

De Lange Weeren, Volendam

Motivering wijziging omgevingsplan

Status: Ontwerp
Gemeente: Edam-Volendam
Datum 5 juni 2026

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Ligging en begrenzing.....	5
1.3	Omgevingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer.....	8
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Achtergrond.....	9
2.2	Ontwikkelgeschiedenis en huidige situatie.....	10
2.3	Ontwikkelkader.....	11
2.3.1	Proces en ambities.....	11
2.4	Stedenbouwkundig plan.....	13
2.4.1	Programma.....	13
2.4.2	Ruimtelijke inpassing.....	13
2.4.3	Mobiliteit.....	15
2.4.4	Landschappelijke flank.....	15
2.4.5	Beeldkwaliteit.....	16
2.4.6	Beoordeling inrichtingsplan en ontwerp woningen.....	17
3	Beleid.....	18
3.1	Inleiding.....	18
3.2	Rijksbeleid.....	18
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	18
3.2.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	18
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	19
3.3	Provinciaal en regionaal beleid.....	22
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022.....	22
3.3.2	Woonagenda 2020-2050.....	24
3.3.3	Woondeal MRA.....	24
3.3.4	Woonakkoord regio Zaanstreek - Waterland.....	25
3.4	Gemeentelijk beleid.....	25
3.4.1	Omgevingsvisie Edam-Volendam.....	26
3.4.2	Woonvisie 2022-2025.....	27
3.4.3	Doelgroepenverordening (Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023).....	28
3.5	Conclusie beleidskader.....	28
4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	29
4.1	Algemeen.....	29
4.2	Water.....	29
4.3	Bodemkwaliteit.....	33
4.4	Cultureel erfgoed en landschap.....	33
4.5	Natuur.....	35
4.6	Mobiliteit.....	38
4.7	Geluid.....	41
4.8	Luchtkwaliteit.....	45
4.9	Externe veiligheid.....	46
4.10	Bedrijven en milieuzonering.....	48
4.11	Geur.....	49

4.12	Duurzaamheid.....	50
4.13	M.e.r.-beoordeling.....	51
4.14	Gezondheid.....	53
4.15	Nutsvoorzieningen.....	53
4.16	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten.....	54
5	Uitvoerbaarheid.....	55
5.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	55
5.1.1	Financiële haalbaarheid.....	55
5.1.2	Speelvoorzieningen.....	56
5.1.3	Kostenverhaal.....	56
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	56
5.2.1	Participatie.....	56
5.2.2	Vaststellingsprocedure.....	57
5.2.3	Bezwaar en beroep.....	57
6	Belangenafweging en conclusie.....	58
6.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?.....	58
6.2	Conclusie.....	58
7	Toelichting op de regels – algemeen.....	59
8	Toelichting op de regels voor de onderwerpen voor locatie-eisen.....	61
8.1	Algemeen.....	61
8.2	Wettelijke basis voor het opnemen van regels over locatie-eisen in het omgevingsplan.....	64
8.3	Toelichting indeling kostenverhaalsgebied, indeling werken en werkzaamheden bouw- en woonrijp maken en fasegewijze ontwikkeling woonlocatie.....	65
8.4	Onderbouwing noodzaak regels over onderwerpen van locatie-eisen.....	71
9	Toelichting op de kostenverhaalsregels.....	93
9.1	Wettelijke kostenverhaalsplicht.....	93
9.2	Kostenverhaalsmethodiek met tijdvak.....	96
9.3	Artikelsgewijze toelichting.....	96

BIJLAGEN:

1. Ontwikkelkader (beeldkwaliteitsplan & stedenbouwkundigplan)
2. Welstandscriteria
3. Mobiliteitsprogramma van Eisen
4. Advies supermarktontwikkelingen
5. Notitie capaciteitsvraagstuk Sport- en onderwijshuisvesting
6. Verslag ARO-vergadering
7. Advies wateropgave
8. Addendum op advies wateropgave
9. Verkennend bodemonderzoek
10. Archeologisch bureauonderzoek
11. Natuurtoets
12. Onderzoek stikstofdepositie
13. Passende beoordeling
14. Onderzoek naar kleine marterachtigen en de rugstreeppad
15. Activiteitenplan
16. Verkeersonderzoek ontsluiting
17. Memo resultaten doorrekening geactualiseerd dynamisch verkeersmodel
18. Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeer
19. Onderzoek luchtkwaliteit
20. Quickscan externe veiligheid
21. Kwantitatieve risicoanalyse externe veiligheid
22. Onderzoek geurhinder
23. Aanmeldnotitie m.e.r.

24	Kostenverhaal – kaart kostenverhaalsgebied
25	Kostenverhaal – eigendommenkaart
26	Grondprijnsadvies
27	Kostenverhaal - kaart uitgiftecategorieën
28	Kostenverhaal - kaart fasering gronduitgifte
29	Taxatierapport inbrengwaarden
30	Civieltechnische raming
31	Detailuitwerking raming kosten
32	Plankostenplan
33	Risicoanalyse nadeelcompensatie
34	Rapportage toerekenbaarheid bovenwijkse voorzieningen
35	Kostenverhaal – kaart verwervingen
36	Locatie-eisen – ruimtegebruikskaart
37	Locatie-eisen – deelgebieden
38	Totaaloverzicht te verhalen kosten in tijd (kasstromenoverzicht)
39	Locatie-eisen – kaart woningbouwcategorieën

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is het voornemen om woningbouw met (maatschappelijke) voorzieningen te realiseren binnen het plangebied De Lange Weeren te Volendam. Het programma bestaat uit maximaal 1.160 woningen.

De voorgenomen woningbouw is niet passend binnen het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Edam-Volendam. Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt ter plaatse van het plangebied van De Lange Weeren een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw inclusief voorzieningen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Met de voorliggende motivatie wordt een toelichting gegeven op de voorgenomen gebiedsontwikkeling, getoetst aan het beleidskader en getoetst of de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het criterium 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

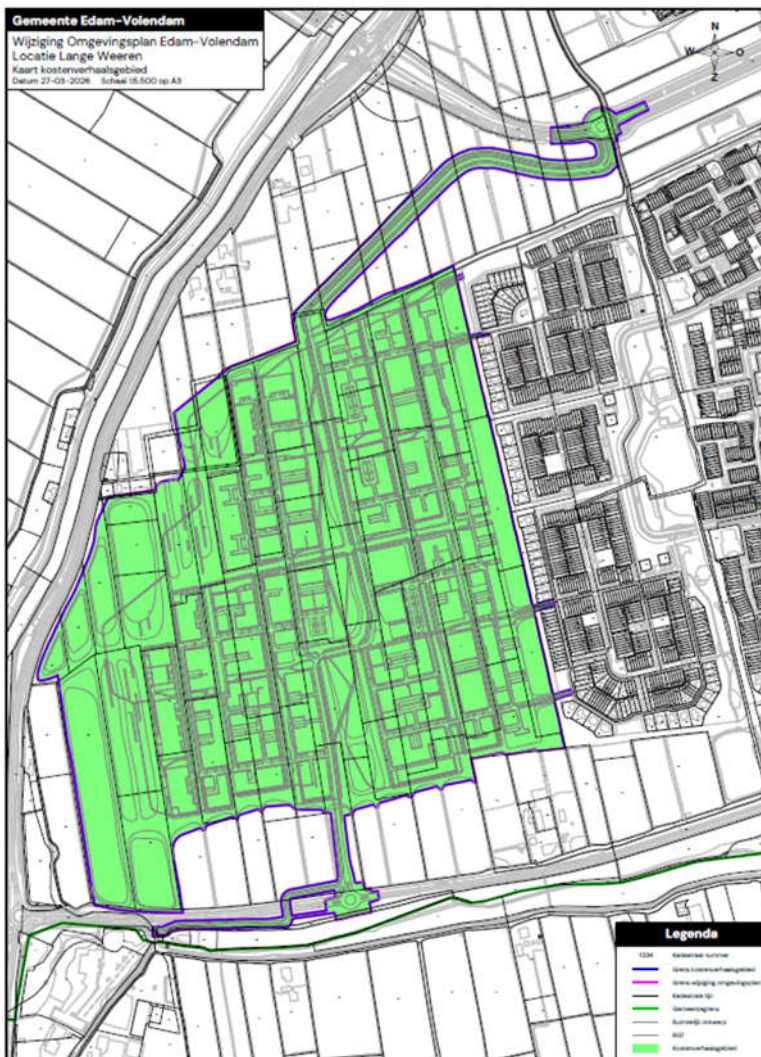
1.2 Ligging en begrenzing

Het besluitgebied ligt aan de westzijde van Volendam en bestaat uit agrarische landbouwgronden.

De begrenzing van het besluitgebied is grofweg als volgt:

- woonwijk Blokrouw in het oosten;
- de (provinciale weg N517) Zeddeweg in het zuiden;
- de Monnickendammerjaagweg (provinciale weg N247) in het westen;
- de oost-west watergang die aansluit op de Blokrouw/Zuiderzeeweg in het noorden.

De gronden waarop de toekomstige verkeersaansluiting op de Zuiderzeeweg zijn voorzien, maken tevens onderdeel uit van het besluitgebied.



Afbeelding 1.1: Begrenzing plangebied

1.3 Omgevingsplan

Het planologisch kader voor de locatie wordt gevormd door het tijdelijke omgevingsplan gemeente Edam-Volendam. Dit tijdelijke omgevingsplan is op 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, in werking getreden.

Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen en plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het tijdelijke omgevingsplan uit de Bruidschatregels. Dit zijn de voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden. De bouw- en gebruiksregels die voor het projectgebied gelden zijn opgenomen in onderstaande bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Status
Beheersverordening Lange Weeren	16 maart 2017	Onherroepelijk
Beheersverordening Buitengebied Edam-Volendam	29 oktober 2015	Onherroepelijk
Parapluerziening parkeren c.a.	14 juni 2018	Onherroepelijk
Parapluplan Datacenters	21 maart 2024	Onherroepelijk

Beheersverordening Lange Weeren

De gronden zoals opgenomen op afbeelding 1.2 zijn opgenomen in de beheersverordening Lange Weeren en hebben de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn primair bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, zijnde een veeteelt- of akkerbouwbedrijf.

Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen de ter plaatse geldende agrarische bestemming zoals is opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan. Het toekomstige gebruik is hoofdzakelijk gericht op wonen. Wonen is op deze gronden niet toegestaan.



Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied onherroepelijk beheersverordening Lange Weeren 17 maart 2017

Beheersverordening Buitengebied Edam-Volendam

Voor het westelijke en meest zuidelijke gronden van het plangebied geldt de beheersverordening Buitengebied Edam-Volendam. In deze beheersverordening zijn de regels uit de bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied I', 'Landelijk Gebied I, eerste herziening' en 'Buitengebied (1995)' van toepassing verklaard. Afbeelding 1.3 toont de uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied (1995)'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden aan de westzijde van het plangebied bestemd als Agrarisch. Aan zuidzijde van het plangebied, waar de tijdelijke fietsverbinding is voorzien, geldt de bestemming Natuur.



Afbeelding 1.3: Begrenzing plangebied onherroepelijke beheersverordening Buitengebied Edam-Volendam 17 maart 2017

Parapluherziening parkeren c.a.

In de Parapluherziening parkeren c.a. is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemiddelde parkeerkencijfers van de CROW.

Parapluplan Datacenters

In het Parapluplan Datacenters is bepaald dat het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een datacenter met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA geldt als strijdig gebruik. Een datacenter mag hier dus niet gebouwd worden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze motivering wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid en ten slotte komen in hoofdstuk 6 de belangenafweging en conclusie aan bod. Afgesloten wordt met een algemene toelichting op de regels (hoofdstuk 7), een toelichting op de locatie-eisen (hoofdstuk 8) en een toelichting op de kostenverhaalsregels (hoofdstuk 9).

2 Planbeschrijving

2.1 Achtergrond

De gebiedsontwikkeling De Lange Weeren vindt haar oorsprong in het bestuurlijk akkoord uit 2011, bekend als Pilot Waterland. Dit akkoord werd gesloten tussen de gemeenten in de regio Waterland en stadsdeel Amsterdam-Noord. Gemeenten uit de Zaanstreek, waaronder Zaanstad, evenals Purmerend, maakten expliciet géén deel uit van deze afspraken.

Binnen dit akkoord werd, onder het toenmalige regime van de rijksbufferzone, beperkte woningbouw toegestaan, mits daar een extra financiële bijdrage tegenover stond ten behoeve van een fonds voor natuur-, landschaps- en recreatieve ontwikkeling. Hoewel de rijksbufferzone inmiddels is komen te vervallen, bleef het bestuurlijk akkoord als beleidsmatige basis van kracht.

De planvorming voor De Lange Weeren is voortgekomen uit de regiovisie van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Waterland (ISW) en moet nadrukkelijk worden gezien als een Waterlands initiatief, niet als onderdeel van een Zaanstreek-Waterlandse opgave.

Eind 2019 heeft de provincie Noord-Holland aangegeven ruimte te bieden om, in de geest van het bestuursakkoord uit 2011, een alternatief plan voor De Lange Weeren in te dienen. Deze ruimte is expliciet gebaseerd op de oorspronkelijke afspraken binnen Pilot Waterland en houdt geen verband met betrokkenheid van gemeenten uit de Zaanstreek.

Voor De Lange Weeren zijn de afgelopen jaren verschillende plannen opgesteld. Er is een plan door één ontwikkelaar uitgewerkt in een ontwikkelkader, de gemeente heeft een totaalvisie opgesteld en de andere ontwikkelaar heeft eveneens een eigen visie opgesteld. Deze documenten zijn niet vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft in meerderheid aangegeven dat zij onder gemeentelijke regie een integraal plan wil opstellen voor het totale gebied. Na de coalitievorming en installatie van het nieuwe college in juni 2022, is gestart met het opstellen van dit eigen integrale plan voor De Lange Weeren in samenwerking met diverse betrokken partijen en bewoners. Deze versie van het plan is eind 2022 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) en de provincie Noord-Holland. Om dit plan als een goed alternatief voor het bestuursakkoord te kunnen beschouwen, was een ruimtelijke verdiepingsslag noodzakelijk.

Het ontwikkelkader¹ is in dit omgevingsplan verder uitgewerkt. Daarbij zijn op onderdelen aanpassingen doorgevoerd, onder andere om het plan financieel haalbaar te maken.

In 2023 is een verdiepingsslag gemaakt in de planvorming voor De Lange Weeren. In september van dat jaar heeft de gemeenteraad een positieve zienswijze op het plan afgegeven. Naar aanleiding hiervan is ook de Provincie Noord-Holland om een reactie gevraagd. In februari 2024 heeft de provincie een overwegend positieve reactie op het plan gegeven.

Daarnaast heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) op 29 augustus 2023 positief over het plan geadviseerd. Uit de provinciale analyse blijkt dat een aanzienlijk deel van de gestelde ambities reeds goed en overtuigend is uitgewerkt in het plan.

Parallel hieraan heeft ook de gemeentelijke welstandscommissie (Gemeentelijke Adviescommissie Fysieke Leefomgeving Edam-Volendam) het plan beoordeeld. In haar advies over de concept-welstandscriteria spreekt de commissie waardering uit voor de ruimtelijke en landschappelijke ambities van het plan, waaronder de cultuurhistorische slagenverkeveling, de

¹ Ontwikkelkader De Lange Weeren, gemeente Edam-Volendam, 17 juli 2024

sterke landschappelijke onderlegger, de aandacht voor bodem en water en de klimaatrobuuste opzet. De commissie concludeert dat de voorgestelde welstandscriteria werkbaar en passend zijn om de ruimtelijke kwaliteit van de gebiedsontwikkeling te borgen en heeft hierover positief geadviseerd. De welstandscriteria zijn opgenomen als bijlage bij deze motivering².

De positieve zienswijze van de gemeenteraad, de overwegend positieve reactie van de provincie, het positieve advies van de ARO en het welstandsadvies vormden gezamenlijk het startsignaal om het plan verder uit te werken in een ontwikkelkader, met bijzondere aandacht voor het STOMP principe ten behoeve van mobiliteit.

2.2 Ontwikkelgeschiedenis en huidige situatie

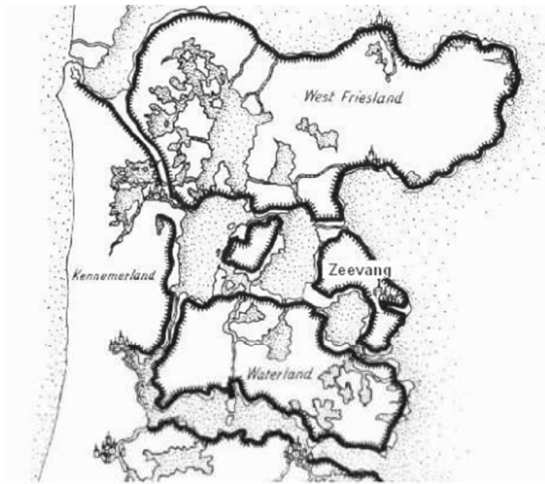
De locatie van de nieuwe wijk De Lange Weeren is gelegen in het veenweidegebied van Noord-Holland. Het is gelegen op de overgang tussen Waterland en Zeevang. Het eeuwenoude en voor het veenweidelandschap zo typerende slagenlandschap is hier nog goed zichtbaar. De inpassing van een nieuwbouwwijk in dit landschap dient daarom zeer zorgvuldig te gebeuren, met respect voor cultuurhistorie, groen en water.

Het veengebied van Waterland ontstond als een veenkussen achter strandwallen. Natuurlijke ontwatering vond plaats via veenstromen, genaamd "dieën". Deze afvoerpatronen bepaalden de ontginningsstrategie. Sloten werden loodrecht op de veenstromen gegraven, wat resulteerde in een strookvormig verkavelingspatroon dat tot op heden grotendeels intact is gebleven. Veenoxidatie en inklinking traden op naarmate het veen werd ontgonnen, leidend tot bodemdaling.

In de 11e eeuw werden de eerste dijken aangelegd om overstromingen te voorkomen. Het veen zakte tot zeeniveau en vrije afwatering werd onmogelijk. Lokale dijken en polders werden aangelegd voor droge landbouwgrond. In de late 12e eeuw startte de bouw van de Waterlandse Zeedijk onder toezicht van de Graaf van Holland om gezamenlijk bescherming tegen de zee te bieden. In de 16e eeuw werden meren door golven en ontwatering groter. Vanaf de 17e eeuw werden deze meren drooggelegd, zoals de Purmer in 1622. Deze droogmakerij kenmerkt zich door een symmetrische indeling met een middenas. Waar de polder De Lange Weeren voorheen grensde aan het open water van het Purmermeer, ligt het vanaf dat moment midden in het landschap.

Gedurende de daaropvolgende eeuwen speelde de polder De Lange Weeren een vitale rol in de landbouwproductie van de regio. De vruchtbare bodem maakte intensieve landbouw mogelijk, waardoor het gebied kon bijdragen aan voedselvoorziening. Met de opkomst van stedelijke ontwikkeling en veranderingen in landgebruik in de moderne tijd, onderging De Lange Weeren deels een verschuiving van agrarisch naar residentieel gebruik.

² Welstandscriteria De Lange Weeren, gemeente Edam-Volendam, mei 2026



De Lange Weeren binnendijs temidden van de Zuiderzee



Inpoldering Noord-Holland



Voor grootschalige stedelijke uitbreiding na Tweede Wereldoorlog



Huidige situatie

Afbeelding 2.1: Ontwikkelgeschiedenis Lange Weeren

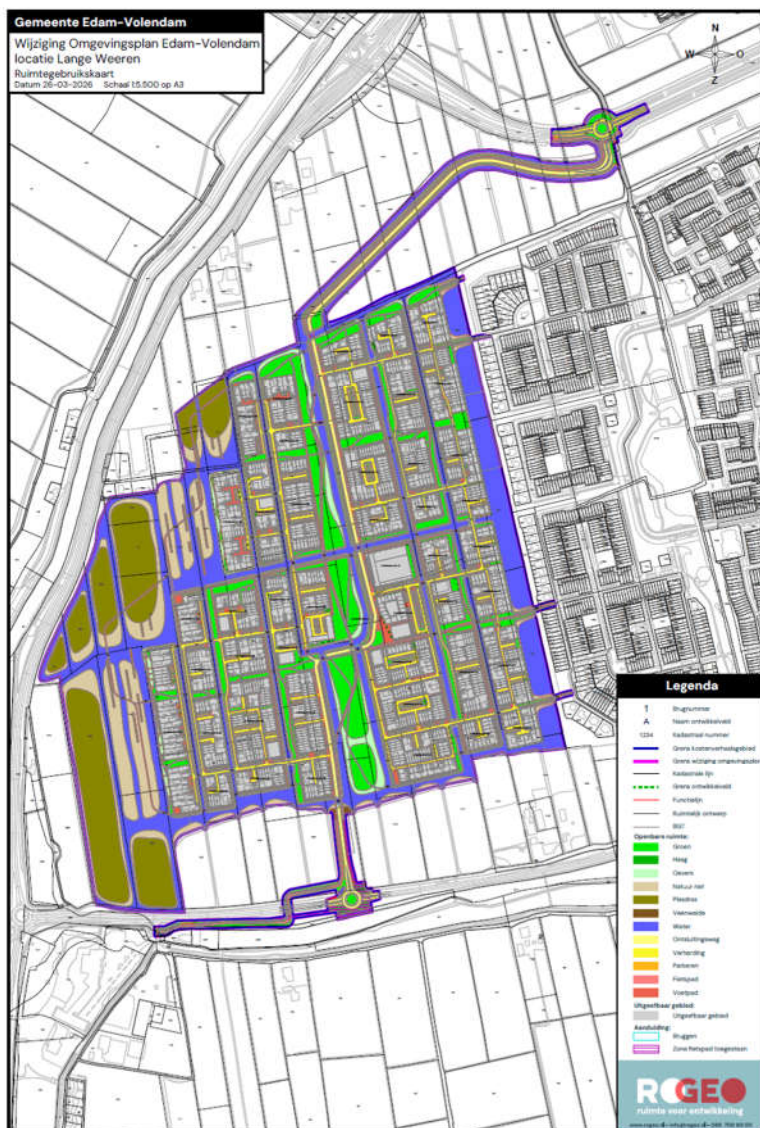
De Lange Weeren onderscheidt zich van aangrenzende polders door zijn rol als dorpsrand van Volendam, wat het een unieke betekenis geeft in vergelijking met andere agrarische polders in Waterland. De dorpsrand is thans hard en niet goed ingepast in het gebied.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit weilanden. Aan de noordwest- en zuidoostzijde van het plangebied zijn agrarische bedrijven gevestigd. Aan de Zeddeweg 1 is een veehouderij met kaaswinkel aanwezig. Aan de Monnickendammerjaagweg 4a is eveneens een veehouder gevestigd. Voor deze locatie is een aanvraag gedaan om aanvullend ook andere bedrijfsmatige activiteiten toe te staan.

2.3 Ontwikkelkader

2.3.1 Proces en ambities

De gemeenteraad van Edam-Volendam heeft op donderdag 11 juli 2024 unaniem het Ontwikkelkader (stedenbouwkundig plan & beelkwaliteitsplan) De Lange Weeren vastgesteld. In het ontwikkelkader zijn de ambities voor De Lange Weeren verankerd. Gezamenlijk leiden ze tot het op afbeelding 2.2 getoonde raamwerk. Aan de hand van dit raamwerk is de ontwikkeling van het plan ook uitvoerig besproken met de Provincie Noord-Holland, het Waterschap (HHNK), overige partners en de ARO. De reacties die zijn opgehaald in deze gesprekken hebben de ambities gesterkt en zijn vervolgens uitgewerkt in concrete randvoorwaarden voor het plan. Op basis van deze ambities en randvoorwaarden is het ruimtelijke raamwerk verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundige schets.



Afbeelding 2.2: Raamwerk

De ambities voor de Lange Weeren zijn hieronder toegelicht.

Herkenbaar cultuurhistorisch landschap

De cultuurhistorisch waardevolle slagenverkeveling van De Lange Weeren vormt de basis voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk.

Klimaatrobuuste wijk van de toekomst

In De Lange Weeren komen wonen en water samen in een klimaatrobuuste wijk van de toekomst. Hierbij geldt het principe van bodem en water sturend. De wijk wordt uitsluitend opgehoogd waar nodig, met behoud van bestaande sloten, en voorziet in de reeds bestaande en nieuwe waterbergingsopgave van Volendam. Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is het project De Lange Weeren gebruikt als voorbeeldproject van bodem en water sturende bouwprojecten.

Versterken van de ecologie en biodiversiteit

In De Lange Weeren worden de nieuwe woonwijk en het landschap optimaal verweven. Het veenweidelandschap in de flanken transformeert deels tot een divers veenlandschap met kansen voor ecologie. De sloten en dorpsweide verweven het landschap met de wijk.

Nieuwe dorpsrand van Volendam

De Lange Weeren wordt de nieuwe dorpsrand van Volendam. Hierbij vormt het maken van een nieuw dorps silhouet, optimaal verweven met het landschap, het uitgangspunt.

Buurtten met menselijke maat

De nieuwe wijk, De Lange Weeren, zal bestaan uit verschillende buurten en woonsferen met een sterke sociale cohesie. De meeste buurten hebben een eigen collectieve ruimte in de vorm van een plein of een groene natuurlijke speelruimte.

