overzicht deelgebieden

   d. van lid 2, alinea *Stedenbouwkundige structuur van het middengebied (deelgebied 1),* luidt de eerste zin onder c) thans:

      Het middengebied wordt begrensd door de hoofdontsluitingsring en is opgebouwd uit gelijkvormige woongebieden, die van elkaar worden gescheiden door dwars op de kavelrichting lopende woonstraten en een noord-zuid gerichte watergang.

e. van lid 2, alinea Stedenbouwkundige structuur van het zuidelijk overgangsgebied (deelgebied II), luidt de tweede volzin onder d) thans:

   Grondgebonden woningen mogen ook in dit deelgebied worden gerealiseerd.

f. aan lid 2 sub d, alinea Stedenbouwkundige structuur van het zuidelijk overgangsgebied (deelgebied II) wordt het volgende toegevoegd:

   In het zuidoostelijk deel van dit deelgebied wordt een zorgcentrum gerealiseerd, bestaande uit een zorggebouw met intramurale zorgvoorzieningen en zorgondersteunende infrastructuur en maximaal 150 zorgeenheden.

2. Aan artikel 6 “Wonen” lid 2 “bebouwingsvoorschriften” wordt een sub j toegevoegd, luidende:

   j) in afwijking van het voorgaande mogen ter plaatse van het adres Zeedijk 1 een ‘bed and breakfast’ en een muziekstudio worden gerealiseerd, met dien verstande dat de ‘bed and breakfast’ slechts is toegestaan binnen de hooiklamp tot niet meer dan 270 m^3 en de muziekstudio is toegestaan in het los op het perceel gebouwde bijgebouw tot niet meer dan 30 m^2.

3. Artikel 16 “Algemene wijzigingsbevoegdheid” wordt herzien en luidt thans als volgt:

   Artikel 16 Algemene wijzigingsbevoegdheid
   Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening, in gevallen dat dit bij de uitvoering van de bouwplannen noodzakelijk blijkt, de plankaart te wijzigen voor wat betreft het tot een maximum van 15 meter verschuiven en/of veranderen van de grenzen van de deelgebieden voorzover gelegen binnen de bestemmingen “Maatschappelijke doeleinden” met de nadere aanduiding “zorgcentrum”, en “Woondoeleinden”.

Artikel VI Verwerkelijking in de naaste toekomst

Op grond van het bepaalde in artikel 13, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn op de plankaart, blad “Toepassingsgebied artikel 13, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening” (nummer 2686B), de onderdelen aangewezen waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