Duurzame mobiliteit

De Lange Weeren wordt opgebouwd op basis van de principes van duurzame mobiliteit. Een fijnmazig netwerk van paden voor voetgangers en fietsers zorgen voor een comfortabele en veilige woonwijk. Een buslijn en auto-ontsluiting zorgen voor een goede verbinding met het dorp en de regio.

2.4 Stedenbouwkundig plan

2.4.1 *Programma*

De gebiedsontwikkeling De Lange Weeren voorziet in de realisatie van maximaal 1.160 woningen, verdeeld over één derde sociale huur, één derde betaalbare koopwoningen met een maximale koopprijs van € 405.000 (prijspeil 2025) en één derde woningen in de vrije sector.

Voor maximaal 50% van de sociale huurwoningen en de betaalbare koopwoningen geldt dat deze met voorrang kunnen worden toegewezen aan ingezetenen van de gemeente Edam-Volendam die beschikken over een geldige huisvestingsvergunning waaruit economische en/of maatschappelijke binding blijkt. Op grond van artikel 2.1.2 van de Huisvestingsverordening is het verboden aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woningcorporaties en particuliere verhuurders zijn verplicht 50% van de nieuwbouw huurwoningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en lager dan € 2.500 per maand met voorrang toe te wijzen aan vergunninghouders met economische en/of maatschappelijke binding, terwijl verkopers verplicht zijn 50% van de nieuwbouw koopwoningen tot en met de betaalbaarheidsgrens van € 405.000 (prijspeil 2025) met voorrang toe te wijzen aan dezelfde doelgroep, waarbij in alle gevallen de verstrekking van de huisvestingsvergunning wordt getoetst aan de Doelgroepenverordening, welke door de gemeenteraad kan worden aangepast indien daartoe een besluit wordt genomen.

De wijk wordt opgebouwd uit ca. 70% grondgebonden woningen en ca. 30% gestapeld. Daarnaast wordt er in een publiek programma voorzien in de vorm van een buurtsupermarkt in ontwikkelveld 22 en een maatschappelijke voorziening: school, sporthal, huisartsenpost en een ontmoetingsruimte in ontwikkelveld 21.

2.4.2 *Ruimtelijke inpassing*

De nieuwe wijk De Lange Weeren kenmerkt zich door de opbouw gebaseerd op het onderliggende slagenlandschap. De verschillende buurten liggen landschappelijk verankerd in een landschap van sloten, rietvelden en weides. Een netwerk van recreatieve paden maakt het landschap recreatief toegankelijk.



Afbeelding 2.3: Impressiebeeld De Dorpsweide, wonen aan de weide

De rand van de wijk vormt een nieuwe dorpsrand van Volendam en kent een gedifferentieerd karakter: op sommige plekken ontstaat een markant dorpsilhouet, terwijl de bebouwing op andere plaatsen juist verscholen ligt achter de kenmerkende singelbeplanting. Hierdoor wordt de nieuwe wijk zorgvuldig verweven met het bestaande en nieuwe landschap, met een geleidelijke en samenhangende overgang tussen bebouwing, groen, water en open ruimte.

De bestaande sloten worden zo veel mogelijk behouden. Een groen-blauw raamwerk dooradert de wijk met sloten, singels en dorpsweides. Elke buurt heeft nagenoeg directe toegang tot deze fijnmazige groenstructuur en is zo verbonden met het landschap van De Lange Weeren. De hoofdstraat, het buurtcentrum en de dorpsweide vormen het hart van de wijk. Hier is ruimte voor ontmoeting, kan mogelijk het Lange Weeren wijkfeest plaatsvinden en herinneren lange zichtlijnen aan de nabijheid van het landschap, ook in het hart van de wijk.

Een aaneenschakeling van diverse woonbuurtjes vormt vier onderscheidende woonmilieus; wonen aan het water, wonen aan de hoofdstraat, wonen aan de dorpsweide en wonen aan het landschap. De buurtjes zijn zoveel mogelijk gegroepeerd rondom een gezamenlijke openbare ruimte.

Dwars door de wijk loopt het kindlint welke de vier kwadranten van de wijk verbindt met de centraal gelegen school en een sportvoorziening. Via een fijnmazig netwerk van fiets- en voetpaden zijn de buurten, het hart en de flank optimaal verbonden.

Binnen het plangebied wordt ingezet op een samenhangende en kwalitatief hoogwaardige groenstructuur, waarin bomen, beplanting en hagen een belangrijke rol spelen. Langs de hoofdontsluitingswegen worden laanbomen aangebracht die zorgen voor een herkenbaar en groen straatbeeld, terwijl in de woonstraten kleinschaligere boomsoorten en plantvakken worden toegepast om een meer informele en dorpse sfeer te creëren. Hagen worden ingezet als natuurlijke erfafscheidingen en dragen bij aan een groen en eenduidig beeld van de openbare ruimte, waarbij verharding wordt verzacht en privacy op een subtiele manier wordt geborgd. Daarnaast worden diverse plantsoenen en groenzones ingericht met een gevarieerde beplanting van struiken, vaste planten en gras, wat niet alleen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, maar ook de biodiversiteit versterkt en zorgt voor een aantrekkelijke leefomgeving voor bewoners.

De uitwerking en exacte positionering van de bomen, beplanting en hagen dienen te worden vastgelegd in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, dat ter beoordeling wordt voorgelegd aan het supervisieteam.



Afbeelding 2.4: Stedenbouwkundige schets/impressie

2.4.3 Mobiliteit

Ten behoeve van het ontwikkelkader is een Mobiliteitsprogramma van Eisen (MPvE) voor De Lange Weeren opgesteld³. Het MPvE richt zich op het bevorderen van duurzame mobiliteit. Niet de auto staat centraal, maar juist alternatieve vormen van mobiliteit worden in het plan gestimuleerd, zoals openbaar vervoer, fietsgebruik en voet- en wandelpaden. Hierbij wordt rekening gehouden met de kenmerken van het gebied en de inwoners om tot een plan te komen dat gedragen wordt door de gemeente, de provincie en de Vervoerregio Amsterdam.

Het paden- en wegennetwerk in De Lange Weeren is gebaseerd op de principes van duurzame mobiliteit, waarbij de voetganger een centrale rol inneemt. Fietsers betreden het gebied via de hoofdfietsroute vanaf de Zuiderzeeweg. Aan de zijde van de Zeddeweg wordt een volwaardige fietsverbinding gerealiseerd richting Katwoude en de regionale doorfietsroute. Daarnaast wordt de toekomstige wijk op drie plekken voor langzaam verkeer verbonden met de aangrenzende Blokouw, waardoor de voorzieningen in Volendam lopend en met de fiets binnen handbereik zijn voor de nieuwe bewoners van De Lange Weeren.

Het stratenpatroon voor auto en bus kent een duidelijke hiërarchie in De Lange Weeren. Centraal in het plan is de hoofdontsluiting, waar fietsers, bussen en auto's De Lange Weeren betreden via de Zuiderzeeweg. De bus zal de wijk ook kunnen verlaten via een aansluiting op de Zeddeweg. Deze aansluiting zal ook gebruikt worden voor nood- en hulpdiensten. Het autoverkeer zal zich vanaf de hoofdstraat verder door de wijk verspreiden via dwarsstraten, elk met twee rondgangen door de wijk.

Daarnaast worden verschillende parkeeroplossingen in de openbare ruimte aangeboden, zoals parkeerkoffers en parkeren op straat. Op locaties met een hoge concentratie van woningen, worden parkeerhoven gecreëerd binnen de bouwblokken. Daarnaast worden afsluitbare parkeerschuren geïntroduceerd, waar onder andere bedrijfsbusjes kunnen worden geparkeerd.

2.4.4 Landschappelijke flank

Rondom de wijk ligt de landschappelijke flank. Hier transformeert deels het huidige veenweidelandschap naar een divers veenlandschap met afwisselend kruidrijk grasland, schraalland, rietlanden en water. Op verschillende kavels wordt het maaiveldpeil verlaagd. Hierdoor ontstaat een divers beeld, ontstaan kansen voor de ontwikkeling van diverse natuurlijke biotopen en wordt extra waterbergingscapaciteit gerealiseerd voor de Lange Weeren.

³ Mobiliteitsprogramma van Eisen De Lange Weeren Volendam, Goudappel, 5 juni 2024

De landschappelijke flank worden deels recreatief toegankelijk door middel van een netwerk van paden. Aangezien de wijk en de flank hetzelfde waterpeil hebben is ook recreatief gebruik van het water mogelijk.

De nieuwe rand van de wijk wordt ook de nieuwe dorpsrand van Volendam. De vertanding die voortkomt uit het onderliggende slagenlandschap zorgt voor een gedifferentieerde nieuwe dorpsrand. Op sommige plekken toont de dorpsrand zich als een nieuw markant dorps silhouet. Elders ligt de bebouwing meer verscholen achter de kenmerkende singelbeplanting. Aan de dorpsrand liggen de tuinen en terrassen zo dicht mogelijk bij het waterpeil van het landschap om zo de wijk en het landschap optimaal met elkaar te verweven. Voor de nieuwe dorpsrand zal in de uitwerking extra aandacht worden besteed aan het vastleggen van de randvoorwaarden betreffende de overgangen tussen de wijk en het landschap. Harde oevers zijn niet gewenst.

2.4.5 *Beeldkwaliteit*

De Lange Weeren wordt een ontspannen dorps- en landelijk woonmilieu afgestemd met het omliggende landschap. De samenhang tussen de wijk en het omliggende landschap, de verschijningsvorm van de nieuwe dorpsrand, de verweving van woonwijk en landschap in de wijk en een eigentijds bebouwingspatroon en beeldkwaliteit van de architectuur, passend bij de streekeigen bebouwing zijn hierbij van groot belang.

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat inzicht geeft in hoe omgegaan wordt met de stedenbouwkundige en architectonische (beeld)kwaliteiten. Er zijn criteria voor het uiterlijk van bouwwerken (voorheen welstandscriteria) gegeven voor bebouwing en aanbevelingen gedaan voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze criteria worden als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld. De criteria zijn besproken met de gemeentelijke adviescommissie.

Om de wijk zo goed mogelijk te kunnen laten aansluiten op haar omgeving is de wijk opgebouwd uit verschillende sfeergebieden:

1. De dorpsrand;
2. De centrale dorpsweide
3. Het dorpshart;
4. De wooneilanden



De verschillende sfeergebieden bieden variatie en oriëntatie aan de wijk, maar vormen samen ook nadrukkelijk een eenheid.

De dorpsrand

De overgang tussen de wijk en landschap vormt de nieuwe dorpsrand van Volendam. Tussen de tuinen en het landschap ligt een openbare groenstrook met een wandelpad en een natuurvriendelijke oever. De bebouwing vormt door de smalle kavels en de nokrichting richting het landschap een markant dorps silhouet. De dorpsrand is afwisselend en expressief en zichtbaar op markante plekken en op andere plekken gaat de dorpsrand verscholen achter verschillende soorten bomen.

De centrale dorpsweide

De centrale dorpsweide is een waterrijke voortzetting van het omliggende landschap midden in de wijk. Fiets en wandelpaden en een (natuurlijke) speelvoorziening maken de dorpsweide het recreatieve hart van de wijk. Aan de rand van de Lange Weeren is de bebouwing half gesloten en is de nokrichting overwegend richting de dorpsweide gericht voor een representatief beeld.

Hart van de Lange Weeren

Het plein met voorzieningen, gelegen aan het water en de dorpsweide is de centrale ontmoetingsplek in de wijk. In het hart zijn de voorzieningen gecombineerd met appartementen. Daarnaast is de gecombineerde school en sporthal gesitueerd in het hart van de wijk. De bus halteert bij het hart.

De wooneilanden

De wooneilanden hebben een ontspannen en dorps karakter met een gevarieerd straatbeeld. De bebouwing is orthogonaal georiënteerd op de kavel (haaks op of parallel aan de sloot) en de nokrichting varieert. De bebouwingsprincipes zijn maximaal gemixt en er is een maximale variatie in nok-en goothoogte. Eenheid wordt gevormd door kapvorm (zadeldak), kleuren en materiaalpalet en hagen als erfafscheidingen.

De sloten zijn een kenmerkend onderdeel van de wooneilanden. Waar achtertuinen grenzen aan sloten is de overzijde van de sloot publiek toegankelijk. Rietkragen, natuurvriendelijke oevers, gebiedseigen bomen en markante witte bruggen zijn kenmerkende elementen.

2.4.6 Beoordeling inrichtingsplan en ontwerp woningen

De ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling binnen De Lange Weeren wordt geborgd door middel van een supervisietraject. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en het ontwerp van de woningen worden integraal beoordeeld aan de hand van het vastgestelde stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en overige gemeentelijke kaders zoals opgenomen in het ontwikkelkader en welstandnota.

De ontwikkelende partij is verplicht om het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp van zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte ter beoordeling voor te leggen aan het supervisieteam. Het supervisieteam, bestaande uit een stedenbouwer, een vertegenwoordiger van de welstandscommissie en een supervisor, toetst de plannen op samenhang, ruimtelijke kwaliteit, stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit (welstandsnota). Het supervisieteam toetst niet of een plan past binnen het omgevingsplan.

Pas nadat het supervisieteam expliciet heeft ingestemd met het definitief ontwerp, kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. Zonder deze voorafgaande instemming wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.

Het supervisieteam De Lange Weeren, bestaande uit een stedenbouwer, een vertegenwoordiger van de welstandscommissie en een supervisor, beoordeelt de plannen op samenhang, ruimtelijke kwaliteit, stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit. Pas nadat het supervisieteam expliciet heeft ingestemd met het definitief ontwerp van de woningen en het inrichtingsplan, kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend bij de afdeling Vergunningen. Zonder deze voorafgaande goedkeuring wordt de vergunningsaanvraag niet in behandeling genomen.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dient te vinden.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Deze wet bundelt 26 voormalige wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving en wordt ondersteund door één integrale rijksvisie: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020. In de NOVI zijn de belangrijkste maatschappelijke opgaven samengebracht in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. De voorkeur gaat uit naar bouwen binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven, maar uitzonderingen zijn natuurlijk mogelijk. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

De onderhavige ontwikkeling sluit aan bij het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), zoals dit ook ten grondslag lag aan het bestuurlijk akkoord uit 2011 (Pilot Waterland). Met De Lange Weeren wordt invulling gegeven aan de aantoonbare woningbehoefte op een locatie die direct grenst aan het bestaande stedelijk gebied van Volendam. De woningen voldoen aan de geldende en actuele duurzaamheids- en energie-eisen. Het project vormt daarmee een zorgvuldige stedenbouwkundige afronding van de kern Volendam, waarbij de kern beter wordt ingepast in het omliggende landschap. Deze integrale benadering van woningbouw, landschap en duurzaamheid is mede erkend door de toekenning van een bijdrage uit de Woningbouwimpuls (WBI), waarmee het project wordt ondersteund als kwalitatieve en toekomstbestendige woningbouwontwikkeling.

3.2.2 *Instructieregels Rijk (AMvB's)*

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (afgekort AMvB's). Dit zijn het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In deze AMvB's staan regels voor het uitvoeren van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het Rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

- Regels die in acht moeten worden genomen;

- Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
- Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Bal bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden.

De hoofdonderwerpen waarvoor op grond van het Bkl rijksinstructieregels gelden zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling De Lange Weeren voorziet niet in realisatie van hoofdspoorweginfrastructuur, de infrastructuur van rijkswegen en lokale spoorwegen. Hiermee kan een nadere toetsing aan deze instructieregels achterwege blijven. De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan maakt een woningbouwontwikkeling met aanvullende en bijbehorende voorzieningen mogelijk. Hiervoor dient in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking de behoefte gemotiveerd te worden. Dit wordt in paragraaf 3.2.3 gedaan.

Op de locatie geldt tevens een aanwijzing die de ontwikkeling van hyperscale datacenters uitsluit. Dit is geborgd in het Parapluplan Datacenters, dat onderdeel uitmaakt van het gemeentelijke omgevingsplan.

Op de rijksregels met betrekking tot milieu- en overige omgevingsaspecten wordt ingegaan in hoofdstuk 4. Uit deze toetsing blijkt dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de bescherming van gezondheid en milieu. Tevens is rekening gehouden met de waterbelangen (zie eveneens hoofdstuk 4). Het project is in overeenstemming met de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en voldoet aan de algemene rijksregels voor activiteiten zoals opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

3.2.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) luidt:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
 4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 1.160 woningen met wijkgebonden voorzieningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

Woningbouw

Op grond van de actuele behoefteprognose (rapport Companen 1 april 2025) en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte gelet op het feit dat het plan aansluit bij de afspraken die in de regio zijn gemaakt met betrekking tot de realisatie van voldoende betaalbare woningen. In paragraaf 3.3.3 en 3.4.4 is dit toegelicht.

Supermarkt

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling is onderzoek uitgevoerd naar de marktruimte voor een supermarkt⁴. Uit het onderzoek volgt dat er op basis van de toekomstige marktruimte op het niveau van de gemeente als geheel en op die van de dubbelkern er voldoende marktruimte voor een nieuwe supermarkt in de gemeente bestaat. Ook kwalitatief zijn er argumenten voor een nieuwe supermarkt in De Lange Weeren. De meest fundamentele argumentatie heeft te maken met de ruimtelijke structuur van dagelijkse voorzieningen. Met de nieuwbouw in De Lange Weeren komt een belangrijk deel van de ca. 3.000 nieuwe inwoners buiten het 750 meter-bereik van een supermarkt te liggen. De provincie stelt dat inwoners de dagelijkse boodschappen op een aanvaardbare afstand van hun woning moeten kunnen doen. Bovendien is De Lange Weeren alleen vanuit het noorden per auto bereikbaar. Dit vergroot de afstand tot de dichtstbijzijnde supermarkt. Om de inwoners op aanvaardbare afstand van de woning hun dagelijkse boodschappen te kunnen laten doen is een nieuwe supermarkt in De Lange Weeren van meerwaarde.

Onderwijshuisvesting en sportaccommodatie

De gemeentelijke notitie 'Capaciteitsvraagstuk Sport- en onderwijshuisvesting'⁵ geeft inzicht in de capaciteitsvraag voor een sportaccommodatie en onderwijshuisvesting in relatie tot De Lange Weeren. De nieuwe woonwijk biedt hier goede kansen voor.

Voor nieuwe bewoners van de Lange Weeren, zijn de Spinmolen en de Springplank de meest geschikte locaties als basisschool. Beide onderwijslocaties dateren uit de jaren 80 en zijn meer dan 40 jaar oud. SKOV is voornemens de basisschool de Springplank tussen 2027 en 2030 terug te geven aan de gemeente. Een dalend aantal leerlingen betekent dat er minder onderwijshuisvesting nodig is in deze buurt. Tegelijkertijd geldt dat een wijk van meer dan 960 woningen de stichtingsnorm van een school bereikt. Echter kan het wel 10 tot 15 jaar duren, voordat er

⁴ Advies supmermarktontwikkelingen Edam-Volendam, Bureau Stedelijke Planning, 10 januari 2023

⁵ Capaciteitsvraagstuk Sport- en onderwijshuisvesting, gemeente Edam-Volendam, september 2022

onderwijsaccommodatie nodig is voor de nieuwe bewoners van de nieuwe woonwijk. Tegen die tijd is het raadzaam mogelijk een nieuw onderkomen te bouwen dat aansluit bij het toekomstbestendige onderwijs en dat inspeelt op de leerlingengroei vanuit de gemeente Edam-Volendam in relatie tot voorliggend plan De Lange Weeren. Dit gebouw is mogelijk een alternatief voor de Spinmolen of vervangt de Spinmolen. Dat is afhankelijk van de gewenste spreiding zoals is opgenomen in de onderwijsverordening en de bijbehorende kinderopvang.

De accommodatievraag voor een nieuwe sporthal staat los van de Lange Weeren. Zonder deze wijk blijft een nieuwe sporthal voor de nabije toekomst noodzakelijk en is de capaciteitsvraag urgent omdat de sportzaal De Kreil dateert uit de jaren '70. Dit gebouw heeft de komende jaren veel onderhoud nodig. Een schouw heeft aangetoond dat het gebouw met verantwoorde onderhoudskosten nog 5 jaar in stand gehouden kan worden. Een langere levensduur dan 10 jaar is voor dit gebouw niet te verwachten of wenselijk. Er is in Edam-Volendam veel behoefte aan een sporthal en minder behoefte aan een sportzaal. Het is de toekomstvisie een nieuwe sporthal te bouwen in de Lange Weeren die sportzaal De Kreil vervangt en hiervoor is ook ruimte gereserveerd om deze nieuwe sporthal te bouwen.

Bestaand stedelijk gebied

De Ladder voor duurzame verstedelijking schrijft voor dat moet worden onderzocht of de voorziene woningbehoefte kan worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied (BSG). Onder BSG wordt verstaan: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, inclusief bijbehorende openbare en sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Volendam en de gemeente Edam-Volendam is geen ruimte beschikbaar om een gebiedsontwikkeling van de omvang van De Lange Weeren te realiseren. Verdichting of herstructurering binnen BSG biedt hiervoor onvoldoende capaciteit. Zoals toegelicht in paragraaf 2.1 vindt het plan zijn oorsprong in het bestuurlijk akkoord Pilot Waterland uit 2011, waarin – onder voorwaarden – woningbouw in dit gebied mogelijk is gemaakt, gekoppeld aan een kwaliteitsinvestering ten behoeve van natuur, landschap en recreatie. Deze bestuurlijke afspraak is vervolgens planologisch verankerd als een specifieke uitzondering voor grootschalige woningbouw binnen het toenmalige Bijzonder Provinciaal Landschap, thans Beschermd Landschap, in de Omgevingsverordening Noord-Holland.

Het plan voor de gebiedsontwikkeling De Lange Weeren is in nauw overleg met de provincie Noord-Holland, de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) en overige betrokken instanties tot stand gekomen en door de provincie akkoord bevonden, inclusief de bevestiging dat woningbouw op deze locatie binnen het Beschermd Landschap planologisch toelaatbaar is. Bij de planvorming zijn alle relevante ambities, ontwikkelprincipes, kernwaarden en kansen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (ensemble Waterland) integraal betrokken, conform artikel 6.70 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022. Daarbij is expliciet aandacht besteed aan de landschappelijke onderlegger van het gebied: het historische veenweidelandschap met slagenvorkaveling, de openheid en lange zichtlijnen, de samenhang tussen linten, erven en open polderruimte en de structurerende rol van water. Het stedenbouwkundig ontwerp van De Lange Weeren is hierop gebaseerd, waarbij de verkavelingsrichting en waterstructuur leidend zijn, de wijk een zorgvuldig vormgegeven dorpsrand van Volendam vormt en de overgang tussen kern en landschap landschappelijk en groen-blauw is ingericht. Tevens zijn kansen uit de Leidraad benut door het versterken van ecologische structuren, het toepassen van natuurvriendelijke oevers en het combineren van waterberging, ecologie en landschappelijke kwaliteit. De ontstaansgeschiedenis en kernwaarden van het ensemble Waterland zijn daarmee aantoonbaar gerespecteerd, waarbij bebouwing ondergeschikt blijft aan het landschap en de herkenbare ruimtelijke dragers intact blijven.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde toetsing kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van De Lange Weeren voldoet aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien realisatie binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is en sprake is van een zorgvuldig gemotiveerde en planologisch geborgde locatiekeuze. Tevens is vastgesteld dat het plan volledig in overeenstemming is met artikel 6.70 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022

en zorgvuldig is ingepast binnen de ambities, ontwikkelprincipes en kernwaarden van het ensemble Waterland. Deze conclusie wordt onderschreven door de positieve advisering van de ARO en de overwegend positieve beoordeling door de provincie Noord-Holland, waarmee is vastgesteld dat het plan landschappelijk, cultuurhistorisch en ruimtelijk aanvaardbaar is.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (laatste versie in werking vanaf 12 februari 2026). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een omgevingsplan aan moet voldoen.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2022 toegelicht die voor het onderhavige omgevingsplan relevant zijn.

Artikel 6.13 Landelijk gebied

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Landelijk gebied'. In de Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat een plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De gemeenten in de regio Waterland hebben een regionale woningprogrammering opgesteld. Deze wordt enkele malen per jaar geactualiseerd. Het project De Lange Weeren is opgenomen in deze programmering en komt dus overeen met de regionale afspraken.

Artikel 6.21 Detailhandel

Op grond van artikel 6.21 maakt een omgevingsplan geen nieuwe detailhandelsbedrijven buiten bestaande winkelgebieden mogelijk, tenzij:

- a. wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden; en
- b. bij nieuwe detailhandelsbedrijven van meer dan 500 m² winkelvloeroppervlak de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.

In De Lange Weeren is een supermarkt van maximaal 1.300 m² BVO voorzien. Uit onderzoek volgt dat er voldoende marktruimte voor een nieuwe volwaardige supermarkt in de gemeente bestaat (zie paragraaf 3.2.3). Het winkeloppervlak is groter dan 500 m².

Artikel 6.59 Beschermd landschap

Het plangebied maakt in de provinciale omgevingsverordening onderdeel uit van het Beschermd landschap 'Waterland'. De kernkwaliteiten van het Beschermd landschap zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is uitsluitend mogelijk als de voorkomende kernkwaliteiten niet worden aangetast.

De ontwikkeling van De Lange Weeren is reeds voorzien in het Bestuursakkoord Pilot Waterland. Dit bestuursakkoord uit 2011 betreft een overeenkomst tussen het Rijk, de Provincie

Noord-Holland en de gemeenten Edam-Volendam, Waterland, Wormerland, Landsmeer en Oostzaan, alsmede stadsdeel Amsterdam-Noord, met als doel het onder voorwaarden mogelijk maken van woningbouw binnen de toenmalige Rijksbufferzone Amsterdam–Purmerend. Na de overdracht van de rijksbufferzone aan de provincie is het gebied aangewezen als provinciale bufferzone. In 2020 zijn de verschillende beschermingsregimes binnen Noord-Holland samengebracht onder het regime Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Na de wijziging van de Omgevingsverordening Noord-Holland per januari 2025 is dit regime aangeduid als Beschermd Landschap (BL).

In de Omgevingsverordening NH2022 is expliciet vastgelegd dat voor gebieden die onderdeel uitmaken van de Pilot Waterland een afwijkend beleidskader geldt. Dit is juridisch geborgd in artikel 6.59a, lid 5 van de Omgevingsverordening, waarin is bepaald dat in afwijking van het beschermingsregime voor het Beschermd Landschap woningbouw mogelijk is voor zover deze voortvloeit uit de bestuurlijke afspraken in het kader van de Pilot Waterland. Daarmee vormt het bestuursakkoord een expliciete en planologisch verankerde grondslag voor de ontwikkeling van De Lange Weeren.

Onderdeel van het bestuursakkoord was dat in de Rijksbufferzone gebouwd mocht worden, mits er wordt bijgedragen aan die Rijksbufferzone door middel van het storten van een bedrag per woning in een fonds. Omdat de Rijksbufferzone niet langer bestaat kan aan dit deel van het bestuursakkoord geen uitvoering meer worden gegeven. Eind 2019 biedt de gedeputeerde namens Gedeputeerde Staten dan ook ruimte om in de geest van het bestuursakkoord een alternatief plan in te dienen.

Bij brief van 19 december 2024 heeft de provincie Noord-Holland aangegeven dat om De Lange Weeren als volwaardig alternatief voor het Bestuursakkoord Pilot Waterland te kunnen aanmerken, in het plan De Lange Weeren extra kwaliteiten worden verwacht bovenop wat men van een regulier nieuwbouwplan mag verwachten. Deze extra kwaliteiten moeten concreet aantoonbaar zijn en gericht zijn op het versterken van de kwaliteiten van de voormalige Rijksbufferzones, zoals water, natuur, landschap en recreatie. Deze kwaliteiten zijn uitgewerkt en toegelicht in de ontheffingsaanvraag. Op 28 mei 2025 is ontheffing verleend door de provincie voor de ontwikkeling van het project De Lange Weeren binnen de begrenzing van het Beschermd Landschap.

Artikel 6.70: Ruimtelijke kwaliteit

De Lange Weeren maakt in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie deel uit van het ensemble Waterland en is daarnaast gelegen op de overgang tussen Waterland en Zeevang. Dit gebied omvat een veenpolderlandschap met waterrijke veenpolders en veenstromen, evenals droogmakerijlandschap. De grootste droogmakerij in dit gebied is de Purmer, terwijl kleinere droogmakerijen verspreid liggen tussen de veenpolders. Het gebied kent een rijke cultuurhistorie, waarbij de ontstaansgeschiedenis vanuit de ligging aan de voormalige Zuiderzee een belangrijke rol speelt. Dankzij de nabijheid van Amsterdam en de serene rust van het landelijke gebied, heeft het zich ontwikkeld tot een aantrekkelijk en geliefd gebied om te wonen en te recreëren. Het ensemble wordt gekenmerkt door weidse uitzichten over uitgestrekte veenweidegebieden met grote waterpartijen. De Lange Weeren bevindt zich op de grens van Waterland en wordt, net als de aangrenzende polders, gekenmerkt door een open landschap met langgestrekte sloten.

Bij de ontwikkeling van De Lange Weeren wordt bijzondere aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing in het landschap. De kenmerkende verkaveling en waterhuishouding dienen als uitgangspunt en belangrijke zichtlijnen worden zo veel mogelijk in het plan opgenomen.

Daarnaast vormt De Lange Weeren in de toekomst de nieuwe dorpsrand van Volendam. Bij de ontwikkeling van de rand van het plan vormt het creëren van een nieuw dorps silhouet, optimaal verweven met het landschap, het uitgangspunt.

Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Op 29 augustus 2023 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) positief over het plan geadviseerd⁶. Er is sprake van een zorgvuldige inpassing.

Artikel 6.75: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.75 dient de toelichting van een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte, droogte (watertekort en verzilting), natuurinclusiviteit en biodiversiteit en ecologische en chemische waterkwaliteit.

Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de waterparagraaf (paragraaf 4.2) is hier onder het kopje 'klimaatadaptatie' invulling aan gegeven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK) en de provincie Noord-Holland. De reacties zijn in het ontwikkelkader verwerkt. Het basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw MRA is niet afzonderlijk benoemd als toetsingskader. In het plan is echter rekening gehouden met wateroverlast, droogte en hitte door maatregelen op het gebied van waterberging, peilbeheer en groeninrichting. De rapportage van Nelen & Schuurmans sluit aan bij een klimaatbestendige en robuuste inrichting en is verwerkt in het project De Lange Weeren.

3.3.2 Woonagenda 2020-2050

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's.

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen, waarbij de nadruk ligt op het betaalbare segment. In paragraaf 3.3.3 is nader ingegaan op het regionaal Woonakkoord.

3.3.3 Woondeal MRA

Met het opstellen van de Woondeal MRA is de basis voor versnelling van het woningbouwprogramma gelegd. In 2023 is de Woondeal MRA ondertekend.

Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel om, in samenwerking met marktpartijen en corporaties, de woningbouw te versnellen en voldoende (betaalbare) woningbouw in de regio te realiseren. Hiertoe leggen het Rijk, de provincies en de gemeenten hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze Woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven en de randvoorwaarden die moeten worden ingevuld om deze afspraken tot realisatie te kunnen brengen. In de Woondeal MRA ligt de focus op de woningbouwopgave, maar is waar nodig, met het oog op de woningbouwdoelen, de verbinding gelegd met de bredere opgaven zoals mobiliteit. Het gaat niet alleen om het bouwen van woningen, maar om via woningbouw de samenleving te versterken, rekening houdend met opgaven zoals klimaat, klimaatadaptatie en circulariteit, werkgelegenheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningen, et cetera. Realisatie van de woningbouwopgave is alleen mogelijk indien de woningen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid een grote impuls krijgen, aanvullende voorzieningen gerealiseerd worden en alle aspecten van brede welvaart worden meegenomen.

Vanuit het Programma Woningbouw wordt nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot 2030, met vanaf 2024, 100.000 woningen per jaar. Het streven is dat ten minste twee derde van de woningen betaalbaar zijn.

⁶ Verslag ARO-vergadering, 29 augustus 2023

Op basis van het Woningmarktonderzoek Edam-Volendam 2025 bedraagt de woningbehoefte circa 1.275 woningen tot en met 2031, wat neerkomt op gemiddeld ongeveer 180 woningen per jaar. In 2024 en 2025 is dit aantal niet gerealiseerd waardoor de achterstand nog verder is opgelopen.

Betekenis voor het project

De realisatie van 1.160 woningen in het project De Lange Weeren is onderdeel van de Monitor Plancapaciteit. Zonder de Lange Weeren kan niet voldaan worden aan de gemaakte afspraken. Het project wordt gefaseerd gerealiseerd, waarbij een deel van de woningen na 2030 wordt gebouwd. Uit het Woningmarktonderzoek Edam-Volendam 2025 blijkt dat na 2030 nog een aanvullende woningbehoefte van circa 835 woningen resteert (doorkijk tot 2040). De woningen die met het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt, passen daarmee binnen de kwantitatieve woningbehoefte.

3.3.4 Woonakkoord regio Zaanstreek - Waterland

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Zaanstreek-Waterland, waar de gemeente Edam-Volendam onderdeel van uitmaakt, ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status.

De gemeenten in Zaanstreek-Waterland spraken in de woonagenda 2017 de ambitie uit om tot 2035, 1.500 woningen per jaar te bouwen. Vanwege de sterke druk op de regionale woningmarkt wordt op dit moment de verstedelijkingsdiscussie gevoerd, omdat de ambitie (het bouwen van 1500 woningen per jaar) niet wordt behaald. In dit kader zal ook de regionale bouwambitie worden herijkt. De vraag naar meer woningen in de regio is acuut en vraagt om versnelling van de productie. De woningbehoefte blijft tot 2040 groeien, terwijl de woningbouwproductie structureel achterblijft bij de vraag.

De regio Zaanstreek-Waterland zet in op binnenstedelijk bouwen, met ruimte voor uitzonderingen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. Met alleen inbreilocaties wordt de opgave echter niet gehaald.

Betekenis voor het project

Locatie De Lange Weeren is in het Woonakkoord opgenomen. Vanwege de ligging in het Beschermde landschap is aangegeven dat om te komen tot realisatie gemotiveerd moet worden dat wordt voldaan aan de afspraken tussen Rijk, provincie en betrokken gemeenten met betrekking tot de Pilot Waterland (artikel 6.46, lid 9, van de omgevingsverordening NH2020). In paragraaf 2.1 is hierop ingegaan.

Het plan sluit aan bij de afspraken die in de regio zijn gemaakt met betrekking tot de realisatie van een divers woningaanbod. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte vanwege het grote aandeel sociale en betaalbare woningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Hieronder worden de belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de algemene fysieke leefomgeving en wonen toegelicht. Beleidsstukken die betrekking hebben op specifieke milieu- en omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod.

3.4.1 *Omgevingsvisie Edam-Volendam*

De Omgevingsvisie Edam-Volendam is unaniem vastgesteld op 20 juli 2023. De omgevingsvisie is een toekomstvisie voor de (ruimtelijke) leefomgeving tot 2050. Met het uitvoeren van de omgevingsvisie wil de gemeente drie dingen bereiken:

1. Een goede leefomgeving in Edam-Volendam;
2. Een duidelijke visie voor de toekomst van Edam-Volendam;
3. Ruimte voor initiatief.

In de omgevingsvisie zijn de volgende vijf hoofdthema's benoemd:

1. Krachtige kernen en linten. De gemeente streeft naar krachtige en leefbare kernen en dorpslinten. Edam-Volendam maakt zich daarom hard voor voldoende geschikte woonruimte, een goede openbare buitenruimte, voldoende voorzieningen en maatschappelijke verbondenheid.
2. Werken aan ondernemen. Edam-Volendam is een hardwerkende en ondernemende gemeenschap. Mensen zijn er innovatief en ambitieus. Stilstand is achteruitgang; Edam-Volendam maakt zich sterk voor de ontwikkeling van onze samenleving en hecht daarom waarde aan werkgelegenheid, ondernemerschap, innovatie en onderwijs binnen onze gemeente.
3. Ontspanning binnen handbereik. Edam-Volendam is altijd in beweging. De gemeente is een voedingsbodemp voor (top)sport en de ruimte van onze leefomgeving wordt gebruikt voor ontspanning. Vrijtijdsbesteding moet binnen handbereik zijn! Edam-Volendam is levendig. De gemeente bruist door mooie evenementen en omarmt de cultuur en beschermt de historie.
4. Zorg voor water en land. Water, land en lucht verbindt letterlijk en figuurlijk. Dus daar is de gemeente zuinig op. Uitgangspunt voor de gezamenlijke zorg voor de leefomgeving is het verzorgingsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieu-aantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden en het beginsel dat de vervuiler betaalt. De gemeente is trots op het agrarische cultuurlandschap. De agrariërs zijn de hoeders van ons landschap. Het veenweidelandschap blijft zo veel mogelijk open, groen en agrarisch. De gemeente geeft daarom ruimte aan de economische draagkracht van het buitengebied.
5. Klaar voor transitie. De leefomgeving is continu aan verandering onderhevig. Klimaatverandering, de transitie naar andere vormen van energie en biodiversiteit zijn actuele thema's. In Edam-Volendam is men gewend om toekomstbestendig te handelen. Met haalbare ambities wordt ernaar gestreefd om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te verbeteren voor toekomstige generaties.

In de omgevingsvisie is specifiek aandacht besteed aan De Lange Weeren met het aantal van 1.160 woningen en aanvullende voorzieningen. Aangegeven is dat De Lange Weeren in de toekomst een nieuw familielid van de andere kernen binnen de gemeente wordt. Het is een gebied dat onderdeel is van Volendam, maar waarbij de bijzondere ligging in het landschap aanleiding geeft om De Lange Weeren als een buurtschap van Volendam een eigen identiteit te geven binnen de karakteristieken van de gemeente. De stedenbouwkundige opzet, het water, toekomstbestendigheid, gemeenschapsvorming en de verhouding tot het omliggende landschap spelen in het gebied (net als in de rest van onze gemeente) een centrale rol. In de omgevingsvisie is aangegeven dat rondom De Lange Weeren een natuur/recreatiegebied zal worden gevormd dat een schakel vormt tussen het Waterlandse landschap en hoofdgroenstructuren in bestaand stedelijk gebied. Dit gebied zal zodanig worden ingericht dat met de juiste condities de natuur en recreatie wordt bevorderd. Het binnen De Lange Weeren aanwezige waterbufferingsgebied is onderdeel van de bestaande situatie en blijft in het plan behouden. Daarmee wordt de waterbergende functie gewaarborgd en wordt bijgedragen aan het voorkomen van wateroverlast in het Volendammeer.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan (vastgesteld op 20 juli 2023) wordt invulling gegeven aan het planologisch mogelijk maken van het in de Omgevingsvisie Edam-Volendam (vastgesteld op 22 juni 2023) benoemde project De Lange Weeren, bestaande uit maximaal 1.160 woningen. Het betreft een uitbreiding van de kern Volendam, direct aansluitend op

het bestaande stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied is onvoldoende ruimte beschikbaar om dit aantal woningen door middel van verdichting te realiseren. De ontwikkeling van De Lange Weeren draagt bij aan het hoofdthema krachtige kernen en linten en voorziet in een aantoonbaar urgente woningbehoefte. Daarnaast wordt invulling gegeven aan groen-blauwe ambities en worden klimaatadaptieve maatregelen toegepast (zie paragrafen 4.2 en 4.12).

De woningbehoefte is zodanig urgent dat deze niet uitsluitend binnen de bestaande stedelijke contouren kan worden opgevangen; de benodigde capaciteit ontstaat binnenstedelijk niet. In de provinciale verordening is De Lange Weeren reeds als potentiële woningbouwlocatie benoemd en hiervoor is een specifieke uitzondering opgenomen. De door de provincie verleende onthefing bevestigt zowel de urgentie van de woningbouwopgave als de aansluiting bij de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.4.2 Woonvisie 2022-2025

Op 5 oktober 2021 is de gemeentelijke Woonvisie 2022–2025 van Edam-Volendam definitief vastgesteld. In deze woonvisie formuleert de gemeente het streven naar een hoogwaardig en veilig leef-, woon- en werkmilieu dat duurzaam van kwaliteit is. Om te zorgen voor voldoende en passende huisvesting voor zowel inwoners als nieuwe bewoners wordt rekening gehouden met financiële mogelijkheden, gezinssamenstelling en zorgbehoefte. De woonvisie is uitgewerkt aan de hand van vier thema's. De in de woonvisie opgenomen kwantitatieve uitgangspunten zijn in 2025 geactualiseerd op basis van het Woningmarktonderzoek Edam-Volendam 2025, zodat de gehanteerde cijfers aansluiten bij de actuele en toekomstige woningbehoefte. De visie is uitgewerkt aan de hand van vier thema's, te weten:

1. woningbouwopgave: er dienen voldoende woningen gebouwd te worden om te voorzien in de behoefte.
2. betaalbaar huren: sociale huurwoningen worden gebouwd om de mogelijkheden voor mensen met een kleine portemonnee te vergroten.
3. kwaliteit bestaande woningen: een deel van de bestaande voorraad dient levensloopbestendig gemaakt te worden.
4. wonen met zorg: de gemeente tracht te investeren in goede woonzorgvormen, passend bij ouderen en andere zorgvragers voor wie levensloopbestendige woningen niet voldoende zijn.

Betekenis voor het project

In de Woonvisie is opgenomen dat, ondanks de inzet op woningbouw binnen bestaande bebouwde gebieden (inbreidingslocaties), uitbreiding op uitleglocaties noodzakelijk is. De gemeente zet nadrukkelijk in op het benutten van inbreidingslocaties, maar deze locaties kennen beperkingen in omvang, planologische complexiteit en doorlooptijd. Hierdoor leveren zij slechts een beperkte bijdrage aan het realiseren van de totale woningbouwopgave.

Uit de woningbehoefteprognoses blijkt dat de demografische groei na 2030 mogelijk iets afvlakt ten opzichte van de periode tot 2030. Dit betekent echter niet dat de woningbehoefte na 2030 afneemt. De woningbouwproductie blijft in de praktijk achter bij de gemaakte afspraken voor 2020-2030, waardoor een deel van de woningbouwopgave doorschuift naar de periode na 2030. Hierdoor blijft de feitelijke woningbehoefte tot in ieder geval 2040 substantieel.

Met name voor Edam-Volendam is sprake van een blijvende en structurele vraag naar extra woningen. De beschikbare inbreidingslocaties zijn onvoldoende om deze opgave volledig op te vangen, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Inbreidingslocaties zijn veelal kleinschalig en versnipperd en lenen zich vooral voor appartementen en kleinere woningen. Zij bieden onvoldoende ruimte om het benodigde aantal woningen te realiseren en maken het lastig om een evenwichtig en gevarieerd woningbouwprogramma samen te stellen. Daarnaast zijn betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen op inbreidingslocaties vaak financieel en ruimtelijk moeilijk realiseerbaar.

De ontwikkeling van De Lange Weeren is daarom noodzakelijk als aanvulling op de inbreidingslocaties. Deze uitleglocatie maakt het mogelijk om in voldoende aantallen woningen te

bouwen en tegelijkertijd te voorzien in de gewenste woningkwaliteit en -diversiteit. Voor Volendam richt de woningvraag zich op een brede doelgroep, waaronder starters, gezinnen en senioren. Naast de behoefte aan betaalbare, kleinere woningen blijft er een duidelijke en blijvende vraag bestaan naar grondgebonden eengezinswoningen in meerdere prijsklassen.

Gelet op de omvang van de woningbehoefte, de beperkingen van inbreidingslocaties en het achterblijven van de woningbouwproductie ten opzichte van de gemaakte afspraken, is een uitleglocatie zoals De Lange Weeren onmisbaar. Alleen door een combinatie van inbreiding en uitbreiding kan worden gekomen tot een volwaardig, toekomstbestendig en evenwichtig woningbouwprogramma, met aanbod voor meerdere doelgroepen en in zowel de koop- als huursector.

3.4.3 *Doelgroepenverordening (Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023)*

In 2023 heeft de gemeente Edam-Volendam een doelgroepenverordening vastgesteld. Deze verordening is van toepassing op nieuwbouwwoningen die worden gerealiseerd in de segmenten sociale huur, middeldure huur en sociale koop. De woningen binnen deze segmenten worden toegewezen aan specifieke doelgroepen op basis van inkomensgrenzen.

Net als in de rest van Nederland is er ook in Edam-Volendam sprake van een grote vraag naar sociale huurwoningen en betaalbare huur- en koopwoningen. Om beter te kunnen sturen op de woningmarkt zijn deze woningcategorieën vastgelegd in de Verordening doelgroepen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en sociaal bereikbare koopwoningen Edam-Volendam 2023.

De doelgroepen zijn als volgt gedefinieerd:

- Voor sociale huurwoningen betreft de doelgroep huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm.
- Voor middeldure huurwoningen betreft de doelgroep huishoudens met een inkomen tot en met maximaal 1,5 keer de DAEB-norm.
- Voor sociale koopwoningen bestaat de primaire doelgroep uit huishoudens met een inkomen tot en met 1,5 keer de DAEB-norm. In tweede instantie kunnen huishoudens met een inkomen van 1,5 tot en met 1,75 keer de DAEB-norm in aanmerking komen.
- De DAEB-norm (Dienst van Algemeen Economisch Belang) verwijst naar de landelijke regels en inkomensgrenzen die gelden voor de toewijzing van sociale huurwoningen.

De verordening bepaalt daarnaast dat de verschillende woningcategorieën gedurende vastgestelde instandhoudingstermijnen beschikbaar moeten blijven voor de aangewezen doelgroepen. Deze verordening is van kracht zolang het gemeentelijk en landelijk beleid dit vereist. Indien het woonbeleid van de gemeente Edam-Volendam of het rijksbeleid wijzigt, kan de verordening overeenkomstig worden aangepast.

Betekenis voor het project

Met de ontwikkeling van de woningen binnen het project De Lange Weeren wordt invulling gegeven aan de eisen die zijn gesteld in de Woonvisie, de Huisvestingsverordening en de gemeentelijke Doelgroepenverordening.

3.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving is per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan ten behoeve van het bereiken en/of in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid. Door de gemeente Edam-Volendam zijn nog geen omgevingswaarden in het omgevingsplan vastgesteld.

4.2 Water

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. In het kader van de weging van het waterbelang is over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder (het Hoogheemraadschap). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden. Hieronder zijn de hoofdlijnen van het waterbeleid op verschillende overheidsniveau's beschreven.

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebied districten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota “Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw”

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid heeft anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het water domein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota ‘Anders omgaan met water’ (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zo maar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Beschouwing

Watersysteem

Bij de ontwikkeling van De Lange Weeren zijn bodem en water sturend. Binnen het plan wordt ingezet op de aanleg van een waterbufferingsgebied, waarmee wordt bijgedragen aan een robuust en toekomstbestendig watersysteem. Deze maatregel draagt er tevens aan bij dat een potentieel maatschappelijk ontwrichtende waterveiligheidssituatie in en rond het Volendammeer wordt opgelost.

In de huidige situatie wordt overtollig oppervlaktewater binnen het watersysteem van Volendam afgevoerd richting de polder De Lange Weeren. Wanneer deze polder verzadigd raakt, bestaat het risico dat het dichtbebouwde en laaggelegen Volendammeer (zie locatie rapport Nelen en Schuurmans) overstroomt. Om dit risico structureel te beperken, wordt de kade rondom het Volendammeer verhoogd. In combinatie met de waterberging in De Lange Weeren wordt voorzien in het opvangen van piekbelasting door extreme neerslag, het verbeteren van de waterafvoer en het beperken van wateroverlast, waarmee zowel de huidige als toekomstige waterveiligheid wordt geborgd.

Daarnaast is ten noorden van De Lange Weeren de Zuiderzeeweg aangelegd. Deze infrastructuurontwikkeling heeft invloed op het functioneren van het bestaande en toekomstige watersysteem van Volendam. De waterhuishoudkundige maatregelen binnen De Lange Weeren, waaronder het realiseren van extra waterberging, het verbeteren van de waterafvoer, het aanpassen en vergroten van duikers en het optimaliseren van het watersysteem, zijn hierop afgestemd en borgen een robuust en toekomstbestendig functioneren van het watersysteem.

De eis vanuit het Hoogheemraadschap HHNK voor de ontwikkeling van de wijk De Lange Weeren is het integraal oplossen van de gecombineerde bestaande waterbergingsopgave van Volendam inclusief de nieuwe waterbergingsopgave van De Lange Weeren, die wordt geschat op 150.000 m³.

De ontwikkeling van De Lange Weeren is gepland binnen een poldersysteem bestaande uit verschillende peilgebieden. Er is onderzoek uitgevoerd naar het functioneren van De Lange Weeren bij extreme neerslagsscenario's en het effect op het omliggende stedelijk gebied⁷. Naar aanleiding nieuwe klimaatscenario's van het KNMI is het onderzoek geactualiseerd⁸.

De ontwikkeling van De Lange Weeren heeft geen negatief effect op de bergingscapaciteit van het noodventiel. Uit het waterhuishoudkundig onderzoek blijkt dat voor alle doorgerekende neerslagsscenario's (T10, T100 en T1000) de beschikbare waterbergingscapaciteit toeneemt.

In de toekomstige situatie wordt bij extreme neerslag extra water geborgen in De Lange Weeren en de aangrenzende peilgebieden. De totale maximale waterberging bedraagt in het T1000-scenario circa 235.000 m³ (exclusief berging in de bodem). Hiermee wordt het watersysteem robuuster en neemt het risico op wateroverlast in het Volendammeer af.

In geen van de doorgerekende extreme neerslagsscenario's wordt er wateroverlast berekend in de geplande panden en op de wegen in de Lange Weeren. De maximaal berekende waterstand in de Lange Weeren stijgt met 82 cm maar ligt 8 cm onder straatpeil en 23 cm onder vloerpeil (T1000 scenario). In de verbreedde watergang tussen Lange Weeren en de wijk Blokgouw neemt de maximale peilstijging af, als gevolg van de ontwikkeling van De Lange Weeren.