III Algemene bepalingen

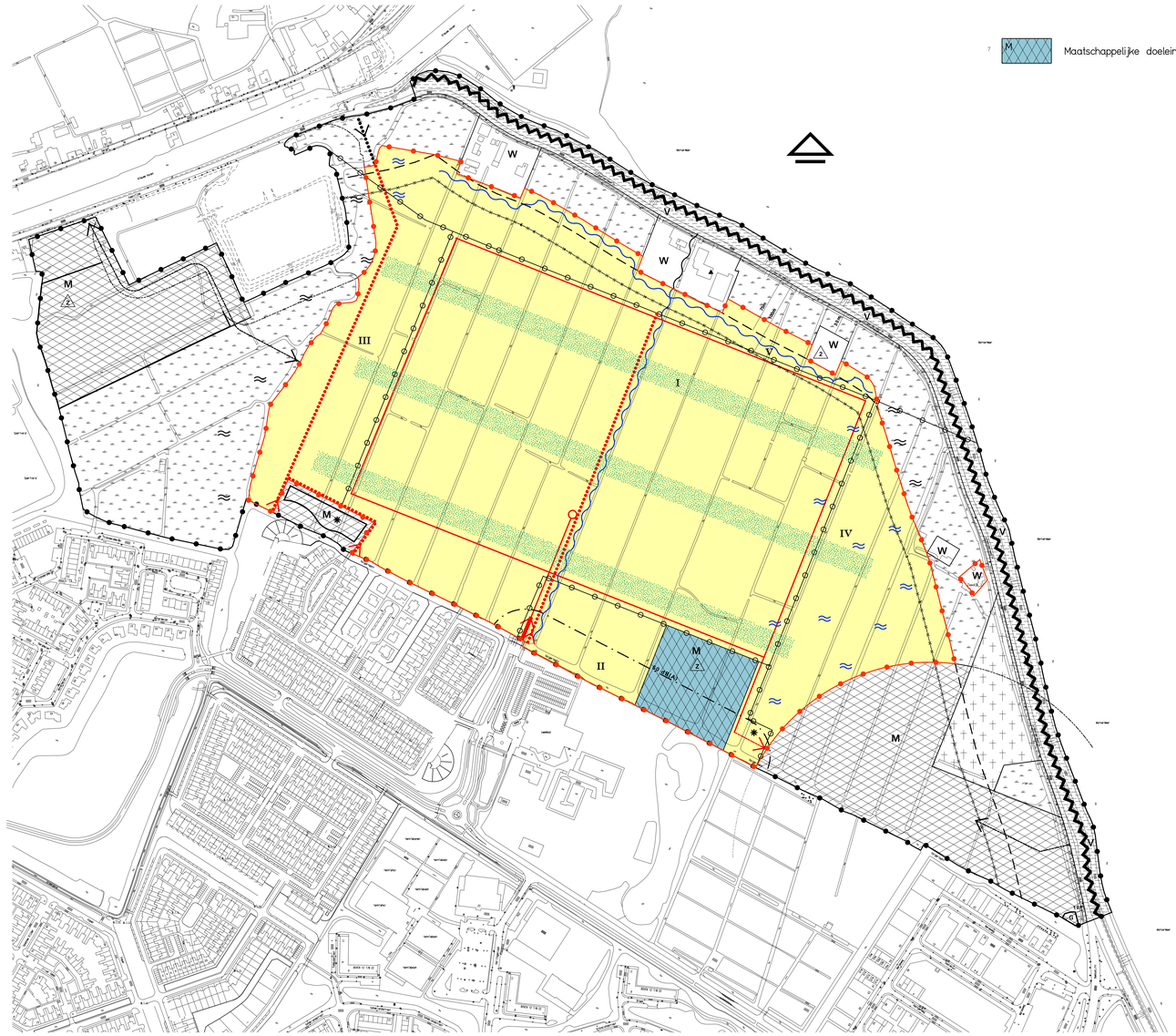
Artikel VII Slotbepaling

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
“Voorschriften bestemmingsplan Zuidpolder-Oost, eerste partiële herziening 2007”.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Edam-Volendam gehouden op 20 september 2007

, de voorzitter

, de griffier



bestemmingen

- Woondoeleinden
- M Maatschappelijke doeleinden

aanduidingen

- topografische gegevens
- plangrens
- bestemmingsgrens
- bouwgrens
- bouwvlak
- buitenbeschermingszone
- hindergrens (geur)
- 50 dB(A) geluidcontour
- bebouwingsgrens
- monumentale dijk
- school
- horeca met woning
- G gemaal
- zorgcentrum
- twee-onder-een-kap-woning toegestaan

deelgebieden

- grens deelgebied
- IV deelgebied

water- en groenstructuren (structurerend)

- water
- groenzone

verkeersstructuur (structurerend)

- ontsluitingsring
- keerlus openbaar vervoer
- langzaamverkeersroute
- hoofdontsluiting en route gemotoriseerd verkeer
- aansluiting langzaamverkeer
- secundaire ontsluiting