De verhoging van de kademuur rond het Volendammeer heeft een sterk positief effect op de wateroverlast in het Volendammeer. Wel zorgen deze maatregelen voor een kleine toename (maximaal 2 cm) van de berekende maximale waterdiepte in het omliggende stedelijk gebied van Volendam. Tegelijkertijd hebben de aanpassingen aan het noodventiel (ontwikkeling Lange Weeren en de verbinding naar Katwoude) juist een positief effect op de maximaal berekende waterdiepte in het stedelijk gebied van Volendam.

De afvoercapaciteit vergroten vanuit Edam-Volendam naar het noodventiel en/of polder Katwoude (vergroten duikers, gestuurde stuwen) heeft weinig tot geen effect op de maximale waterstanden rondom het Volendammeer in extreme neerslagsituaties; vanwege de grote afstand en de omvang van het aanvoergebied. Toch is wel aan te raden om de afvoercapaciteit te vergroten, om zo in minder extreme situaties water sneller af te kunnen voeren.

Een directe verbinding tussen Lange Weeren en Katwoude via een mogelijke duiker met stuw leidt ertoe dat in minder extreme situaties (T10) water vanuit polder Katwoude naar Lange Weeren stroomt, terwijl bij extremere situaties (T1000) water vanuit Lange Weeren naar Katwoude stroomt. Dit zorgt mogelijk voor een nog robuuster en flexibel watersysteem tussen beide polders.

⁷ Advies wateropgave Lange Weeren – Ontwerp en inrichtingsplan 2024, Nelen & Schuurmans, 9 juli 2024

⁸ Addendum op advies wateropgave Lange Weeren – Effect van nieuwste neerslagstatistiek, Nelen & Schuurmans, 14 oktober 2024

Peilen en maaiveldhoogten

Binnen De Lange Weeren wordt uitgegaan van een gedifferentieerd maaiveld met peilen die aansluiten op de bestaande situatie en de waterhuishoudkundige randvoorwaarden. Uit de uitgevoerde waterstudie blijkt dat het maaiveld binnen het plangebied varieert tussen circa -1,90 m NAP en -0,90 m NAP, afhankelijk van het type landgebruik en de ligging binnen het plan. Het streefpeil voor het watersysteem bedraagt circa -1,90 m NAP, waarbij de inrichting zodanig wordt vormgegeven dat voldoende drooglegging voor bebouwing wordt gerealiseerd en tegelijkertijd waterberging wordt gefaciliteerd. De laagstgelegen delen bevinden zich in de watergangen en groenstructuren, terwijl de woonvelden en infrastructuur op een hoger maaiveld worden aangelegd.

De exacte peilen en hoogteverschillen worden nader uitgewerkt in het civieltechnisch ontwerp en het inrichtingsplan, waarbij wordt aangesloten op de eisen van het hoogheemraadschap en rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie, waterberging en een robuust functionerend watersysteem.

Conclusie

Het ontwerp van De Lange Weeren biedt aantoonbaar voldoende ruimte voor water en voldoet aan de eisen die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) stelt aan een toekomstbestendig watersysteem. Hoewel het basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw MRA niet als afzonderlijk toetsingskader is gehanteerd, zijn de onderliggende uitgangspunten daarvan wel integraal verwerkt in het plan. Door gerichte maatregelen op het gebied van waterberging, peilbeheer en een groen ingerichte openbare ruimte is expliciet rekening gehouden met de effecten van wateroverlast, droogte en hitte. Daarmee voorziet het plan in een klimaatbestendige en robuuste inrichting, zoals onderbouwd in de rapportage van Nelen & Schuurmans.

Waterkwaliteit en riolering

Er wordt binnen het plangebied een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd.

Klimaatadaptatie

De gevolgen van klimaatverandering hebben impact op de veiligheid, economie en gezondheid van inwoners. Hevige neerslag kan leiden tot wateroverlast en schade, terwijl langdurige droge en warme perioden hittestress veroorzaken, met name in stedelijke gebieden. Een klimaatbestendige ruimtelijke inrichting is daarom essentieel om deze toenemende weersextremen het hoofd te bieden.

In het ontwikkelkader voor De Lange Weeren is expliciet benoemd dat bodem en water sturend zijn voor de ontwikkeling. Dit uitgangspunt is vertaald in het plan door in te zetten op het lokaal vasthouden en bergen van water tijdens (extreme) neerslag, zodat dit water beschikbaar blijft in drogere perioden. In het plan zijn diverse klimaatadaptatieve maatregelen opgenomen, waaronder waterbergende groenzones, wadi's, waterdoorlatende verharding (bijvoorbeeld op parkeervakken), waterbergende wegen en infiltratievoorzieningen. Deze maatregelen zijn integraal onderdeel van het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp.

Het basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw MRA is daarbij niet als afzonderlijk toetsingskader benoemd. In de uitwerking van het plan is echter wel expliciet rekening gehouden met de thema's wateroverlast, droogte en hitte. Dit gebeurt door een combinatie van maatregelen op het gebied van waterberging, peilbeheer en een groen ingerichte openbare ruimte die bijdraagt aan verkoeling en verdamping.

Conclusie

Zoals onderbouwd in de waterhuishoudkundige rapportage van Nelen & Schuurmans, leidt deze integrale aanpak tot een robuust en toekomstbestendig watersysteem. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten voor een klimaatbestendige en klimaatadaptatieve inrichting van De Lange Weeren, in lijn met de ambities uit het ontwikkelkader en de regionale duurzaamheidsdoelstellingen.

4.3 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risico-grenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Beschouwing

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek⁹ kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied overwegend wordt gekenmerkt door lichte verhogingen aan diverse stoffen, passend bij de regionale achtergrondwaarden. Plaatselijk zijn sterkere verontreinigingen aangetoond, met name ter plaatse van enkele slootdempingen en het landbouwpad (asbest). Deze locaties zijn duidelijk afgebakend en kunnen, indien noodzakelijk, met gerichte maatregelen worden gesaneerd.

De aangetroffen verontreinigingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits de aanbevolen nadere onderzoeken en eventuele saneringsmaatregelen worden uitgevoerd. Hiermee kan de bodem geschikt worden gemaakt voor de beoogde functie. In de kostenverhaalregels is reeds rekening gehouden met de kosten voor deze maatregelen, waardoor de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding is.

De uitgevoerde bodemonderzoeken dateren van recente datum (2023 en 2026) en zijn uitgevoerd conform de geldende normen (NEN 5740 en NEN 5707). Gezien het ongewijzigde gebruik van de locatie (voornamelijk agrarisch grasland) en het ontbreken van nieuwe bodembedreigende activiteiten of incidenten sinds het moment van onderzoek, wordt geconcludeerd dat de resultaten nog representatief zijn voor de huidige situatie. De onderzoeken kunnen derhalve als actueel en geldig worden beschouwd voor de verdere planvorming en besluitvorming.

4.4 Cultureel erfgoed en landschap

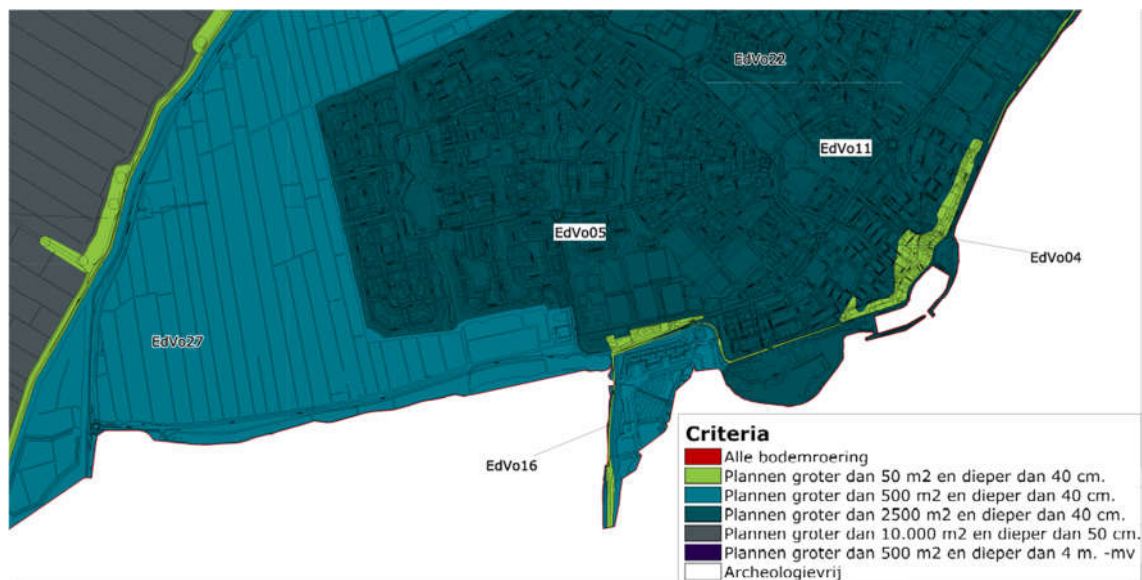
Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

⁹ Verkennend bodemonderzoek plangebied De Lange Weer te Volendam, Grondslag, 22 januari 2026

Beschouwing

Archeologie

In 2015 is de Beleidsnota archeologie met archeologische beleidskaart vastgesteld. Het plangebied kent een archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een bouwplan/bodemingrepen groter dan 500 m² waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd. Deze verstoringsnorm wordt overschreden.



Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart

Uit archeologisch bureauonderzoek¹⁰ volgt dat het plangebied is gelegen op een opeenvolging van dekzand, wadafzettingen en veen. Tijdens het booronderzoek dat binnen het plangebied is uitgevoerd in 2014 zijn echter het dekzand en de wadafzettingen niet aangetroffen. Op basis van dat onderzoek en DINOboringen is het veenpakket in het plangebied minimaal 3 m dik. Bij het booronderzoek in 2014 was alleen sprake van een veenpakket zonder veraarde veenlaagjes en zonder indicaties dat het gebied sinds de ontginning in de Middeleeuwen is gebruikt voor iets anders dan landbouw. Tot aan de ontginning van het veengebied in de Middeleeuwen was het te vochtig voor bewoning. Het bureauonderzoek heeft geen indicaties opgeleverd voor hogere of beter ontwaterde delen waarop bewoning plaats kon vinden. Het veen heeft daarom een lage verwachting. Bij de aanleg van riolering en andere diepe bodemverstoringen zouden de wadafzettingen van het Laagpakket van Wormer verstoord kunnen worden. Deze sedimenten zijn afgezet onder dynamische omstandigheden die ongunstig waren voor bewoning. De archeologische verwachting daarvan is ook laag.

Op basis van de historische en topografische kaarten is te zien dat pas op een kaart uit 1962 een klein gebouw in het noordelijk deel van het plangebied is weergegeven. Dit is op jongere kaarten niet zichtbaar. De kansen dat de muurfunderingen van dit gebouw nog in de ondergrond aanwezig zijn is klein en de historische waarde van eventuele resten is laag.

Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied weliswaar onderdeel uitmaakt van een historisch waardevol ontginningslandschap, maar dat de archeologische verwachting laag is. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologisch waardevolle structuren, zoals terpen of bewoningssporen, en de kans op versterking van archeologische resten bij de voorgenomen ontwikkeling wordt klein geacht. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan het plangebied archeologisch worden vrijgegeven voor de voorgenomen (civieltechnische) werkzaamheden.

¹⁰ Archeologisch bureauonderzoek Lange Weeren Volendam, IDDS, 24 april 2025

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het veenweidegebied op de overgang tussen Waterland en Zeevang, waar het eeuwenoude slagenlandschap nog duidelijk herkenbaar is. De karakteristieke strokenverkaveling, in samenhang met het fijnmazige netwerk van sloten en watergangen, vormt een belangrijk cultuurhistorisch en landschappelijk uitgangspunt. De inpassing van een nieuwe woonwijk in dit gebied vraagt daarom om een zorgvuldige benadering, met respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden, het landschap en de waterstructuur. De bestaande verkavelingsstructuur en waterhuishouding vormen dan ook een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van De Lange Weeren. In paragrafen 2.3 en 2.4 is hier nader op ingegaan. Daarnaast wordt, zoals toegelicht in paragraaf 3.3, aangesloten bij de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De wijze waarop deze cultuurhistorische belangen zijn meegenomen in het plan is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). De ARO fungeert hierbij als onafhankelijk toetsend en adviserend orgaan op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, landschap en cultuurhistorie. In haar beoordeling van 29 augustus 2023 heeft de ARO aangegeven waardering te hebben voor de wijze waarop de structurerende landschappelijke en cultuurhistorische elementen zijn geanalyseerd en vertaald in het plan voor De Lange Weeren. De commissie heeft ingestemd met de gekozen benadering en heeft vertrouwen uitgesproken in de verdere uitwerking, zonder aanvullende eisen te stellen vanuit het oogpunt van cultureel erfgoed.

4.5 Natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Beschouwing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is in het agrarisch gebied een natuurtoets¹¹ uitgevoerd. De natuurtoets is erop gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

In de omgeving van het plangebied liggen verschillende Natura 2000-gebieden, waaronder Polder Zeevang op circa 2,3 km afstand en Markermeer & IJmeer op circa 3 km afstand. Daarnaast liggen op grotere afstand onder meer IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske, Wormeren Jisperveld & Kalverpolder, Polder Westzaan en de Eilandspolder.

Een deel van deze Natura 2000-gebieden bevat stikstofgevoelige habitattypen, met name de veen- en moerasgebieden. Het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer kent daarentegen geen stikstofgevoelige habitattypen, maar is aangewezen op basis van Vogelrichtlijnwaarden en niet-stikstofgevoelige habitattypen. Bij de verdere beoordeling wordt hiermee rekening gehouden.

¹¹ Natuurtoets de Lange Weeren, Antea Group, 20 december 2023

De Natura 2000-gebieden liggen buiten het invloedsgebied van alle storingsfactoren, zoals bijvoorbeeld verdroging of geluid- en lichtverstoring, met uitzondering van verzuring en vermessing. Gezien de afstand tot stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden zijn effecten van vermessing en verzuring door stikstofdepositie tijdens de realisatiefase en de gebruiksfase niet op voorhand uit te sluiten.

De beoogde activiteiten leiden tot een toename van stikstofuitstoot en daarmee tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Uit het stikstofdepositieonderzoek¹² volgt een maximale planbijdrage voor de gebruiksfase (en de laatste fase van het bouwen) van 0,07 mol/ha/jr. De toenames vinden plaats op verschillende natuurgebieden en leidt zonder salderen tot een toename van maximaal 0,07 mol N/ha/jr op het Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske, een toename van maximaal 0,02 mol/ha/jr op de Natura 2000-gebieden Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder en Polder Westzaan en Naardermeer, en een toename van 0,01 mol/ha/jr op de natura 2000-gebieden Oostelijke Vechtplassen en Eilandspolder. De berekeningen zijn in februari 2026 geactualiseerd met de meest recente versie van AERIUS en hebben niet tot een andere conclusie geleid.

Ten behoeve van het plan voor de ontwikkeling van de woonwijk wordt het huidige agrarisch gebruik van het gebied (bemesting) beëindigd. De positieve effecten van het beëindigen van deze activiteit (verminderde stikstofdepositie) worden als (mitigerende) maatregel ingezet om het stikstofeffect van Lange Weeren te salderen. Met deze interne saldering is verzekerd dat er geen stikstofdepositietoename ontstaat op de relevante hexagonen in enig Natura 2000-gebied.

Er is een passende beoordeling uitgevoerd¹³ op basis waarvan zekerheid kan worden verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet zal aantasten. Gelet op de recente jurisprudentie (december 2025) van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over intern salderen is voor het plan De Lange Weeren gekozen voor het uitvoeren van een passende beoordeling. Intern salderen is daarbij niet betrokken in een voorvoets, maar expliciet aangemerkt en beoordeeld als mitigerende maatregel binnen de passende beoordeling. Hiermee wordt aangesloten bij de geldende juridische lijn dat intern salderen uitsluitend in het kader van een passende beoordeling mag worden toegepast.

Bij de beoordeling van het additionaliteitsvereiste is vastgesteld of het stoppen met bemesting noodzakelijk is voor het beschermen en herstellen van de natuur in de betrokken Natura 2000-gebieden. Op landelijk en provinciaal niveau zijn al diverse maatregelen in uitvoering die gericht zijn op stikstofreductie en natuurherstel. Deze maatregelen vinden grotendeels plaats dicht bij de Natura 2000-gebieden, omdat bronmaatregelen binnen circa 1 tot 3 kilometer het meest effectief zijn. De maatregel binnen De Lange Weeren ligt op aanzienlijk grotere afstand van deze natuurgebieden en leidt aantoonbaar tot slechts een zeer beperkte afname van stikstofdepositie. De bijdrage aan natuurherstel is daarmee verwaarloosbaar. Gelet op deze minimale effectiviteit, in combinatie met de relatief hoge kosten, wordt deze maatregel niet ingezet als instandhoudingsmaatregel of passende maatregel door het Rijk of de provincie.

Daarnaast is deze maatregel ook niet nodig om de vereiste daling van stikstofdepositie en het herstel van natuurwaarden te realiseren, aangezien hiervoor al andere, effectievere maatregelen in uitvoering zijn.

Dit betekent dat het beëindigen van de bemesting niet noodzakelijk is voor:

- het behoud van een gunstige staat van instandhouding van de natuurwaarden (artikel 6, eerste lid, Habitatrictlijn), en
- het voorkomen van verslechtering of significante verstoring van Natura 2000-gebieden (artikel 6, tweede lid, Habitatrictlijn).

¹² Stikstofdepositieonderzoek Lange Weeren, Antea Group, 11 februari 2025

¹³ Passende beoordeling Omgevingsplan Lange Weeren, Antea Group, 5 februari 2026

Daarmee is voldoende onderbouwd dat deze maatregel geen onderdeel uitmaakt van het noodzakelijke pakket aan natuurmaatregelen. Het betreft een aanvullende maatregel die specifiek wordt ingezet voor dit project. Het additionaliteitsvereiste staat daarom niet in de weg aan toepassing van intern salderen.

Uit het stikstofdepositieonderzoek volgt dat het plan zonder mitigerende maatregelen leidt tot een beperkte toename van stikstofdepositie op meerdere Natura 2000-gebieden. Door het beëindigen van het agrarisch gebruik en de bijbehorende bemesting binnen het plangebied wordt deze toename volledig gesaldeerd, waardoor per saldo geen toename van stikstofdepositie optreedt op enig relevant Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op circa 100 meter ten zuiden van het plangebied. Het NNN kent geen externe werking. Bovendien zijn negatieve effecten uit te sluiten in verband met de afstand en de tussengelegen weg. Daarnaast wordt de buitenring van het gebied natuurlijk ingericht en zal het leiden tot positieve effecten op bestaande NNN-gebieden. De wezenlijke kenmerken en waarden van omliggende gebieden wordt door het voornemen versterkt door de diverse inrichting van biotopen en de realisatie van verbindingen onder de wegen door. Derhalve zal de netwerkfunctie en uitwisseling van soorten versterkt worden vanuit het voornemen. Aangezien het plan dusdanig is vormgegeven dat de inrichting van het buitengebied zal leiden tot een positieve invloed op bestaande NNN-gebieden zijn negatieve effecten uit te sluiten. Er zijn geen verdere acties noodzakelijk.

Beschermd landschap

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van Beschermd landschap (voorheen: Bijzonder provinciaal landschap). Een deel van het gebied wordt ingericht als woonwijk, waardoor het gebied in omvang achteruitgaat. Echter, in de huidige situatie betreft het gebied een landbouwgebied met weinig variatie aan soorten. In het nieuwe inrichtingsplan van de buitenrand wordt ingezet op nieuwe natuur en een afwisseling van biotopen welke bij de omgeving passen. In de woonwijk blijven bovendien een aantal groene gebieden behouden, of worden deze aangelegd ten behoeve van de biodiversiteit. Als gevolg van het planvoornemen is enkel sprake van tijdelijke effecten tijdens de uitvoering. De maatregelen leiden echter tot positieve effecten op de algemene natuurwaarde. Zoals toegelicht in paragraaf 3.3.1 is op 28 mei 2025 ontheffing verleend voor de ontwikkeling van het project De Lange Weeren binnen de begrenzing van het Beschermd landschap. Na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan wordt de Lange Weeren ontgrensd van het Beschermd Landschap.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten, waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: algemene broedvogels, marterachtigen en amfibieën. Er is nader onderzoek uitgevoerd naar kleine marterachtigen en rugstreeppadden¹⁴.

De wezel is waargenomen in het zuidelijke deel van plangebied De Lange Weeren. De hermelijn is waargenomen in het oostelijke deel van het plangebied. Om deze reden is er een natuurvergunning aangevraagd en is er sprake van een compensatieopgave. In dit kader is een activiteitenplan¹⁵ opgesteld waarin mitigerende en compenserende maatregelen zijn bepaald.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld. Hierin worden de maatregelen en voorschriften opgenomen zoals vastgelegd in de verleende ontheffing op grond van de (voormalige) Wet natuurbescherming.

¹⁴ Nader onderzoek De Lange Weeren – Onderzoek naar kleine marterachtigen en de rugstreeppad, Antea Group, 19 oktober 2023

¹⁵ Activiteitenplan Lange Weeren, Antea Group, 21 december 2023

Op 2 januari 2025 is door het bevoegd gezag een ontheffing verleend (zaaknummer OMG-021142/DMS441145) voor het opzettelijk beschadigen en vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de hermelijn (*Mustela erminea*) en de wezel (*Mustela nivalis*) ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Lange Weeren.

In het kader van deze ontheffing zijn mitigerende en compenserende maatregelen voorgeschreven, die integraal worden opgenomen in het ecologisch werkprotocol en bij de uitvoering in acht worden genomen. Deze maatregelen omvatten onder meer:

- uitvoering van werkzaamheden onder begeleiding van een ecologisch deskundige;
- het tijdig ongeschikt maken van het plangebied als leefgebied voor hermelijn en wezel, buiten de kwetsbare voortplantingsperiode (globaal 15 maart – 1 september);
- het vooraf realiseren van een functionerend groen-blauw raamwerk, zodat alternatieve leefgebieden beschikbaar zijn;
- de aanleg van faunatunnels met geleidingsvoorzieningen, zodat dieren zich veilig kunnen verplaatsen;
- de realisatie van marterhopen (schuil- en voortplantingsplaatsen) ter compensatie van habitatverlies;
- het gefaseerd en zorgvuldig maaien en verwijderen van vegetatie, gericht op het voorkomen van slachtoffers onder aanwezige fauna;
- controle van potentiële verblijfplaatsen voorafgaand aan grondwerkzaamheden en het waar nodig verjagen van aanwezige dieren onder begeleiding van een deskundige;
- het uitvoeren van een broedvogelcheck voorafgaand aan werkzaamheden en het voorkomen van verstoring van broedgevallen.

Daarnaast geldt een meldingsplicht voorafgaand aan de werkzaamheden en dienen de maatregelen conform het ecologisch werkprotocol te worden uitgevoerd.

Met het treffen en borgen van deze maatregelen wordt voldaan aan de voorwaarden uit de verleende ontheffing en wordt verzekerd dat negatieve effecten op beschermde soorten zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel gemitigeerd.

Tegen dit besluit is bezwaar ingediend op 11 februari 2025 (ontvangen op dezelfde datum) en 10 februari 2025 (ontvangen op 12 februari 2025). Deze bezwaren zijn beoordeeld en ongegrond verklaard. Dit betekent dat de bezwaren niet hebben geleid tot herroeping of wijziging van het besluit en dat de verleende ontheffing in stand is gebleven. Tegen de beslissing op bezwaar is beroep ingesteld; deze beroepsprocedure is momenteel nog aanhangig.

In (de directe omgeving van) het plangebied zijn geen rugstreppadden vastgesteld. Op basis hiervan wordt de aanwezigheid van essentieel leefgebied uitgesloten. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op deze soort.

Bij de uitvoering van het project dient te allen tijde te worden voldaan aan de wettelijke zorgplicht. Daarnaast zijn de voorschriften en voorwaarden die zijn opgenomen in de verleende vergunning onverkort van toepassing.

Hiermee is de Wet natuurbescherming (thans onderdeel van de Omgevingswet) juridisch geborgd, mits bij de uitvoering blijvend wordt voldaan aan de zorgplicht en aan de voorwaarden uit de ontheffing.

4.6 Mobiliteit

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient een omgevingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren. Dit plan betreft een ontwikkelingsgericht kader, waarbij de uiteindelijke uitwerking en inrichting van het plangebied kan wijzigen als gevolg van nadere uitwerking, voortschrijdend inzicht of gewijzigde omstandigheden. Indien zich dergelijke wijzigingen voordoen, kunnen onderdelen van het plan in de toekomst opnieuw worden afgewogen. Eventuele aanpassingen vinden plaats binnen

de dan geldende beleidsmatige en juridische kaders en worden, indien aan de orde, via een afzonderlijk besluitvormingstraject beoordeeld. Aan de in dit plan opgenomen uitgangspunten en uitwerkingen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend.

Beschouwing

In paragraaf 2.4.3 is aangegeven dat ten behoeve van het ontwikkelkader een Mobiliteitsprogramma van Eisen (MPvE) is opgesteld. Het MPvE richt zich op het bevorderen van duurzame mobiliteit. Het paden- en wegennetwerk in De Lange Weeren is gebaseerd op de principes van duurzame mobiliteit, waarbij de voetganger een centrale rol inneemt. Fietsers betreden het gebied via de hoofdfietsroute vanaf de Zuiderzeeweg en verlaten De Lange Weeren door de nieuw te creëren volwaardige fietsverbinding aan de zijde van de Zeddeweg, die richting Katwoude leidt. Daarnaast wordt de toekomstige wijk op drie plekken voor langzaam verkeer verbonden met de aangrenzende Blokouw, waardoor de voorzieningen in Volendam lopend en met de fiets binnen handbereik zijn voor de nieuwe bewoners van De Lange Weeren.

Duurzame mobiliteit

De ontwikkeling van De Lange Weeren is nadrukkelijk gericht op duurzame mobiliteit. Dit komt tot uiting in de prioritering van langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) boven gemotoriseerd verkeer, het realiseren van een fijnmazig en veilig netwerk van wandel- en fietsroutes en de goede aansluiting op regionale fiets- en openbaarvervoernetwerken. Daarnaast wordt ingezet op het beperken van autogebruik en autobezit, onder meer door de nabijheid van voorzieningen, het stimuleren van deelmobiliteit en het beïnvloeden van mobiliteitsgedrag via inrichting en parkeernormen. De wijk wordt zodanig ontworpen dat dagelijkse voorzieningen binnen loop- en fietsafstand liggen, waardoor een groot deel van de verplaatsingen zonder auto kan plaatsvinden. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie om een toekomstbestendige, leefbare en klimaatvriendelijke wijk te realiseren, waarin duurzame vervoerswijzen vanzelfsprekend zijn.

Centraal in het plan staat de hoofdontsluiting, waarlangs fietsers, bussen en auto's De Lange Weeren via de Zuiderzeeweg binnenkomen. Het openbaar vervoer bereikt de wijk via deze weg en verlaat deze via de Zeddeweg. Daarnaast is vanuit De Lange Weeren een HOV-halte op loopafstand bereikbaar, gelegen aan de Zeddeweg. Het autoverkeer verspreidt zich vanaf de hoofdstraat verder door de wijk via twee dwarsstraten.

Ontsluiting

Er is onderzoek uitgevoerd naar de impact van het ontsluiten van het plangebied de Lange Weeren met één of twee ontsluitingen¹⁶. Hierbij is gekeken naar een ontsluiting aan de noordkant of een ontsluiting aan zowel de noord- als zuidkant. In het onderzoek zijn de verkeerskundige gevolgen van beide varianten in beeld gebracht en zijn de verschillen geanalyseerd. Hierbij is gekeken naar de effecten op verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op het omliggende wegennet.

Verkeersafwikkeling

Voor de huidige planuitwerking is uitgegaan van een beperkte verkeersfunctie van de Zeddeweg, uitsluitend voor busverkeer en langzaam verkeer. Voor het autoverkeer wordt uitgegaan van één ontsluiting via de Zuiderzeeweg. Tegelijkertijd blijft de mogelijkheid bestaan om, indien toekomstige ontwikkelingen of gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven, nader te onderzoeken of een (gedeeltelijke) openstelling van de ontsluiting richting de Zeddeweg voor autoverkeer wenselijk en verantwoord is. Een dergelijke keuze vereist aanvullend verkeerstech- nisch onderzoek en een separate afweging en maakt geen onderdeel uit van het huidige plan.

Met aanvullend onderzoek is meer inzicht gekregen in de verkeersafwikkeling¹⁷. Dit onderzoek toont aan dat het plan via één enkele aansluiting op de Zuiderzeeweg kan worden ontsloten. De

¹⁶ Verkeersonderzoek ontsluiting De Lange Weeren, Goudappel, 31 januari 2024

¹⁷ Memo resultaten doorrekening geactualiseerd dynamisch verkeersmodel, Arcadis, 26 februari 2025

onderzochte provinciale kruispunten blijken het verkeer tot 2040 te kunnen verwerken. Wel komt naar voren dat de meeste kruispunten, met uitzondering van het kruispunt N247-N235, relatief zwaarder belast worden. Dit valt binnen de gestelde normen. In de praktijk wordt echter een lagere belasting van de kruispunten verwacht. Dit wordt veroorzaakt doordat bij het bepalen van de verkeersgeneratie, maar ook in het Venom model zelf, geen differentiatie wordt toegepast in woningtypen.

Parkeren

In het Mobiliteitsprogramma van Eisen (MPvE) zijn projectspecifieke parkeernormen opgenomen die afwijken van de generieke CROW-kencijfers. Uitgangspunt hierbij is het beperken van het autobezit en het stimuleren van duurzame mobiliteitsvormen. De parkeernormen zijn gedifferentieerd naar woningtype en afgestemd op het beoogde mobiliteitsconcept, waarbij wordt ingezet op efficiënt ruimtegebruik, clustering van parkeerplaatsen en het faciliteren van deelmobiliteit.

De parkeernormen voor de Lange Weeren zijn als volgt:

Funcieprogramma opdrachtgever	Parkeernorm
Sociaal eengezinswoningen	1
Sociaal Meergezinswoningen	0,7
Koop Eengezinswoningen tot 80% betaalbaarheidsgrens	1,6
Koop Eengezinswoningen tot 100% betaalbaarheidsgrens	1,6
Koop Appartementen tot 80% betaalbaarheidsgrens	1,3
Koop Appartementen tot 100% betaalbaarheidsgrens	1,3
Huur Eengezinswoningen	1,3
Huur appartementen	1
Koop rij- en hoekwoning	1,6
Koop 2-onder-1 kap	1,7
Koop vrije kavel	1,9

Als onderdeel van het MPvE is een parkeerbalans opgesteld. Daarbij wordt parkeren deels op eigen terrein opgelost en deels in de openbare ruimte, onder andere in parkeerkoffers en via parkeren langs de straat. Op locaties met een hogere woningdichtheid, met name langs de hoofdontsluiting, worden parkeerhoven gerealiseerd binnen gesloten bouwblokken. Daarnaast voorziet het plan in afsluitbare parkeerschuren, die ruimte bieden aan onder meer bedrijfsbusjes met gereedschap en daarmee bijdragen aan een veilige en doelmatige parkeeroplossing.

Voor de planuitwerking worden de parkeernormen aangehouden zoals vastgelegd in het MPvE. In het stedenbouwkundig plan is hier expliciet rekening mee gehouden. In de regels van het omgevingsplan is geborgd dat wordt voldaan aan de parkeernormen en de parkeerbalans zoals opgenomen in het MPvE, waarmee is verzekerd dat het plan voorziet in een voldoende en passend parkeeraanbod.

Verkeersstructuur en hoofdontsluiting

De verkeersstructuur binnen het plangebied is opgebouwd rond een duidelijke hiërarchie van wegen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen 30 km/u-wegen en 50 km/u-wegen. De 30 km/u-wegen vormen de hoofdontsluiting binnen het woongebied en zijn ingericht als verblijfsgebied, met ruimte voor langzaam verkeer en trottoirs aan weerszijden. Deze wegen zorgen voor

een veilige en overzichtelijke afwikkeling van het lokale verkeer en sluiten aan op de woonfunctie van het gebied. De 50 km/u-wegen liggen aan de randen van het plangebied en vervullen een gebiedsontsluitende functie. Zij zorgen voor de aansluiting op het omliggende wegennet en verwerken het doorgaande verkeer, waardoor het binnengebied wordt ontlast. Deze opzet draagt bij aan een verkeersveilige en leefbare inrichting van het plangebied, waarbij functies en verkeersstromen helder van elkaar zijn gescheiden.

Verkeersstructuur



Hoofdontsluiting gemotoriseerd verkeer

Hoofdstraat en dwarsstraten in twee richtingen, 30 km/u met trottoirs aan weerszijden.

4.7 Geluid

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Bij de belangenafweging tussen beschermen en benutten heeft ieder bevoegd gezag de taak te zorgen voor een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2 Omgevingswet). De nadere invulling hiervan is vastgelegd in de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor geluid zijn deze regels gericht op de bescherming van gezondheid en milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- houd rekening met geluid;
- voorzie in aanvaardbaar geluid.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in afdeling 5.1 (§ 5.1.4.2a.4 Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden) regels opgenomen voor het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in het geluidaandachtsgebied van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Er moet akoestisch onderzoek verricht worden wanneer geluidgevoelige gebouwen geheel of gedeeltelijk binnen een geluidaandachtsgebied komen te liggen. Er wordt daarbij gewerkt met een stan-

daardwaarde en grenswaarde. Voor rijkswegen en provinciale wegen, gemeente- en waterschapswegen, hoofd- en lokale spoorwegen en industrieterreinen gelden ieder eigen standaard- en grenswaarden volgens het Bkl.

De standaardwaarden hebben als doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus. Maar ook voor het aspect geluid geldt dat wordt gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aanvaardbaarheid van zowel geluidbelasting als geluidhinder is afhankelijk van de planologische context; in een woonwijk worden andere geluidniveaus aangetroffen en verwacht dan in een bruisend stadscentrum. Er dient een afweging te worden gemaakt waarom bepaalde geluidsniveaus aanvaardbaar zijn. Een overschrijding van de standaardwaarden kan daarmee door het bevoegd gezag acceptabel worden geacht en hoeft geen obstakel te zijn. Wel geldt dat in het Bkl grenswaarden zijn opgenomen waarboven er doorgaans geen aanvaardbaar geluidniveau kan bestaan. Bij een geluidbelasting boven deze grenswaarde is de ontwikkeling niet zonder meer mogelijk.

Beschouwing

De voorgenomen woningbouw ligt binnen de geluidszone van de provinciale wegen N247 en N517. Ten behoeve van het omgevingsplan is een akoestisch onderzoek¹⁸ uitgevoerd waarbij de geluidbelasting in het toekomstig maatgevende jaar is bepaald ten gevolge van de genoemde wegen ter plaatse van de gevels van het nieuwbouwplan. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Geluid van provinciale wegen

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat voor de woningen aan de randen van het plangebied sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde van 50 dB Lden ten gevolge van het verkeer op de provinciale wegen. De maximale geluidbelasting bedraagt circa 55 dB Lden. De grenswaarde van 60 dB Lden wordt daarbij nergens overschreden. Er wordt een hogere waardenbesluit genomen tot maximaal 60 dB Lden.

Op grond van artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving is beoordeeld of maatregelen aan de bron en/of in de overdracht mogelijk en financieel doelmatig zijn. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen, zoals het toepassen van geluidreducerend asfalt of het realiseren van afscherpende voorzieningen, slechts een beperkte geluidreductie opleveren en niet doelmatig zijn in verhouding tot de kosten en ruimtelijke inpassing.

Voor dit plan is expliciet bezien of het realiseren van geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimten mogelijk en noodzakelijk is. Gezien de stedenbouwkundige opzet van het plan, de situering van de woningen langs de provinciale wegen en de beperkte overschrijding van de standaardwaarde, wordt het realiseren van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte voor deze woningen niet toegepast. Een geluidluwe gevel of buitenruimte wordt gedefinieerd als een gevel of buitenruimte waar de geluidbelasting van geen enkele bron hoger is dan de bij die bronsoort behorende standaardwaarde.

Gelet op het feit dat de geluidbelasting ruim onder de grenswaarde blijft, maatregelen niet doelmatig zijn en de overschrijding van de standaardwaarde beperkt is, acht het bevoegd gezag het aanvaardbaar om voor deze woningen een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde toe te staan. Daarbij wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen niet onevenredig wordt aangetast.

Geluid van gemeentewegen

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat voor een aantal woningen sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB Lden ten gevolge van het verkeer op de binnen het plan te realiseren gemeentewegen. De maximale geluidbelasting bedraagt circa 58 dB Lden. De grenswaarde van 70 dB Lden wordt daarbij niet overschreden.

¹⁸ Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer - Ontwikkeling De Lange Weeren in Volendam, Tauw, 18 december 2024

Op grond van artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving is beoordeeld of maatregelen aan de bron en/of in de overdracht mogelijk en financieel doelmatig zijn. Het toepassen van geluidreducerend asfalt of andere bronmaatregelen leidt slechts tot een beperkte geluidreductie en wordt, mede gelet op beheer, onderhoud en stedenbouwkundige uitgangspunten, niet doelmatig geacht en daarom niet toegepast.

Hiermee wordt gebruikgemaakt van de bestuurlijke afwegingsruimte om een geluidbelasting boven de standaardwaarde toe te staan.

Voor de woningen langs de hoofdstraat en de ontsluitingswegen geldt dat deze moeten voldoen aan de geldende geluidnormen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning dient door de initiatiefnemer te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarden. Dit wordt onderbouwd met een aanvullend akoestisch onderzoek, waarin zo nodig maatregelen aan de woning worden uitgewerkt, zoals een verhoogde geluidwering van de gevel.

In dit plan is bezien of het realiseren van geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimten noodzakelijk en haalbaar is. Gelet op de beperkte overschrijding van de standaardwaarde, het feit dat wordt voldaan aan de grenswaarde en de beperkte effectiviteit van bronmaatregelen, wordt het realiseren van geluidluwe gevels en geluidluwe buitenruimten voor deze woningen niet als uitgangspunt gehanteerd.

Een geluidluwe gevel of buitenruimte wordt gedefinieerd als een gevel of buitenruimte waar de geluidbelasting van geen enkele bron hoger is dan de bij die bronsoort behorende standaardwaarde.

Gelet op het voorgaande acht het bevoegd gezag het aanvaardbaar om voor deze woningen een geluidbelasting tot maximaal 58-60 dB Lden toe te staan. Daarbij wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Het gecumuleerd wordt veroorzaakt door het geluid door provinciale wegen en gemeentewegen en bedraagt ten hoogste 59 dB. Omdat er uitsluitend sprake is van wegverkeer is het gecumuleerd geluid gelijk aan het gezamenlijk geluid.

Aanvullende functies: sporthal en kinderopvang

Binnen het plangebied worden tevens een sporthal en een kinderopvang gerealiseerd. Deze functies zijn niet afzonderlijk betrokken in het uitgevoerde akoestisch onderzoek en worden daarom aanvullend beschouwd.

De kinderopvang wordt aangemerkt als een geluidgevoelig gebouw in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor deze functie dient bij de verdere planuitwerking en in het kader van de omgevingsvergunning te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende standaard- en grenswaarden voor wegverkeerslawaai. Indien sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde, dient een afweging plaats te vinden conform artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De sporthal betreft een milieubelastende activiteit, waarbij het aspect geluid naar de omgeving moet worden beoordeeld. In het kader van de verdere planuitwerking en bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient aanvullend akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidemissie van de sporthal, waaronder installaties en gebruik van het terrein. Hierbij moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende geluidnormen uit het Besluit activiteiten leefomgeving dan wel aan eventueel in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregels.

Door middel van deze nadere uitwerking en toetsing bij de vergunningverlening wordt geborgd dat zowel voor de geluidgevoelige functies als voor de omgeving wordt voldaan aan de geldende geluidnormen.

School en schoolplein (milieuzonering)

Binnen het plangebied wordt tevens een school met bijbehorend schoolplein gerealiseerd. Conform de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt voor een school een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid, waarbij het schoolplein maatgevend is vanwege het stemgeluid van spelende kinderen.

In voorliggend plan is uitsluitend een kavel voor de realisatie van een school met bijbehorend schoolplein opgenomen. De nadere invulling en situering van deze functie vindt plaats in een latere fase. Bij deze verdere uitwerking vormen de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering het uitgangspunt voor de positionering en inrichting van de school en het schoolplein.

Indien bij de nadere uitwerking niet volledig kan worden voldaan aan de richtafstanden, dient gemotiveerd te worden afgeweken. Daarbij moet worden aangetoond dat, door middel van een zorgvuldige situering, inrichting en eventuele aanvullende maatregelen, de geluiduitstraling naar omliggende woningen zoveel mogelijk wordt beperkt en dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Het gebruik van het schoolplein vindt hoofdzakelijk plaats in de dagperiode. Hoewel stemgeluid van kinderen niet volledig wordt genormeerd in het Besluit activiteiten leefomgeving, dient bij de verdere uitwerking en vergunningverlening te worden onderbouwd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen aanvaardbaar blijft.

Gelet hierop wordt een eventuele afwijking van de richtafstanden uit de VNG-publicatie aanvaardbaar geacht, mits deze bij de verdere planuitwerking en vergunningverlening deugdelijk wordt gemotiveerd.

Ruimte voor terrassen op het dorpsplein

Binnen ontwikkelveld 22, waar de realisatie van een dorpsplein is voorzien, bestaat de mogelijkheid om terrassen te realiseren als onderdeel van de levendigheid en verblijfskwaliteit van het gebied. Indien een terras wordt beoogd, dient vooraf te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende milieukundige randvoorwaarden.

In dat kader is een akoestisch onderzoek vereist, waarbij wordt getoetst aan de richtlijnen uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Uit dit onderzoek moet blijken dat de geluidbelasting als gevolg van het terras past binnen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving en dat omliggende functies niet onevenredig worden belast. Alleen wanneer hieraan wordt voldaan, kan medewerking worden verleend aan de realisatie van een terras.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied sprake is van overschrijdingen van de standaardwaarden voor wegverkeerslawaai ten gevolge van zowel provinciale wegen als de binnen het plan te realiseren gemeentewegen. De geldende grenswaarden worden daarbij niet overschreden.

Maatregelen aan de bron en/of in de overdracht, zoals geluidreducerend asfalt of afschermende voorzieningen, leiden tot een beperkte geluidreductie en worden niet doelmatig geacht. Het bevoegd gezag maakt daarom gebruik van de bestuurlijke afwegingsruimte zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving om een geluidbelasting boven de standaardwaarden toe te staan. Gelet op de hoogte van de geluidbelastingen, die onder de grenswaarden blijven, wordt dit aanvaardbaar geacht.

Voor de woningen langs de hoofdonthutingsweg en overige geluidbelaste locaties geldt dat bij de verdere planuitwerking en in het kader van de omgevingsvergunning aanvullend akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Daarbij moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarden, waarbij zo nodig maatregelen aan de gevel worden getroffen.

Ten aanzien van de binnen het plangebied voorziene functies, zoals de sporthal, kinderopvang en school, geldt dat deze in de huidige fase nog nader worden uitgewerkt. Voor de kinderopvang dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende geluidnormen voor geluidgevoelige gebouwen. Voor de sporthal geldt dat deze moet voldoen aan de geluidnormen voor milieubelastende activiteiten. Voor de school en het schoolplein vormen de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering het uitgangspunt bij de nadere uitwerking. Indien hiervan wordt afgeweken, dient gemotiveerd te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

Gelet op het voorgaande, en met inachtneming van de nadere uitwerking en borging bij vergunningverlening, wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. Om de luchtkwaliteit in Nederland te beschermen geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen.

De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 microgram/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

- Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl).
- Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Beschouwing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 1.160 woningen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die vallen onder NIBM zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl. Desondanks is in het kader van een zorgvuldige besluitvorming onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit¹⁹. De bijdrage van het plan leidt voor NO₂ niet tot overschrijdingen van de grenswaarden voor de jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties. Ook voor PM₁₀ wordt de maximaal toegestane jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ en de daggemiddelde grenswaarde niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} blijft tevens ruim onder de grenswaarde van 25 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

¹⁹ Luchtkwaliteit de Lange Weeren, Tauw, 3 oktober 2023

Tevens is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) geraadpleegd om de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied vast te stellen. Hieruit blijkt dat ten aanzien van NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van het plangebied. Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Beschouwing

Aan de hand van de gegevens op de Risicokaart van www.atlasleefomgeving.nl is nagegaan welke risicovolle activiteiten en bronnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Er is onderzocht of er in de omgeving van het plangebied potentiële risicobronnen aanwezig zijn die relevant kunnen zijn voor externe veiligheid²⁰. Geconcludeerd wordt dat er geen relevante inrichtingen, transportroutes of windturbines in de nabijheid van het plangebied liggen. Deze liggen op zodanige afstand van de planlocatie dat eventuele plaatsgebonden risicocontouren (PR) en aandachtsgebieden het plangebied niet overlappen.

De relevante externe veiligheidsrisicobronnen voor het plan De Lange Weeren zijn de hogedruk aardgasleidingen W-570-11 en W-570-21 van Gasunie, die aan de noordzijde het plangebied doorkruisen. Voor het plangebied zijn deze risicobronnen in kaart gebracht. Op 28 juni 2023 is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA)²¹ uitgevoerd om de gevolgen van de realisatie van nieuwe woningen voor het groepsrisico te bepalen. Deze QRA is uitgevoerd onder de oude wetgeving (vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet). Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico laag is.

De belemmeringsstroken en het brandaandachtsgebied van de aardgasleidingen overlappen aan de noordzijde met een deel van het plangebied. Binnen deze gebieden gelden specifieke beperkingen en aanvullende eisen. Het omgevingsplan staat binnen de belemmeringsstrook van de buisleidingen geen gebouwen met een maatschappelijke functie toe.

²⁰ Quickscan externe veiligheid planontwikkeling 'De Lange Weeren', Tauw, 22 november 2024

²¹ De Lange Weeren – Onderzoek externe veiligheid, kwantitatieve risicoanalyse, Tauw, 28 juni 2023

Voor woningen die geheel of gedeeltelijk binnen het brandaandachtsgebied van de buisleiding worden gerealiseerd, geldt dat moet worden voldaan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL), met name de artikelen 4.91 tot en met 4.95. Dit betekent dat bij de verdere uitwerking van het plan mogelijk (indien noodzakelijk) rekening moet worden gehouden met de volgende maatregelen:

- de uitwendige gevels, inclusief ramen en deuren, moeten een brandwerendheid van ten minste 60 minuten hebben (van buiten naar binnen) en voldoen aan brandklasse A2;
- het dak moet voldoen aan brandklasse A2;
- de draagconstructie mag bij brand niet binnen 60 minuten bezwijken;
- vluchtroutes moeten zijn gesitueerd aan de van het hart van het brandaandachtsgebied afgekeerde zijde;
- de mogelijkheden voor zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en geneeskundige hulpverlening moeten voldoende zijn geborgd.

Het uitgangspunt voor De Lange Weeren is dat woningbouw binnen het brandaandachtsgebied niet volledig kan worden vermeden en daarom op een verantwoorde en veilige wijze wordt ingepast. Binnen dit gebied worden woningen gerealiseerd, waarbij mogelijk aanvullende bouwkundige en functionele maatregelen verplicht worden toegepast om de veiligheid van bewoners te waarborgen. Deze mogelijke maatregelen worden in de verdere planuitwerking en bij de vergunningverlening nader geconcretiseerd en onderbouwd, bijvoorbeeld door middel van aanvullende toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast gelden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

- er worden geen gebouwen toegestaan binnen de 100%-letaliteitszone van de buisleidingen;
- de personendichtheid binnen het aandachtsgebied wordt zorgvuldig afgewogen en passend bij het risicoprofiel ingericht;
- er wordt voorzien in voldoende en veilige vluchtmogelijkheden;
- waar nodig wordt aanvullende risicocommunicatie toegepast;
- de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland wordt in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid.

Door het vastleggen van een voorschriftengebied voor het brandaandachtsgebied wordt voldaan aan de eisen van het Bbl. Voor kwetsbare objecten binnen dit gebied gelden aanvullende bouwvoorschriften, zoals opgenomen in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Bbl, die bij de verdere uitwerking en realisatie worden toegepast.

Tevens is geborgd dat kwetsbare objecten buiten de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) worden gerealiseerd. Het groepsrisico is op een verantwoorde wijze beschouwd en aanvaardbaar geacht. Daarmee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Binnen het voorschriftengebied is het oprichten en gebruiken van zeer kwetsbare gebouwen, waaronder in ieder geval begrepen basisscholen, kinderdagverblijven en ziekenhuizen, niet toegestaan.

Conclusie

Gelet op de ligging van de bestaande woonbebouwing aan de Blokgow binnen hetzelfde invloedsgebied van de hogedruk aardgasleidingen, de situering van de nieuwe woningen buiten de 100%-letaliteitszone en het mogelijk toepassen van mogelijk de aanvullende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) binnen het brandaandachtsgebied, wordt het restrisico voor De Lange Weeren aanvaardbaar geacht. Daarbij is van belang dat binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid, veilige vluchtmogelijkheden en een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten. Tevens worden binnen het aandachtsgebied geen zeer kwetsbare functies toegestaan. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, de bestaande ruimtelijke situatie en de te treffen maatregelen wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Beschouwing

Conform de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering (2024) wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld of bedrijven, functies of voorzieningen een goed woon- en leefklimaat in een gebied kunnen beïnvloeden. Een goed woon- en leefklimaat is een onderdeel van het ET-FAL-criterium. Het draagt bij aan de evenwichtige afweging van functies binnen een gebied. In tegenstelling tot de oude VNG-brochure hanteert de nieuwe handreiking milieugebruiksruimte per activiteit, waarbij rekening wordt gehouden met het type gebied en de feitelijke milieubelasting als gevolg van geluid en geur.

Agrarische bedrijven bevinden zich op meer dan 100 meter van de te realiseren woningen. Het effect van deze bedrijven op het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de milieugebruiksruimte. Uit de ligging en kenmerken van de agrarische bedrijven volgt dat de milieubelasting ruim binnen de beschikbare milieugebruiksruimte valt en geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouw. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 meter die geldt tot woningen in een rustig woongebied. In paragraaf 4.11 wordt ingegaan op het aspect geur.