1e Herziening

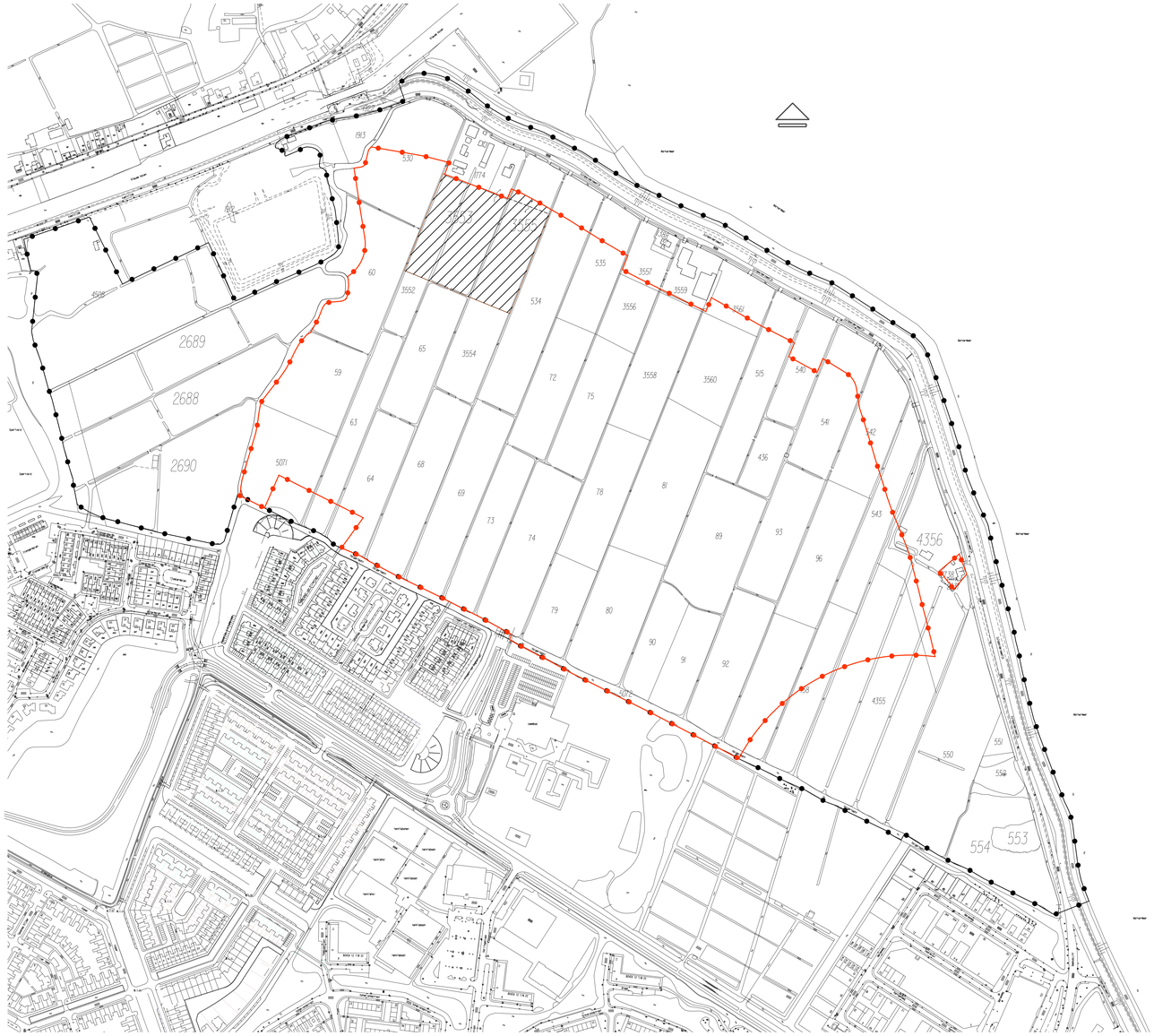
- Grens 1e partiele herziening 2007 Bestemmingsplan Zuidpolder -Oost

Gemeente Edam – Volendam
Sector Grondgebied, afdeling VROM
Bezoekadres: Mgr. C. Veermansteeg 17 1131 KB Volendam • Postadres: Postbus 185 1130 AD Volendam • Telefoon 0299-398418 • Fax: 0299-368024

Bestemmingsplan Zuidpolder -Oost, 1e partiele herziening 2007

wijzigingen	
d.d.	paraaf

getekend door:		schaal:	1: 2500
datum: September 2007	formaat: A 1	tekening nummer:	2686A
gezien:	werknummer:		



verklaring

kadastrale ondergrond

plangrens

Gronden waarop artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is

Sectie C	Oppervlakte
3553 ged.	**ca. 12.232 m2**
3555 ged.	**ca. 8239 m2**

1e Herziening

Grens 1e partiele herziening 2007 Bestemmingsplan Zuidpolder -Oost

Toepassingsgebied artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Gemeente Edam – Volendam
Sector Grondgebied, afdeling VROM
Bezoekadres: Mgr. C. Veermanlaan 11 1131 KB Volendam • Postadres: Postbus 180 1130 AD Volendam • Telefoon: 0299-368419 • Fax: 0299-368024

-Ontwerp-
Bestemmingsplan Zuidpolder -Oost,
1e partiele herziening 2007

wijzigingen	
d.d.	paraaf

getekend door:		schaal: 1: 2500	
datum: Mei 2007	formaat: A 1	tekening nummer: 2686B	
gezien:	werknummer:		