Verder zijn er in de omgeving geen bedrijven of voorzieningen aanwezig die een goed woon- en leefklimaat in de weg staan danwel beperkt zouden kunnen worden in de bedrijfsvoering.

Bij de beoordeling van milieueffecten en de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat is rekening gehouden met zowel bestaande als voorziene functies in de omgeving. De ontwikkeling van De Lange Weeren is daarbij voldoende concreet om te worden betrokken in deze afweging. Op 12 juli 2024 heeft de gemeenteraad een geactualiseerd ontwikkelkader vastgesteld waarin de situering van de woningbouw ruimtelijk is uitgewerkt. Daarnaast is De Lange Weeren expliciet mogelijk gemaakt in artikel 6.59, vijfde lid, van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 in het kader van de Pilot Waterland. Gelet op deze beleidsmatige en planologische verankering is De Lange Weeren aan te merken als een voorziene en zwaarwegende ontwikkeling. Bij de beoordeling van omliggende functies, waaronder (agrarisch) bedrijvigheid, is daarom getoetst of deze functies een belemmering kunnen vormen voor het realiseren van een goed woon- en leefklimaat binnen De Lange Weeren. Ontwikkelingen die leiden tot overschrijding van geldende milieukaders of richtafstanden en daarmee afbreuk doen aan de uitvoerbaarheid van de woonwijk, zijn niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Op basis van de beoordeling conform de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering (2024) wordt geconcludeerd dat binnen De Lange Weeren sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De aanwezige agrarische bedrijven liggen op ruime afstand van de voorgenomen woningbouw en blijven binnen de beschikbare milieugebruiksruimte, waarmee wordt voldaan aan de geldende richtafstanden en geen sprake is van onaanvaardbare hinder of risico's. In de omgeving zijn bovendien geen andere bedrijven of functies aanwezig die het woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden of die in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de ontwikkeling. Daarbij is ook rekening gehouden met zowel bestaande als voorziene functies, waarbij De Lange Weeren, gelet op de planologische en beleidsmatige verankering, wordt aangemerkt als

een zwaarwegende en concrete ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan de doelen van milieuzonering: het voorkomen en beperken van hinder voor gevoelige functies en het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven om hun activiteiten duurzaam te kunnen voortzetten. Milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de woonwijk.

4.11 Geur

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Voor geur afkomstig van onder andere het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren gelden vanuit het omgevingsplan geurregels. Voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor gelden conform artikel 22.98 van het omgevingsplan waarden waaraan voldaan dient te worden bij een geurgevoelig object. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor kan gebruik gemaakt worden van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Activiteiten en milieuzonering'.

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

Beschouwing

De locatie Monnickendammerjaagweg 4a is afzonderlijk beschouwd in het kader van de beoordeling van geur en milieuzonering. Deze locatie is niet opgenomen in het uitgevoerde geuronderzoek, maar wordt hieronder aanvullend beoordeeld op basis van de vergunde situatie en de feitelijke omstandigheden ter plaatse. De eigenaar heeft voor deze locatie formeel nog een geldende vergunning.

In de omgeving van de te realiseren woningen (geurgevoelige objecten) zijn twee kaasboerderijen aanwezig, te weten Zeddeweg 1 te Volendam en Wagenweg 2 te Katwoude. Uit het uitgevoerde geuronderzoek²² volgt dat er geen aanleiding is om aan te nemen dat na realisatie van het woningbouwplan sprake zal zijn van (ernstige) geurhinder ter plaatse van de beoogde woningen. Bij de gemeente Edam-Volendam zijn bovendien geen geurklachten bekend die betrekking hebben op deze kaasboerderijen.

De Alida Hoeve ligt op een vergelijkbare afstand van een bestaande woonwijk (de buurt Blok-gouw) als de kaasboerderijen in de beoogde situatie ten opzichte van de planlocatie. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat het optreden van geurhinder in de nieuwe situatie onwaarschijnlijk is. Een aanvullend geurmeetonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied geen andere relevante geurbronnen bekend.

Ten aanzien van Monnickendammerjaagweg 4a is op basis van de beschikbare informatie onderzocht wat de afstand is tussen het agrarisch bedrijf en de voorgenomen woningbouwontwikkeling De Lange Weeren. Daarbij is uitgegaan van de bestaande schuur van het agrarisch bedrijf als referentiepunt voor een mogelijke geurcontour. De gemeten afstand tussen de schuur en het plangebied van De Lange Weeren bedraagt afgerond 122 meter.

²² Geurtoets woningbouw Volendam-Edam, Tauw, 10 december 2024

Volgens de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* gelden voor agrarische bedrijven richtafstanden ten opzichte van gevoelige functies, zoals woningen. De aan te houden afstand is afhankelijk van het type agrarische bedrijfsvoering en de milieucategorie. Voor een grondgebonden agrarisch bedrijf geldt doorgaans een richtafstand van 30 tot 100 meter voor geur. Met een afstand van circa 122 meter wordt voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de locatie Monnickendammerjaagweg 4a geen belemmering vormt voor de realisatie van het woningbouwplan De Lange Weeren vanuit het aspect geur en milieuzonering.

4.12 Duurzaamheid

In de uitvoering van het omgevingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen.

Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

Betekenis voor het project

Hieronder wordt ingegaan op de aspecten energie, mobiliteit, klimaatadaptatie en natuur.

Energie

De gebouwen worden goed geïsoleerd waarmee de energievraag zoveel mogelijk wordt beperkt. De gebouwen worden gasloos. Voor warmteopwekking wordt onderzocht of er gebruik wordt gemaakt van een aansluiting op het regionale warmtenet of dat er gebruik wordt gemaakt van een bron met bodemwarmte. Zonnepanelen en warmte-terugwininstallaties zorgen voor energieopwekking en -terugwinning.

Mobiliteit

In De Lange Weeren wordt rekening gehouden met laadvoorzieningen voor elektrische auto's. In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met 20% parkeerplaatsen met laadvoorzieningen. In de parkeerhubs (parkeerschuren) en in de parkeerkoffers zijn slimme combinaties zoals zonnepanelen/ solar carports gewenst.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en leidt tot extremer weer, met vaker hevige neerslag, langere perioden van droogte en toenemende hitte. Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de veiligheid, leefbaarheid en gezondheid van inwoners. Een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting is daarom essentieel om de effecten van klimaatverandering op te vangen en de leefomgeving toekomstbestendig in te richten.

De Lange Weeren wordt ontwikkeld met klimaatadaptatie als integraal uitgangspunt. In het ontwikkelkader is vastgelegd dat bodem en water sturend zijn voor de inrichting van het gebied. Dit uitgangspunt is vertaald in het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp door in te zetten op het lokaal vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren van water bij (extreme) neerslag, zodat dit water beschikbaar blijft in drogere perioden. Binnen het plan zijn diverse klimaatadaptieve maatregelen opgenomen, waaronder waterbergende groenzones, wadi's, waterdoorlatende verharding (bijvoorbeeld op parkeervakken), waterbergende wegen en infiltratievoorzieningen.

Daarnaast is in de planuitwerking expliciet aandacht besteed aan het beperken van hittestress en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door een groen ingerichte openbare ruimte, die bijdraagt aan verkoeling en verdamping. Ook peilbeheer vormt een belangrijk onderdeel van de klimaatadaptieve inrichting. Deze maatregelen zijn integraal onderdeel van het plan en dragen bij aan een robuust en toekomstbestendig watersysteem.

Het basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw MRA is niet als afzonderlijk toetsingskader toegepast. De uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen, zijn echter wel verwerkt in de planuitwerking. Door de combinatie van maatregelen op het gebied van waterberging, peilbeheer en groeninrichting is expliciet rekening gehouden met wateroverlast, droogte en hitte. Daarmee sluit de ontwikkeling van De Lange Weeren aan bij de duurzaamheidsambities van de Metropoolregio Amsterdam en de gemeentelijke ambitie om toe te werken naar een klimaatneutrale gemeente in 2050.

Naast biodiversiteit is ook aandacht besteed aan andere klimaatadaptieve aspecten, zoals het beperken van hittestress en het omgaan met droogte. Door een groen ingerichte openbare ruimte, schaduwwerking, waterbergende voorzieningen en een robuuste landschappelijke structuur wordt bijgedragen aan een aangenaam, gezond en toekomstbestendig woon- en leefklimaat.

Zoals onderbouwd in de waterhuishoudkundige rapportage van Nelen & Schuurmans voorziet deze integrale aanpak in een klimaatbestendige en robuuste inrichting van het gebied en wordt voldaan aan de eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Natuur

Bij de inrichting van De Lange Weeren wordt nadrukkelijk ingezet op het versterken van natuur en biodiversiteit. In het inrichtingsplan voor de buitenrand van het plangebied is voorzien in de ontwikkeling van nieuwe natuur, met een afwisselend mozaïek van biotopen dat aansluit bij het omliggende landschap. Binnen de woonwijk blijven daarnaast bestaande groene structuren behouden en worden nieuwe groene gebieden aangelegd, mede met het oog op het versterken van de biodiversiteit. Deze maatregelen dragen bij aan een verhoging van de algemene natuurwaarde van het gebied.

Ook binnen de bebouwde omgeving wordt natuurinclusief bouwen als uitgangspunt gehanteerd. In het plan worden voorzieningen getroffen die schuil-, nest- en foerageermogelijkheden bieden voor verschillende diersoorten. Per woonkavel worden ten minste drie natuurinclusieve maatregelen toegepast, overeenkomstig de uitgangspunten uit de uitgave 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën' (Gemeente Amsterdam, 2018). Voorbeelden hiervan zijn het integreren van nestvoorzieningen voor vogels, vleermuizen en insecten, het aanleggen van bijvriendelijke beplanting en het toepassen van hagen en groene erfafscheidingen. De effectiviteit en samenhang van deze maatregelen worden beoordeeld door een deskundige uit het supervisieteam.

Bomenstructuur

Bomen vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het plangebied. Binnen De Lange Weeren wordt ingezet op een samenhangende bomenstructuur, waarbij laanbeplanting langs de hoofdwegen zorgt voor een duidelijke ruimtelijke structuur en oriëntatie. In de woonstraten worden bomen in een meer informele setting toegepast, passend bij het dorpse karakter van de wijk. Daarnaast worden op strategische plekken, zoals groenzones, pleinen en langs watergangen, accenten gelegd met grotere boomgroepen en solitaire bomen. De keuze voor soorten is afgestemd op duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatbestendigheid, met aandacht voor voldoende groeiruimte en een gezonde ontwikkeling op lange termijn. De situering, soortkeuze en maatvoering van de bomen worden nader uitgewerkt en vastgelegd in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

4.13 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

De wettelijke basis voor de m.e.r. ligt in Europa:

- de mer-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor projecten;
- de smb-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor plannen en programma's.

Daarnaast geldt het verdrag van Espoo, inclusief het SEA-protocol, als er grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn.

De eisen van de bovengenoemde richtlijnen en het verdrag zijn nationaal omgezet in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De Commissie m.e.r. is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingswet en hoofdstuk 12 van het Omgevingsbesluit. Voor het bepalen of een plan eventueel mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffect-rapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage 5 Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:

- Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;
- Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

Betekenis voor het project

Het project betreft de bouw van woningen en aanvullende voorzieningen. Dit project staat onder J11 in Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob). Project J11 van Bijlage V Ob betreft 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Voor projecten die mogelijk significante effecten hebben voor de leefomgeving geldt een MER-plicht of MER-beoordelingsplicht.

Wanneer voor een plan een passende beoordeling nodig is, geldt in beginsel een plan-m.e.r.-plicht. De hoofdregel luidt namelijk dat plannen die het kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten (zoals woningbouw) of plannen waarvoor een passende beoordeling noodzakelijk is, plan-m.e.r.-plichtig zijn. Op deze hoofdregel bestaat echter een uitzondering voor kleine gebieden op lokaal niveau (de zogenoemde kleine gebiedenregeling). Indien deze regeling van toepassing is, hoeft geen plan-MER te worden opgesteld, maar blijft wel een m.e.r.-beoordeling verplicht.

Het project De Lange Weeren betreft de bouw van woningen en aanvullende voorzieningen en valt onder categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob): een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen. Voor dergelijke projecten die mogelijk significante effecten op de leefomgeving kunnen hebben, geldt een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

Het plangebied omvat uitsluitend de gronden waarop een functiewijziging en daadwerkelijke ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Binnen deze plangrens beslaat het plangebied circa 75 hectare en wordt het bestemd voor nieuwe functies, waaronder woningbouw, maatschappelijke voorzieningen, infrastructuur, groen en water. Gronden buiten deze grens behouden hun bestaande functies en blijven ongewijzigd conserverend onderdeel van het geldende omgevingsplan.

Bij de beoordeling van de plan-m.e.r.-plicht wordt uitgegaan van de oppervlakte van het plangebied binnen de plangrens. Het plan blijft ruim beneden 1% van het totale gemeentelijke grondgebied, zodat sprake is van een klein gebied op lokaal niveau als bedoeld in artikel 11.1, derde

lid, Omgevingsbesluit. Daarmee kan de kleine gebiedenregeling worden toegepast en hoeft geen plan-MER te worden opgesteld.

Ten behoeve van het omgevingsplan is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd²³, waarin de aard, omvang en ligging van de ontwikkeling en de mogelijke milieueffecten in samenhang zijn beschouwd. Uit deze beoordeling volgt dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit wordt bevestigd door de uitgevoerde milieuonderzoeken en de passende beoordeling, waaruit blijkt dat significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat voor het omgevingsplan De Lange Weeren geen plan-MER hoeft te worden opgesteld. De uitgevoerde m.e.r.-beoordeling toont aan dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en dat significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Daarmee is de plan-m.e.r.-plicht afdoende gemotiveerd. Omdat het plan tevens kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject en een passende beoordeling is uitgevoerd, is een m.e.r.-beoordeling vereist. Hierin is reeds voorzien, waarbij de beoordeling voor zowel het plan als het project in één integraal document is opgenomen.

4.14 Gezondheid

De fysieke leefomgeving heeft invloed op de gezondheid van mensen, zowel in positieve als in negatieve zin. Een groene, rustige en beweegvriendelijke omgeving draagt bij aan het welzijn en stimuleert gezond gedrag, terwijl factoren zoals geluidbelasting of een verminderde luchtkwaliteit juist een negatieve invloed kunnen hebben op de gezondheid.

In artikel 1.3 van de Omgevingswet is het bevorderen van een gezonde fysieke leefomgeving benoemd als een van de maatschappelijke doelen. Een gezonde leefomgeving wordt daarbij gekenmerkt door een prettige en veilige inrichting, bescherming tegen schadelijke omgevingsinvloeden en het bieden van ruimte voor ontmoeting, beweging en ontspanning. Bij het opstellen van een omgevingsplan dient het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbescherming in samenhang met andere belangen te betrekken en te motiveren hoe deze afweging heeft plaatsgevonden.

In het ontwikkelkader voor De Lange Weeren is nadrukkelijk aandacht besteed aan de kwaliteit van de leefomgeving en de gezondheid van toekomstige bewoners. Uitgangspunten zoals een groene en waterrijke inrichting, ruimte voor langzaam verkeer, een autoluwe woonomgeving, aandacht voor klimaatadaptatie en het beperken van milieubelasting zijn leidend geweest bij de planvorming. Deze uitgangspunten zijn vertaald in het stedenbouwkundig ontwerp en onderbouwd met sectorale onderzoeken op het gebied van onder meer geluid, luchtkwaliteit, water, verkeer en natuur.

Gelet op de resultaten van deze onderzoeken en de integrale uitwerking van het ontwikkelkader kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van De Lange Weeren niet leidt tot negatieve gezondheidseffecten. Integendeel, het plan draagt bij aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving, die uitnodigt tot bewegen, ontmoeting en verblijf en bescherming biedt tegen ongunstige omgevingsinvloeden. Daarmee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van de Omgevingswet ten aanzien van een gezonde fysieke leefomgeving.

4.15 Nutsvoorzieningen

Algemene rijksregels over kabels en leidingen staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zo staan er in het Bal bijvoorbeeld regels over het graven in de bodem en regels over het graven in bepaalde specifieke gebieden. En biedt het Bbl bijvoorbeeld duidelijkheid over welke buis- en leidingstelsels geen vergunning voor de bouwactiviteit en omgevingsplanactiviteit nodig hebben.

²³ Aanmeldnotitie mer-beoordeling Lange Weeren gemeente Edam-Volendam, Tauw, 19 december 2024

Bij het toelaten van buisleidingen en hoogspanningsleidingen gaat het erom dat er een veilige omgeving rondom ondergrondse kabels en leidingen aanwezig is. Voor andere ondergrondse kabels en leidingen kan de gemeente zelf bepalen of deze opgenomen worden in het omgevingsplan.

Beschouwing

Binnen het plangebied zijn geen kabels en (buis)leidingen aanwezig die moeten worden vastgelegd in het omgevingsplan. Voor de energievoorziening van de woningen zullen kabels en leidingen in de grond worden aangebracht. Dit zijn geen kabels en leidingen die moeten worden vastgelegd in het omgevingsplan.

Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan.

4.16 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het omgevingsplan.

Voor de bereikbaarheid van het plan is uitgegaan van de huidige uitgangspunten en inzichten. Daarbij geldt dat toekomstige ontwikkelingen, gewijzigde omstandigheden of nieuwe beleidsinzichten aanleiding kunnen geven om onderdelen nader te onderzoeken en waar nodig aan te passen. Eventuele toekomstige wijzigingen maken geen onderdeel uit van het huidige plan en zullen afzonderlijk worden beoordeeld, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken en afwegingen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

5.1.1 Financiële haalbaarheid

Met het voorliggende omgevingsplan wordt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties mogelijk gemaakt. De toegekende functies zijn planologisch aanvaardbaar en kunnen binnen een redelijke termijn worden gerealiseerd. Uit de opgestelde grondexploitatie blijkt dat de ontwikkeling zonder aanvullende bijdragen leidt tot een negatief exploitatiesaldo. Door de verwerving van verschillende subsidies en financiële bijdragen van derden kan het overgrote deel van de voorgenomen ontwikkeling echter financieel worden gerealiseerd. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan, behoudens één onderdeel, voldoende aangetoond.

De financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt daarnaast geborgd doordat de realisatie van kostenverhaalsplichtige bouwplannen is gekoppeld aan het verhalen van de kosten van de grondexploitatie.

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – kostenverhaal' geldt een bouwverbod voor kostenverhaalsplichtige bouwplannen, zoals de bouw van één of meer woningen. Dit bouwverbod heeft tot doel te waarborgen dat geen bouwactiviteiten plaatsvinden voordat de kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd. Daarmee wordt voorkomen dat de gemeente kosten moet maken zonder dat daar een adequate financiële dekking tegenover staat.

Het bouwverbod geldt niet indien de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd. Dit kan het geval zijn indien voor de betreffende gronden een exploitatieplan is vastgesteld of indien een anterieure overeenkomst is gesloten, waarin onder meer afspraken zijn vastgelegd over de grondexploitatie, bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen, woningbouwcategorieën, locatie-eisen, grondtransacties, fasering, organisatie en uitvoering. In dat geval kan tot realisatie van de bouwplannen worden overgegaan.

Gelet op deze regeling is verzekerd dat de kosten die samenhangen met de ontwikkeling van het plangebied worden verhaald voordat bouwactiviteiten plaatsvinden. Tevens is voor de ontwikkeling een pakket aan subsidies en financiële bijdragen beschikbaar gekomen, waardoor het negatieve saldo van de grondexploitatie in belangrijke mate wordt gecompenseerd. Hierdoor bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat de realisatie van de in het omgevingsplan opgenomen functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kan plaatsvinden.

De beoogde fietstunnel maakt onderdeel uit van de toekomstige hoofdstructuur voor langzaam verkeer binnen het plangebied en levert een belangrijke bijdrage aan de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Voor dit onderdeel is op dit moment echter nog geen volledige financiële dekking beschikbaar. Hoewel voor de gebiedsontwikkeling als geheel subsidies zijn verkregen die de financiële uitvoerbaarheid van het plan ondersteunen, zijn deze middelen onvoldoende om ook de volledige aanleg van de fietstunnel te bekostigen. De realisatie van de fietstunnel is daarom afhankelijk van aanvullende subsidies, bijdragen van andere overheden of andere financiële middelen die op een later moment beschikbaar komen.

Het ontbreken van volledige dekking voor de fietstunnel staat de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan als geheel niet in de weg. De ontwikkeling van de overige onderdelen van het plange-

bied kan onafhankelijk van de aanleg van de fietstunnel plaatsvinden. Zodra voldoende financiële middelen beschikbaar zijn, zal de fietstunnel alsnog worden gerealiseerd overeenkomstig de in het omgevingsplan opgenomen mogelijkheden.

Tot het moment van realisatie van de fietstunnel kunnen tijdelijke en alternatieve oplossingen worden toegepast om een volwaardige en veilige fietsverbinding te waarborgen. In dat kader wordt tijdelijk voorzien in een fietsverbinding richting Katwoude door middel van de aanleg van een fietspad. Hiermee blijft de bereikbaarheid voor fietsverkeer gedurende de tussenliggende periode geborgd en is sprake van een aanvaardbare verkeerskundige situatie totdat de definitieve verbinding kan worden aangelegd.

5.1.2 *Speelvoorzieningen*

Binnen de ontwikkeling van De Lange Weeren wordt voorzien in de realisatie van passende speelvoorzieningen, conform de uitgangspunten zoals opgenomen in het ontwikkelkader. De locaties voor deze speelvoorzieningen zijn hierin vastgelegd en vormen een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

De gemeente draagt zorg voor de inrichting en realisatie van de speelvoorzieningen op deze aangewezen locaties. Dit betreft het ontwerpen, aanbrengen en plaatsen van speeltoestellen en de bijbehorende inrichting van de speelplekken. Het bouwrijp maken van de ontwikkelvelden, inclusief de gronden waarop de speellocaties zijn voorzien, maakt geen onderdeel uit van deze gemeentelijke verantwoordelijkheid en is geregeld via de kostenverhaalregels die van toepassing zijn op de ontwikkelende partijen.

De financiering van de speelvoorzieningen vindt plaats vanuit de ontwikkeling zelf. Per te realiseren woning wordt een financiële bijdrage gereserveerd ten behoeve van speelvoorzieningen. Deze bijdragen worden door de gemeente ingezet voor de daadwerkelijke aanleg en inrichting van de speelplekken. Hiermee wordt geborgd dat de kosten voor speelvoorzieningen evenwichtig worden gedragen door de ontwikkeling en dat er voldoende middelen beschikbaar zijn om de beoogde kwaliteit te realiseren.

5.1.3 *Kostenverhaal*

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal indien sprake is van één of meer aangewezen bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. In het voorliggende omgevingsplan zijn hiervoor kostenverhaalsregels opgenomen.

Door het opnemen van de aanduiding 'wetgevingzone – kostenverhaal' en het daaraan gekoppelde bouwverbod is geborgd dat kostenverhaal plaatsvindt voordat kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten worden gerealiseerd. Het kostenverhaal kan plaatsvinden via publiekrechtelijke regels in het omgevingsplan of, indien de kosten anderszins zijn verzekerd, via een exploitatieplan of een gesloten anterieure overeenkomst. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen en is het kostenverhaal voor dit omgevingsplan adequaat geregeld.

5.2 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

5.2.1 *Participatie*

Op 15 november 2022 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor alle inwoners van de gemeente Edam-Volendam. De gedachte was om op basis van het plan wat destijds is gepresenteerd verder te participeren. Hierna is bureau B+B ingehuurd om het plan verder te brengen. Uit de analyse die zij hebben opgesteld werd al vrij snel duidelijk dat het plan er anders uit komt te zien. Er is daarom voor gekozen om eerst het traject met alle partners, de provincie en de ARO te doorlopen om helder te hebben wat de kaders zijn voor het plan. Alle bewoners van Blokgrout 7 en 8 zijn hierover geïnformeerd in de zomer van 2023 middels een ansichtkaart. Totaal zijn er 743 kaarten verstuurd.

Nadat de gemeenteraad op 14 september 2023 een positieve zienswijze heeft uitgesproken over het plan De Lange Weeren, is een enquête online gezet. Deze stond in november en december 2023 open. De enquête is 591 keer ingevuld.

Op 13 november 2023 is een algemene inloopbijeenkomst georganiseerd. Ongeveer 180 belangstellenden waren aanwezig. Zij konden op panelen de plannen bekijken en in gesprek gaan met vertegenwoordigers van de gemeente en het stedenbouwkundig bureau. Met 'geeltjes' konden zij vervolgens reageren op de plannen.

Voor de direct aanwonenden van De Lange Weeren is een apart proces doorlopen. Op 8 november 2023 is een eerste bijeenkomst georganiseerd. Deze bijeenkomst bestond uit twee delen: een plenaire presentatie en daarna een informatiemarkt. Er waren 32 bewoners op de bijeenkomst aanwezig. Daarnaast konden bewoners zich opgeven voor de werkgroep 'Bufferzone Blokrouw-De Lange Weeren'. In deze werkgroep is met bewoners in twee sessies (januari en april 2024) in gesprek gegaan over het ontwerp voor de inrichting van de 70 meter brede zone tussen de Blokrouw en de nieuwe wijk. Twintig personen hebben zich aangemeld voor de werkgroep. Uiteindelijk is met deze werkgroep overeenstemming bereikt over de inrichting van de zone. Het idee was om een eiland in deze zone te realiseren vanwege het waterpeilverschil tussen de Blokrouw en De Lange Weeren. De bewoners wilden liever geen eiland. Overleg met het HHNK, adviesbureau Nelen & Schuurmans en bureau B+B heeft geresulteerd in een ontwerp zonder eiland. Hiermee is volledig tegemoetgekomen aan de wensen van de bewoners. Waar (een deel van) de bewoners het nog niet mee eens zijn, is de afstand van 70 meter van gevel tot gevel. Zij zien deze afstand graag breder. Hier is geen gehoor aan gegeven omdat daarmee ca. 160 woningen verloren gaan die elders in het plan geen plek kunnen krijgen. Een dergelijke aanpassing heeft substantiële gevolgen voor de grondexploitatie en maakt de ontwikkeling financieel niet haalbaar.

Op 8 juli 2024 is een algemene inloopbijeenkomst georganiseerd voor het ontwikkelkader. Belangstellenden konden op panelen de plannen bekijken en in gesprek gaan met vertegenwoordigers van de gemeente en het stedenbouwkundig bureau. De bijeenkomst trok ongeveer 170 belangstellenden.

Op 18 februari 2026 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voorafgaand aan de ter inzagelegging van de wijziging van het omgevingsplan.

5.2.2 *Vaststellingsprocedure*

Om tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan te komen, wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb gevolgd. Op het ontwerpbesluit kunnen door eenieder zienswijzen worden ingebracht. Deze worden afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit. Beroep staat vervolgens open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

5.2.3 *Bezwaar en beroep*

In de uitgebreide voorbereidingsprocedure die gevolgd wordt bij het aanvragen van een wijziging van het omgevingsplan, is het maken van bezwaar niet mogelijk. Hiervoor in de plaats bestaat namelijk de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Deze worden afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit. Vervolgens staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Een wijziging van het omgevingsplan kan alleen worden toegestaan wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De vraag is daarom of het initiatief leidt tot een situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er na een zorgvuldige belangenafweging met het toestaan van de activiteit nog steeds, of weer, sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (en voor zover betrekking hebbend op het initiatief) nader onderzocht en afgewogen.

6.2 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling komt voort uit de grote woningbehoefte. In de Woonvisie is aangegeven dat ondanks de inzet op woningbouw op inbreidingslocaties, het noodzakelijk is om ook op uitbreidingsplekken te bouwen. Uit prognoses blijkt dat na 2030 de woningbouwopgave weliswaar iets lager ligt dan in de komende tien jaar, maar nog steeds fors is. Vooral voor Volendam zal er in die periode nog een grote behoefte zijn aan extra woningen. Alleen bouwen op inbreidingsplekken volstaat daarbij niet, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. De Lange Weeren is nodig om daar voldoende en de juiste kwaliteit woningen te bouwen.

Het relevante beleid op alle niveaus is in hoofdstuk 3 beoordeeld, waaruit blijkt dat het initiatief passend is in het vigerende beleid en voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie. In hoofdstuk 4 zijn de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het omgevingsplan.

Alles overwegende is met de gebiedsontwikkeling 'De Lange Weeren' sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Toelichting op de regels – algemeen

7.1 Inleiding

De gebiedsontwikkeling De Lange Weeren is opgenomen in het transitiehoofdstuk (hoofdstuk 23) van het gemeentelijke omgevingsplan. Een transitiehoofdstuk is een tijdelijk hoofdstuk waarin regels voor een specifieke ontwikkeling kunnen worden opgenomen.

Hoofdstuk 23 bevat de volgende afdelingen:

- Afdeling 23.1.1 Algemene bepalingen
- Afdeling 23.1.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving
- Afdeling 23.1.3 Bouwactiviteiten
- Afdeling 23.1.4 Gebruiksactiviteiten
- Afdeling 23.1.5 Aanlegactiviteiten, werken of werkzaamheden
- Afdeling 23.1.6 Kostenverhaal

7.2 Toelichting op de regels

7.2.1 *Afdeling 23.1.1 Algemene bepalingen*

In deze afdeling is in artikel 23.1 vastgelegd waar de regels precies gelden (het toepassingsbereik) en dat deze regels voorrang hebben op grond van het tijdelijke omgevingsplan geldende beheersverordening, bestemmingsplan en parapluplan (artikel 23.2).

In artikel 23.3 is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Hiermee is bepaald dat het verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegeede functies en activiteiten. De belangrijkste doelen voor de gebiedsontwikkeling De Lange Weeren zijn in artikel 23.4 opgenomen.

In artikel 23.5 t/m 23.7 zijn regels voor parkeren opgenomen. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen en/of intensiveren van gebruik op gronden kan alleen worden verleend als voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Voor de te ontwikkelen woningen zijn specifieke parkeernormen vastgesteld. Voor de overige functies gelden de parkeerkencijfers van de CROW.

7.2.2 *Afdeling 23.1.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving*

In de afdeling Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving zijn de locaties voor de verschillende functies (zoals Wonen, Groen en Water) en de specifieke 'ontwikkelvelden' aangewezen. Daarnaast bevat deze afdeling, op grond van de landelijke instructieregels, de omgevingsnormen voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting van de weg. Het zorgt ervoor dat elke activiteit op de juiste plek met de juiste milieukwaliteit plaatsvindt.

7.2.3 *Afdeling 23.1.3 Bouwactiviteiten*

De afdeling Bouwactiviteiten regelt wat er gebouwd mag worden en verbiedt ondergronds bouwen in het uitgeefbaar gebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Conform het ontwikkelkader geldt voor hoofdgebouwen een onderscheid in maximale goot- en bouwhoogtes in de onderstaande deelgebieden:

- De Dorpsrand
- De Centrale Dorpsweide
- Het Dorpshart

- De Wooneilanden

De bouwregels gelden in aanvulling op de regels in de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). Voor enkele onderdelen is aangegeven dat wordt afgeweken van de regels in de bruidsschat. Dit heeft betrekking op de vergunningplicht voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen de locatie De Dorpsrand en verschillende specifieke regels over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In artikel 23.17 t/m 23.20 zijn beoordelingsregels opgenomen. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen kan allen worden verleend als aan deze beoordelingsregels wordt voldaan. De beoordelingsregels hebben betrekking op beeldkwaliteit, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptieve maatregelen. Het vastgestelde ontwikkelkader vormt de basis voor de opgenomen regels. De regels in artikel 23.20 t/m 23.23 komen voort uit de locatie-eisen. In hoofdstuk 8 is hier een toelichting op gegeven.

7.2.4 Afdeling 23.1.4 Gebruiksactiviteiten

In de afdeling Gebruiksactiviteiten zijn regels gesteld aan het gebruik van de gronden en bouwwerken. Per functie (Detailhandel, Groen, Maatschappelijk, Natuur, Verkeer, Water en Wonen) zijn specifieke oogmerken opgenomen, is aangegeven welke activiteiten zijn toegestaan en zijn regels voor het gebruik opgenomen. Op de locatie met de functie Detailhandel is een supermarkt toegestaan. Op de locatie met de functie Maatschappelijk is een kindcentrum, sporthal, huisartsenpraktijk en buurthuis toegestaan. Op de locaties met de functie Wonen zijn maximaal 1.160 woningen toegestaan. Per ontwikkelveld is in het aantal woningen vastgelegd. Tevens zijn regels opgenomen voor ondergeschikt gebruik in de vorm van aan-huis-verbonden beroep en bedrijf en bed & breakfast. Conform de locatie-eisen zijn aantallen en locaties van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen vastgelegd inclusief de bijbehorende instandhoudingstermijn van deze woningbouwcategorieën. Tot zijn conform het ontwikkelkader regels gesteld aan de maximale verharding van tuinen.

7.2.5 Afdeling 23.1.5 Aanlegactiviteiten, werken of werkzaamheden

In de afdeling Aanlegactiviteiten, werken of werkzaamheden zijn regels gesteld aan het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden. In hoofdstuk 8 is een toelichting op deze regels opgenomen.

7.2.6 Afdeling 23.1.6 Kostenverhaalsregels

De kostenverhaalsregels zijn opgenomen in afdeling 23.1.6. In hoofdstuk 9 is een toelichting op deze regels opgenomen.

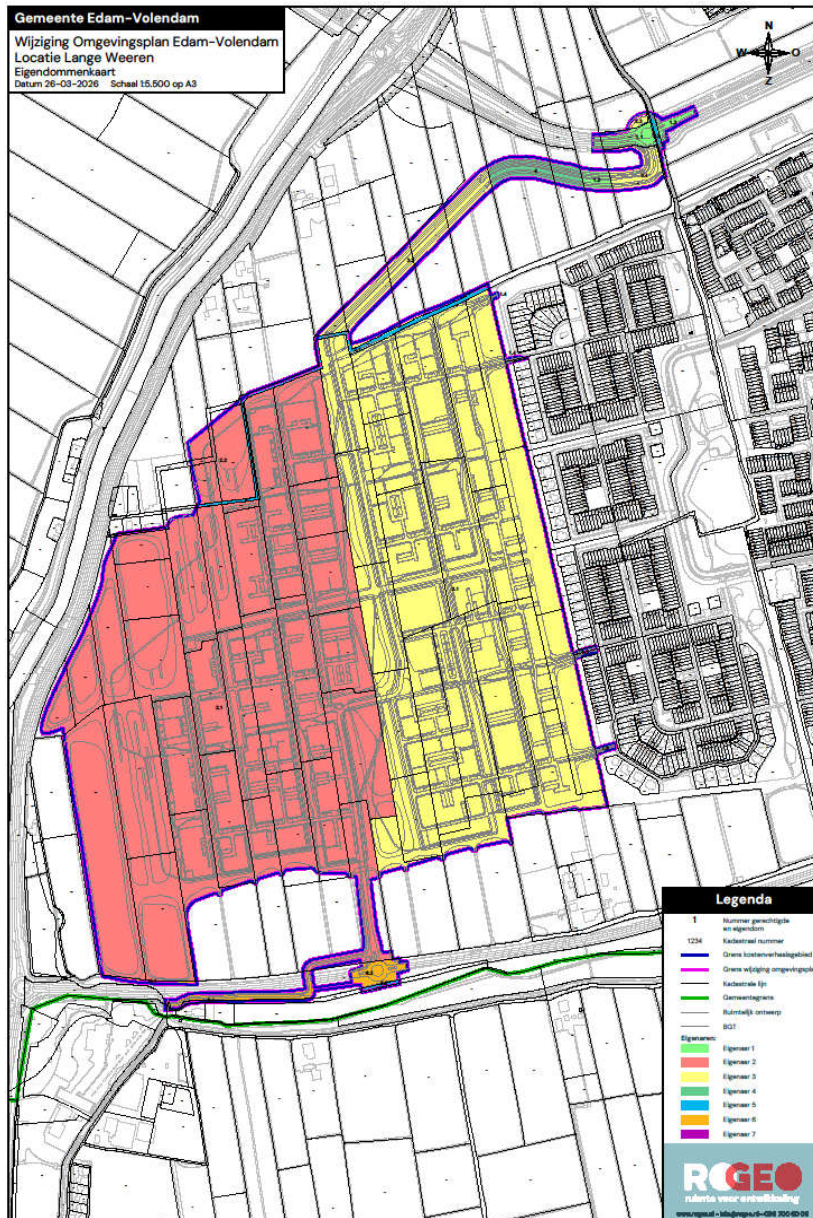
8 Toelichting op de regels voor de onderwerpen voor locatie-eisen

8.1 Algemeen

De wijziging van het omgevingsplan voor de woonlocatie De Lange Weeren (hierna: omgevingsplan) voorziet in de realisatie van een woongebied met een totale bruto-oppervlakte van circa 75,2 ha (op basis van digitale inmeting). Binnen dit gebied is voorzien in circa 20,2 ha uitgeefbaar gebied, ten behoeve van de bouw van in totaal 1.160 woningen en circa 4.260 m² bvo commerciële en maatschappelijke voorzieningen exclusief schoolgebouw van 12 leslokalen incl. bijbehorende ruimtes. Binnen het plangebied is verder voorzien in 55 ha aan te leggen c.q. te wijzigen openbare ruimte.

Het te ontwikkelen gedeelte van het plangebied kent hiermee een oppervlakte van circa 75,2 ha en is gelijk aan de oppervlakte van het plangebied. Het te ontwikkelen gebied wordt in het omgevingsplan aangeduid als 'kostenverhaalsgebied'.

Op 1 januari 2026 heeft de gemeente binnen het kostenverhaalsgebied een beperkte oppervlakte van circa 0,79 ha in eigendom. De eigendomssituatie per 1 januari 2026 kan als volgt worden weergegeven (de eigendommen van de gemeente zijn opgenomen onder 'eigenaar 1'):



De eigendommenkaart is tevens opgenomen als bijlage 25 bij de motivering van het omgevingsplan.

Het kostenverhaalsgebied is onderverdeeld in uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Binnen het uitgeefbare gebied zijn de gronden gelegen waarop de in het omgevingsplan opgenomen mogelijkheden tot het bouwen van woningen en (hoofd)gebouwen voor commerciële en maatschappelijke functies zijn voorzien. Het uitgeefbaar gebied is gelegen binnen de volgende functies:

- detailhandel
- maatschappelijk
- wonen (gedeeltelijk)

De openbare ruimte is gelegen binnen de volgende functies:

- groen
- natuur
- verkeer
- water
- wonen (gedeeltelijk)

De indeling van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte is opgenomen in de verbeelding van het omgevingsplan. Dit kan worden weergegeven via onderstaande kaartbeelden:

Uitgeefbaar gebied



Openbare ruimte



De vergelijking tussen het kaartbeeld van de verbeelding en de eigendommenkaart laat zien dat de eigendommen van derden betrekking hebben op de verschillende functies binnen zowel het uitgeefbaar gebied als de openbare ruimte.

Door de gemeente wordt een actieve grondpolitiek gevoerd voor de gronden bestemd tot uitgeefbaar gebied respectievelijk aan te leggen openbare ruimte, die in eigendom zijn van derden. In dat kader is door de gemeenteraad op 24 april 2025 besloten tot vestiging van voorkeursrecht (grondslag artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet) op de eigendommen van derden ten noorden van de Zeddeweg.

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-omgevingsplan is door de gemeente met geen van de eigenaren in het kostenverhaalsgebied een overeenkomst gericht op zelfrealisatie, met daarin onder meer afspraken over de wijze van uitvoering van het omgevingsplan en over de toepassing van het wettelijk verplichte kostenverhaal, gesloten.

Een overzicht van de door gemeente te verwerven percelen per 1 januari 2026 is opgenomen in de kaart verwervingen (zie bijlage 35 bij de motivering).

Dit maakt dat voor de gemeente de wettelijke plicht is ontstaan om kostenverhaalsregels in het omgevingsplan op te nemen. Dit is vastgelegd in hoofdstuk x van de regels van het omgevingsplan.

De omvang en indeling van de eigendomsposities in relatie tot de door de gemeente beoogde doelen bij de realisatie van het omgevingsplan maakt dat er voorts noodzaak is regels te stellen over de uitvoering van de functieregeling in het omgevingsplan (zgn. locatie-eisen).

Voor zover wordt geopteerd voor zelfrealisatie door particuliere eigenaren, wil de gemeente deze sturing ook via haar publiekrechtelijke bevoegdheden uitoefenen. Daarvoor zijn in het omgevingsplan voor verschillende onderwerpen regels over locatie-eisen opgenomen. Het wettelijk beginsel van zelfrealisatie brengt met zich dat particuliere eigenaren de gelegenheid krijgen de op hun gronden toegedachte functie te realiseren, mits voldaan wordt aan de door de gemeente in het kader van het publieke belang meest aangewezen vorm van uitvoering.

Er zijn regels opgenomen over de volgende onderwerpen van locatie-eisen:

- ruimtegebruik;
- eisen voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte;
- regels voor de uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte;
- regels over koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- regels over koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van de openbare ruimte enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen ten behoeve van het uitgeefbaar gebied anderzijds;
- regels over koppelingen tussen de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen ten behoeve van het uitgeefbaar gebied enerzijds en het woonrijp maken van de openbare ruimte anderzijds;
- regels over de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, zoals bedoeld in artikel 5.162a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

8.2 Wettelijke basis voor het opnemen van regels over locatie-eisen in het omgevingsplan

Wet ruimtelijke ordening (regeling tot 1-1-2024)

Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakten de onderwerpen kostenverhaal en locatie-eisen geen onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan, maar van een separaat vast te stellen exploitatieplan. Ingevolge artikel 6.12 Wro diende de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen waren voorzien, niet anderszins was verzekerd.

Daarnaast bestond de verplichting een exploitatieplan vast te stellen, indien er een noodzaak was tot:

1. het opnemen van een faseringsregeling voor de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 respectievelijk c sub 5 Wro, en/of
2. het opnemen van koppelingsregels tussen de uitvoering van werken en tussen de uitvoering van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 respectievelijk c sub 5 Wro, en/of
3. het stellen van eisen en/of opnemen van regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder b en/of c Wro;
4. het opnemen van regels over de uitwerking van de in een bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid van de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en/of particulier opdrachtgeverschap, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder d Wro.

Daarnaast bestond er op grond van artikel 6.13 lid 2 Wro de bevoegdheid in een exploitatieplan regels op te nemen over ruimtegebruik.

Indien de start van de planprocedure zou hebben plaatsgevonden vóór 1 januari 2024, dan zou gelijktijdig met een ontwerpbestemmingsplan een ontwerpexploitatieplan in procedure zijn gebracht. In dit exploitatieplan zou dan uitvoering zijn gegeven aan de wettelijke kostenverhaalsplicht alsmede aan de noodzaak daarin regels over de hiervoor genoemde onderwerpen van locatie-eisen op te nemen.

Omgevingswet (vanaf 1 januari 2024)

Met de invoering van de Omgevingswet (Ow) per 1 januari 2024 zijn de in de Wro opgenomen onderwerpen van locatie-eisen, waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als onderwerpen die zien op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow). Regels over deze onderwerpen kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, indien regels hierover noodzakelijk zijn in het belang van de fysieke leefomgeving en met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties²⁴. Deze noodzaak is, gezien enerzijds de eigendomssituatie en anderzijds de door de gemeente na te steven doelen bij de ontwikkeling van de woonlocatie, aanwezig.

Dit wordt in de volgende paragrafen nader toegelicht.

8.3 Toelichting indeling kostenverhaalsgebied, indeling werken en werkzaamheden bouw- en woonrijp maken en fasegewijze ontwikkeling woonlocatie.

8.3.1 Inleiding

8.3.1.1 Indeling kostenverhaalsgebied in hoofdstructuur en ontwikkelvelden
Het kostenverhaalsgebied is, zoals aangegeven in paragraaf 1, onderverdeeld naar de gebiedsaanduiding 'openbare ruimte' en de gebiedsaanduiding 'uitgeefbaar gebied'.

Het kostenverhaalsgebied kent tegelijkertijd ook een indeling naar:

- **Hoofdstructuur**
Dit betreft het gedeelte van de openbare ruimte waarin onder meer de aanleg van de hoofd-wegenstructuur, de rotonde Zeddeweg, de rotonde Zuiderzeeweg, de fietstunnel onder de Zeddeweg, de watergangen en waterpartijen, de (hoofd)groenstructuur, nutsvoorzieningen, de (hoofd)fiets- en voetpaden en centrale parkeervoorzieningen in het dorpshart voor de maatschappelijke functies en woningen is voorzien. Dit gedeelte van de openbare ruimte is op de verbeelding aangeduid met de gebiedsaanduiding 'hoofdstructuur'.
- **Ontwikkelvelden**
Het kostenverhaalsgebied bevat 45 ontwikkelvelden. Een ontwikkelveld bestaat uit een functionele eenheid van uitgeefbaar gebied (bestemd voor de bouw van woningen en commerciële en maatschappelijke functies) met bijbehorende openbare ruimte in de vorm van woonstraten, parkeerkoffers- of -voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bijbehorend openbaar groen/oevers etc.

De indeling van de hoofdstructuur en de ontwikkelvelden is opgenomen in de verbeelding van het omgevingsplan. Dit kan worden weergegeven via onderstaande kaartbeelden:

²⁴ MvT Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (*Kamerstukken II* 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 184).

Hoofdstructuur



Ontwikkelvelden



8.3.1.2 Indeling werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden naar bouwrijp en woonrijp maken

Wat betreft de uit te voeren werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kan onderscheid worden gemaakt naar de volgende groepen:

1. *Uitgeefbaar gebied*
 - a. bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied
2. *Openbare ruimte*
 - a. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 - b. woonrijp maken van de openbare ruimte.

Rekening houdende met de indeling naar hoofdstructuur en ontwikkelvelden kan de indeling van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als volgt nader worden onderverdeeld:

Nr.	Uitgeefbaar gebied	Openbare ruimte	
		Hoofdstructuur	Ontwikkelvelden
1	Bouwrijp maken-grondwerken	Bouwrijp maken-grondwerken	Bouwrijp maken-grondwerken
2.		Bouwrijp maken-hoofdstructuur	
3.			Bouwrijp maken openbare ruimte ontwikkelveld
4.		Woonrijp maken hoofdstructuur	
5.			Woonrijp maken openbare ruimte ontwikkelveld

De werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die omschreven zijn als *bouwrijp maken-grondwerken* hebben betrekking op onder meer het ontgraven, ophogen en voorbelasten van het gehele kostenverhaalsgebied. Deze werkzaamheden zien voorts op onder meer het verwijderen van obstakels, verhardingen, kabels en leidingen, het dempen van bestaande watergangen etc. De uitvoering van deze werken c.a. vindt daarmee plaats op zowel uitgeefbaar gebied als binnen de openbare ruimte. De gronden binnen het kostenverhaalsgebied dienen met circa 3 meter te worden opgehoogd met ophoogzand zodat de gronden voldoen aan de gestelde zettingseisen die beschreven staan in het programma van eisen bouw- en woonrijpmaken (bijlage 2 bij de regels)..

Met de uitvoering van het *bouwrijp maken-grondwerken* binnen het uitgeefbaar gebied worden de gronden voor de toekomstige bouwpercelen op hoogte gebracht.

Nadat het *bouwrijp maken-grondwerken* binnen de openbare ruimte is uitgevoerd, kan vervolgens binnen de hoofdstructuur worden gestart met het *bouwrijp maken-hoofdstructuur*. Binnen dit onderdeel van het bouwrijp maken worden de rotondes aan de Zeddeweg en Zuiderzeeweg eerst aangelegd en uitgevoerd als bouwwegen. Ook de (hoofd)ontsluitingswegen naar de beide rotondes en de wegen die de verbindingen vormen tussen de ontwikkelvelden, worden als bouwwegen aangelegd. In deze fase vindt voorts de aanleg van de onderheide (hoofd)riolering met inbegrip van bijbehorende werken plaats. Ook de aanleg van een tijdelijk fietspad, voorafgaand aan de aanleg van een fietstunnel onder de Zeddeweg, vindt plaats in het kader van het *bouwrijp maken-hoofdstructuur*.

Naargelang de voortgang van het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* kan de uitvoering van het *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* plaatsvinden. Binnen dit onderdeel van het bouwrijp maken worden, per ontwikkelveld, onder meer de woonstraten als bouwweg en de riolering met aansluitpunten voor de bouwpercelen in het uitgeefbaar gebied van het ontwikkelveld, aangelegd.

Met de uitvoering van het *bouwrijp maken-grondwerken*, het *bouwrijp-maken-hoofdstructuur* en het *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* worden de bouwpercelen binnen de ontwikkelvelden gereed gemaakt voor uitgifte en bebouwing.

Volgend op de voortgang van de bebouwing binnen het uitgeefbaar gebied vindt vervolgens het *woonrijp maken-hoofdstructuur* en het *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* plaats. In het kader van het *woonrijp maken-hoofdstructuur* vindt de afwerking van de eerder als bouwweg aangelegde (hoofd)ontsluitingswegen, de rotonde Zeddeweg, de rotonde Zuiderzeeweg en de aanleg van de fietstunnel onder de Zeddeweg plaats. Voorts wordt voorzien in de aanleg binnen de hoofdstructuur van bruggen en duikers, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, openbare verlichting, straatmeubilair, speelvoorzieningen etc.

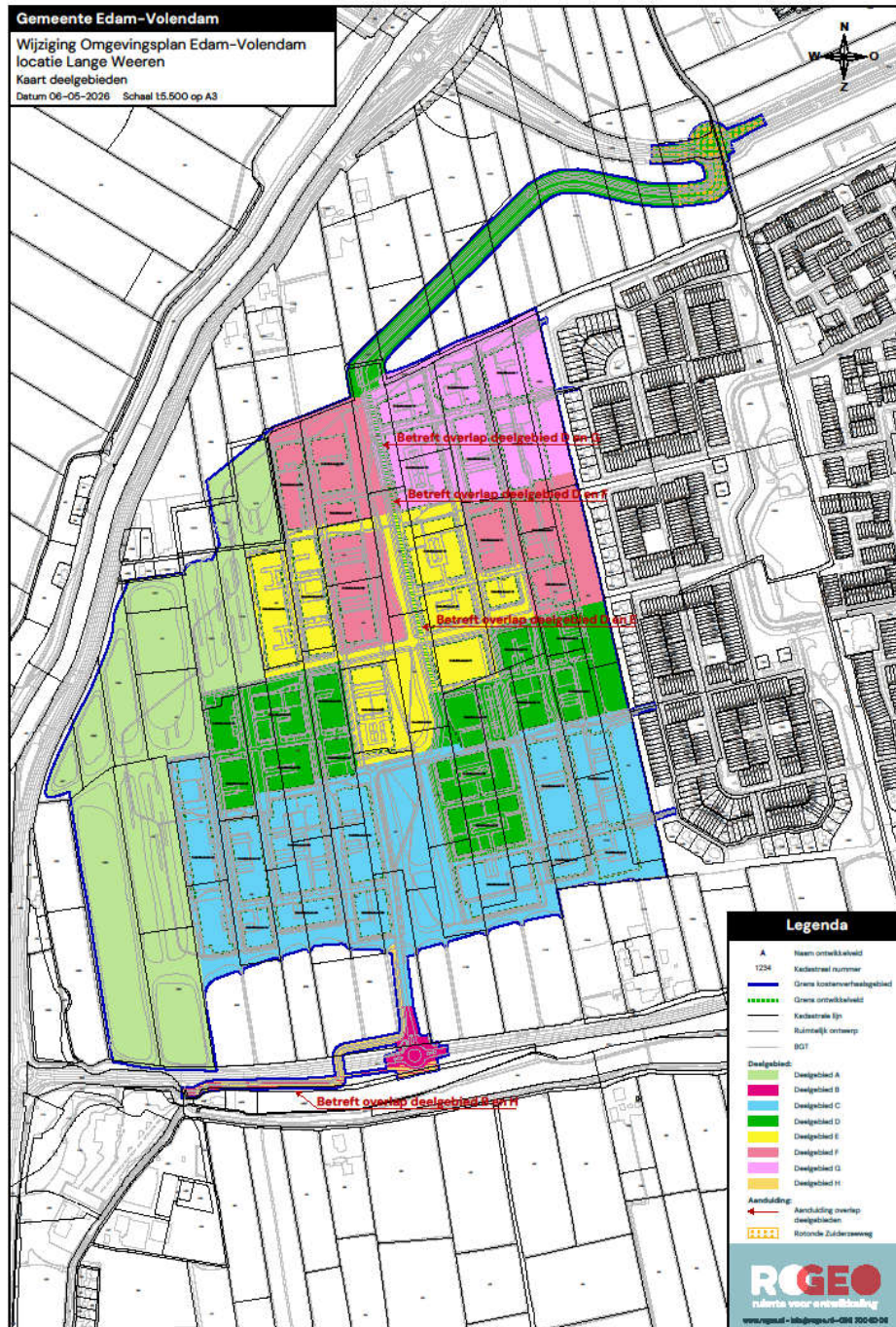
In het kader van het *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* vindt, binnen de ontwikkelvelden, de afwerking plaats van de eerder als bouwweg aangelegde woonstraten, van fiets-

en voetpaden, van parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, speelvoorzieningen etc.

8.3.1.3 Fasegewijze ontwikkeling

De ontwikkeling (inclusief opstellen omgevingsplan) van de woonlocatie beslaat naar verwachting een tijdsperiode van circa dertien jaren (periode 1 januari 2026 tot en met 31 december 2038).

De ontwikkeling gebeurt in fasen, die steeds betrekking hebben op een deelgebied. In totaal worden acht deelgebieden (aangeduid als deelgebied A tot en met H) onderscheiden. De indeling van het kostenverhaalsgebied in de acht deelgebieden is aangegeven op de verbeelding. Deze indeling kan voorts worden weergegeven via onderstaand kaartbeeld.



De indeling naar de fasegewijze indeling naar deelgebieden kan als volgt worden toegelicht.

Deelgebied A

Het *bouwrijp maken-grondwerken* vangt aan in deelgebied A. In dit deelgebied zal worden gestart met het indien noodzakelijk dempen van bestaande watergangen, ontgraven watergangen, het ophogen en voorbelasten. Dit deelgebied heeft ook de functie van een (tijdelijk) gronddepot voor de aan- en afvoer van gronden naar de andere deelgebieden. Dit betekent dat gedurende nagenoeg de gehele looptijd van de ontwikkeling binnen dit deelgebied de uitvoering van het *bouwrijp maken-grondwerken* zal blijven plaatsvinden. De ontgraven grond uit de nieuwe watergangen zal worden hergebruikt en er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans binnen de kostenverhaalsgebied.

De uitvoering van het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in dit deelgebied zal volgend zijn op de voortgang van de uitvoering van de werken in dit deelgebied en vindt gespreid plaats over het tijdvak van de exploitatie.

Deelgebied B

Nadat het *bouwrijp maken-grondwerken* is gestart in deelgebied A, kan ook worden gestart met het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied B. Nadat deze werken en werkzaamheden zijn voltooid, kan het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B, in de vorm van de aanleg van de rotonde Zeddeweg als bouwweg (inclusief tijdelijk fietspad), plaatsvinden. De beschikbaarheid van deze ontsluiting naar de Zeddeweg is van belang voor de werken en werkzaamheden voor het *bouwrijp maken-grondwerken* in de deelgebieden C tot en met H.

In het kader van het *woonrijp maken-hoofdstructuur* van deelgebied B vindt de definitieve afwerking van de rotonde Zeddeweg incl. wegaansluiting met inbegrip van bijbehorende voorzieningen plaats. De aanleg van deze werken is voorzien nadat het *woonrijp maken-hoofdstructuur* van de deelgebieden C, D (met uitzondering van de rotonde Zuiderzeeweg) en E tot en met G is voltooid.

Deelgebied C tot en met G

Bouwrijp maken-grondwerken in deelgebied C tot en met G

Nadat het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B heeft plaatsgevonden, is achtereenvolgens het *bouwrijp maken-grondwerken* voor de deelgebieden C tot en met F voorzien. De zand ophooghoogte met de bijbehorende zettingstijd voor het voorbelasten vraagt om een fasegewijze aanpak.

Bouwrijp maken-hoofdstructuur in deelgebied C tot en met G

Steeds als voor een deelgebied C tot en met G het *bouwrijp maken-grondwerken* is voltooid, kan gestart worden met het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* van het betreffende deelgebied. Zodra het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* voor deelgebied C is voltooid, kan gestart worden met het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied D, en zo verder.

Bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden in deelgebied C tot en met G

De ontwikkelvelden zijn verdeeld over de deelgebieden C tot en met G.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen een ontwikkelveld in deelgebied C kan plaatsvinden nadat:

- het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B (rotonde Zeddeweg) is voltooid, en
- het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* ten behoeve van het betreffende ontwikkelveld in deelgebied C is voltooid. Onder het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* ten behoeve van een ontwikkelveld wordt verstaan de zodanige uitvoering van de werken in de hoofdstructuur van het deelgebied waarbinnen het ontwikkelveld is gelegen, dit in de vorm van ontsluitingswegen en (hoofd)riolering, dat het betreffende ontwikkelveld via bouwwegen is ontsloten naar, in eerste instantie, de Zeddeweg en, zodra het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied D heeft plaatsgevonden, (tevens) naar de Zuiderzeeweg en voorts dat de (hoofd)riolering is aangelegd tot aan het aansluitpunt voor het betreffende ontwikkelveld.

Deze toepassing leidt ertoe dat, om te kunnen starten met het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een ontwikkelveld in deelgebied C, niet de gehele hoofdstructuur in deelgebied C bouwrijp dient te zijn gemaakt. Het bouwrijp maken van de hoofdstructuur in een deelgebied kan daarmee 'gelijk oplopen' met de voortgang van het bouwrijp maken van de openbare ruimte in de ontwikkelvelden binnen dat deelgebied.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen een ontwikkelveld in deelgebied D kan vervolgens plaatsvinden nadat:

- het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B (rotonde Zeddeweg) en in deelgebied C is voltooid, en
- het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* ten behoeve van het betreffende ontwikkelveld in deelgebied D is voltooid.

Voor het starten van het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen een ontwikkelveld in deelgebied E is vereist dat:

- het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B (rotonde Zeddeweg) tot en met deelgebied D is voltooid, en
- het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* ten behoeve van het betreffende ontwikkelveld in deelgebied E is voltooid.

Deze aanpak wordt vervolgens vervolgd voor de ontwikkeling van de ontwikkelvelden in deelgebied F en G.

Woonrijp maken-hoofdstructuur in deelgebied D (onderdeel rotonde Zuiderzeeweg)

Deze werken en werkzaamheden zien op de definitieve afwerking van de rotonde Zuiderzeeweg, dit met inbegrip van bijbehorende voorzieningen. De aanleg van deze werken is voorzien nadat het *woonrijp maken-hoofdstructuur* van de deelgebieden C, D (met uitzondering van de rotonde Zuiderzeeweg) en E tot en met G is voltooid.

Woonrijp maken-hoofdstructuur in deelgebied C, D (met uitzondering van de rotonde Zuiderzeeweg) en E tot en met G

Het uitvoeren van het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied C vindt eerst plaats nadat:

- het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied C is voltooid, en
- er, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag, ten minste 12 maanden zijn verstreken nadat voor ten minste 100% van het toegestane aantal in deelgebied C te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen, alsmede voor 70% van het toegestane aantal in deelgebied C te bouwen vrije-sectorwoningen, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.

Op deze wijze wordt bereikt dat het woonrijp maken van de hoofdstructuur in de pas loopt met de voortgang en voltooiing van de woningbouw in het totaal van de ontwikkelvelden van het betreffende deelgebied.

Deze aanpak wordt vervolgens op vergelijkbare wijze vervolgd voor het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in de deelgebieden D (met uitzondering van de rotonde Zuiderzeeweg) en E tot en met G.

Woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden deelgebied C tot en met G

Het uitvoeren van het woonrijp maken-openbare ruimte in een ontwikkelveld in deelgebied C vindt eerst plaats nadat:

- het *bouwrijp maken-openbare ruimte* van dat ontwikkelveld is voltooid, en
- er, voorafgaand aan de indiening van de aanvraag, ten minste 12 maanden zijn verstreken nadat voor ten minste 100%% van het toegestane aantal in dat ontwikkelveld te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen, , alsmede voor 70% van het toegestane aantal in dat ontwikkelveld te bouwen vrije-sectorwoningen, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.

Op deze wijze wordt bereikt dat het woonrijp maken van de openbare ruimte in een ontwikkelveld in de pas loopt met de voortgang en voltooiing van de woningbouw in het betreffende ontwikkelveld.

Deelgebied H

In deelgebied H is de fietstunnel onder de Zeddeweg voorzien. De voor dit werk benodigde grondwerken maken onderdeel uit van het *woonrijp maken-hoofdstructuur* deelgebied H.

Het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied H is voorzien nadat het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in de deelgebieden C, D (met uitzondering van de rotonde Zuiderzeeweg) en E tot en met G is voltooid.

8.4 Onderbouwing noodzaak regels over onderwerpen van locatie-eisen

8.4.1 Inleiding

De te ontwikkelen woonlocatie De Lange Weeren wordt via de binnen het plangebied aan te leggen hoofdonthutingsweg naar de bestaande Zeddeweg (zuidzijde) en de Zuiderzeeweg (noordzijde) aangesloten op de bestaande openbare wegenstructuur. De ontsluiting van de Zeddeweg is voorsnog alleen bedoeld voor de bus aansluiting en voor een calamiteitenroute. De Zuiderzeeweg is, mede met het oog op de ontwikkeling van De Lange Weeren, in 2023 aangelegd.

Het plangebied kent een oppervlakte van circa 75,2 ha, waarbinnen is voorzien in de bouw van 1.160 woningen en circa 4.260 m² bvo commerciële en maatschappelijke voorzieningen exclusief schoolgebouw van 12 leslokalen incl. bijbehorende ruimtes, dit alles met inbegrip van bijbehorende openbare ruimte.

De planontwikkeling wordt gekenmerkt door een integrale ontwikkeling van een woonlocatie, waarbij in deelgebied A (flanken) wordt voorzien in recreatie, natuur- en waterontwikkeling. De ondergrond van het totale gebied heeft een gelaagdheid van veen (circa 3,5 meter), klei en zand. Het maaiveld ligt circa 1,4 meter onder NAP. De locatie kent een slappe ondergrond die onder NAP ligt, en waarbij de huidige locatie fungeert als overloopgebied voor het stedelijkewater uit de kern Volendam. De integrale ontwikkeling maakt dat het noodzakelijk is te komen tot een klimaatbestendige inrichting, wat inhoudt dat:

- gronden ophogen en maaiveldberging wegnemen noodzaakt tot compenseren van de bestaande waterberging;
- het dempen van bestaande watergangen noodzaakt tot het graven van nieuwe watergangen (1-op-1);
- het aanbrengen van verhardingen noodzaakt tot compenseren van waterberging.

Verwezen wordt naar de daaraan door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gestelde eisen voor de compensatieopgave, zoals opgenomen in het advies watertoets (bijlage 7) bij de motivering.

De realisatie van de woonlocatie De Lange Weeren is een grootschalig project, waarin sprake is van een volgtijdelijke gefaseerde uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en van bebouwing (i.c. van de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen binnen het uitgeefbaar gebied).

In het omgevingsplan is het noodzakelijk eisen en regels te stellen voor de volgende onderwerpen van locatie-eisen:

- a. koppelingen tussen de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- b. koppelingen tussen de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor respectievelijk het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken

- van de openbare ruimte enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen anderzijds;
- c. koppelingen tussen de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen enerzijds, en de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor respectievelijk het woonrijp maken van de openbare ruimte anderzijds;
 - d. regels over ruimtegebruik met betrekking tot het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied en het onderscheid hoofdstructuur en ontwikkelvelden;
 - e. eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte;
 - f. regels over de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de inrichting van de openbare ruimte (omgevingsplanactiviteit).
 - g. regels over de bouw en instandhouding voor de doelgroep van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

De regels over de genoemde onderwerpen van locatie-eisen maken onderdeel uit van de vorm van planuitvoering die de gemeente in het publieke belang nodig acht.

8.4.2 *Toelichting omgevingsplanactiviteit uitvoering werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden bouwrijp maken-grondwerken*

De ligging, de huidige waterbergingsfunctie van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied, de eigendomssituatie en de voorgestane gefaseerde ontwikkeling van de woonlocatie leiden tot de noodzaak tot het stellen van eisen aan de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die betrekking hebben op de, als onderdeel van het bouwrijp maken, uit te voeren grondwerken. Die werkzaamheden zien onder meer op het dempen van watergangen, het ophogen en voorbelasten. De gemiddelde hoogte van het voorbelasten bedraagt circa 3 m. Het *bouwrijp maken-grondwerken* heeft betrekking op zowel de gronden binnen het uitgeefbaar gebied als binnen de openbare ruimte.

In artikel 6.13 lid 2 Wro was een wettelijke basis vastgelegd voor het in een exploitatieplan kunnen vastleggen van eisen voor uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van gronden binnen een exploitatiegebied. Deze bevoegdheid zag daarmee zowel op het bouwrijp maken van de gronden binnen het uitgeefbaar gebied als binnen de openbare ruimte. Met de invoering van de Ow per 1 januari 2024 zijn de in de Wro opgenomen onderwerpen van locatie-eisen waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als onderwerpen die zien op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow).

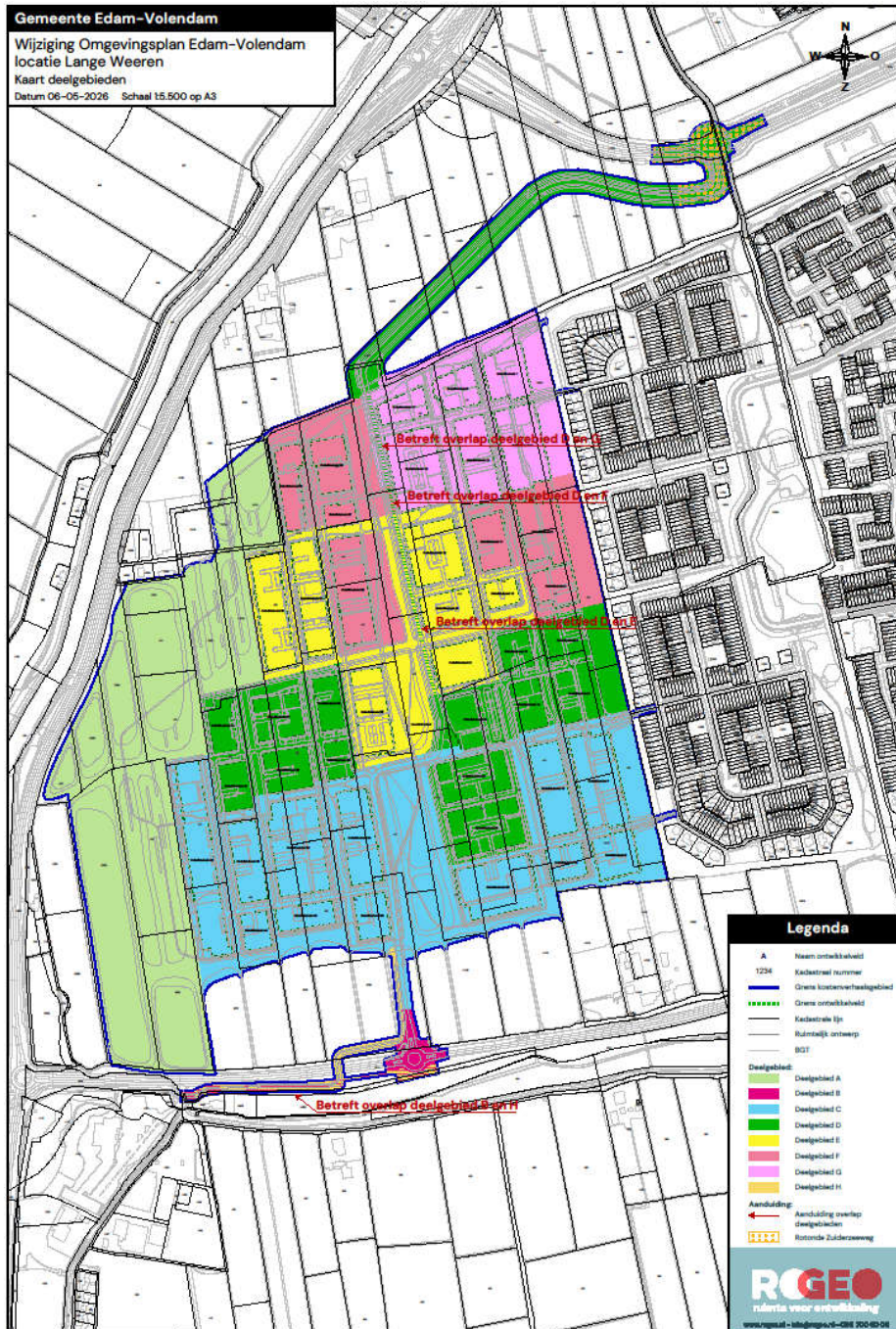
De omschrijving van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die behoren tot het *bouwrijp maken-grondwerken* en waarvoor eisen zijn vastgesteld, is opgenomen in artikel 23.66. De uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden inzake het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied A tot en met G is in de regels aangemerkt als een omgevingsplanactiviteit. Dit betekent dat het zonder omgevingsvergunning verboden is deze werken en werkzaamheden uit te voeren.

Als (specifieke) aanvraagvereiste voor een vergunning geldt dat een bestek dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken/werkzaamheden, dient te worden overgelegd. Gezien de voorgestane gefaseerde uitvoering van de grondwerken geldt de eis dat een bestek het schaalniveau heeft van ten minste een deelgebied, met dien verstande dat

- indien de aanvraag betrekking heeft op het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied E, het schaalniveau van het bestek betrekking dient te hebben op deelgebied E, met uitzondering van de gronden die tevens zijn gelegen in deelgebied D;
- indien de aanvraag betrekking heeft op het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied F, het schaalniveau van het bestek betrekking dient te hebben op deelgebied F, met uitzondering van de gronden die tevens zijn gelegen in deelgebied D;

- indien de aanvraag betrekking heeft op het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied G, het schaalniveau van het bestek/ betrekking dient te hebben op deelgebied G, met uitzondering van de gronden die tevens zijn gelegen in deelgebied D;

Op de onderstaande kaart deelgebieden zijn de delen waarop deze overlap ziet, zichtbaar gemaakt.



Voor deelgebied E tot en met G geldt dat een gedeelte van deze deelgebieden tevens gelegen is in deelgebied D. Deze gedeeltelijke overlap houdt verband met de gefaseerde uitvoering van de werken en werkzaamheden, die zien op het *bouwrijp maken-hoofdstructuur*. In het kader van de uitvoering van de werken en werkzaamheden die betrekking hebben op *het bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied D, wordt de gehele hoofdstructuur in dat deelgebied bouwrijp gemaakt. Later, als achtereenvolgens het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in respectievelijk deelge-

bied E, F en G plaatsvindt, worden, voor de delen waar sprake is van deze overlap, de aangebrachte werken die in het kader van het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* van deelgebied D zijn aangelegd, aangepast en/of gewijzigd.

Voor de uitvoering van het *bouwrijp maken-grondwerken* heeft deze overlap tot gevolg dat reeds bij de uitvoering van het *bouwrijp maken-grondwerken* van deelgebied D de grondwerken (ophogen, voorbelasten etc.) in deze gedeelten plaatsvindt. Zodra het *bouwrijp maken-grondwerken* in de deelgebieden E tot en met G aan de beurt is, zijn op dat moment de grondwerken in de delen waarop de overlap betrekking heeft, reeds uitgevoerd.

Bij de toetsing van een vergunningaanvraag gelden de eisen zoals deze voor het onderdeel *bouwrijp maken-grondwerken* zijn opgenomen in het Programma van eisen bouw – en woonrijp maken (bijlage 2 bij de regels).

In de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden opgenomen voor de beoordeling of de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden inzake het *bouwrijp maken-grondwerken* overeenkomstig de eisen in het programma van eisen bouw- en woonrijp maken is uitgevoerd/opgenomen. Dit op basis van een te nemen besluit omtrent het verlenen van een voltooiingsverklaring.

De voltooiingsverklaring is niet alleen relevant voor de beantwoording of de uitvoering van de werken/werkzaamheden overeenkomstig de gestelde eisen heeft plaatsgevonden, maar vormt ook de basis voor het aan een initiatiefnemer uitkeren van een vergoeding voor de uitgevoerde werken/werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte, dit overeenkomstig de in het omgevingsplan opgenomen kostenverhaalsregels (zie afdeling 23.1.6).

Als tweede specifieke aanvraagvereiste voor de vergunning geldt dat indien de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst, een aanbestedingsprotocol dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor het *bouwrijp maken-grondwerken*, dient te worden overgelegd. Nu het gaat om werken en werkzaamheden inzake leveringen, diensten en werken per deelgebied, die zowel betrekking hebben op gronden binnen de toekomstige openbare ruimte als uitgeefbaar gebied, dienen deze werken en werkzaamheden op een juiste wijze te worden aanbesteed. In het aanbestedingsprotocol dient een beschrijving te worden opgenomen van de voorgestelde aanbestedingsvorm en de voorgestelde wijze waarop een levering, werk of dienst inzake de inrichting van de openbare ruimte zal worden gegund.

In artikel 6.13 lid 2 onder c Wro juncto artikel 6.2.9 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) was een wettelijke basis vastgelegd voor het in een exploitatieplan kunnen opnemen van regels voor het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte binnen een exploitatiegebied. Met de invoering van de Ow per 1 januari 2024 is dit in de Wro opgenomen onderwerp van locatie-eisen waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als een onderwerp dat ziet op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow).

De vereiste om een aanbestedingsprotocol voor te leggen in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning is alleen van toepassing indien de aanvrager niet kwalificeert als een aanbestedende dienst in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Geldt de aanvrager als een aanbestedende dienst, dan zijn op deze instanties rechtstreeks de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing bij het sluiten van schriftelijke overeenkomsten onder bezwarende titel tot het verrichten van werken, leveringen of diensten.

Voor zover de aanvrager niet kwalificeert als een aanbestedende dienst, wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dit onderdeel getoetst aan het aanbestedingskader, dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen. Het aanbestedingskader bevat het normenkader van de

gemeente Edam-Volendam voor het aanbesteden van leveringen, werken en diensten betreffende respectievelijk het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte.

Op basis van het aanbestedingskader wordt de toepassing van de daarin onderscheiden aanbestedingsprocedures als volgt onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (bedragen exclusief btw), aangepast naar de situatie per 1-1-2026:

Aanbestedingsvorm	Werken (grensbedragen)	Leveringen en diensten (grensbedragen)
Enkelvoudig onderhandse procedure	= € 0 < € 150.000	= € 0 < € 70.000
Meervoudig onderhandse procedure	≥ € 150.000 en < € 1.500.000	≥ € 70.000 en < EU-drempel leveringen/diensten
Nationaal openbaar	≥ € 1.500.000 en < EU-drempel werken	n.v.t.
Europees openbaar	≥ EU-drempel werken	≥ EU-drempel leveringen/diensten

*) De EU-drempel wordt iedere twee jaar door de Europese Commissie opnieuw vastgesteld en de grensbedragen kunnen daarmee wijzigen tijdens de looptijd van de locatie-ontwikkeling.

Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in bovenstaande tabel om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden).

In de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden opgenomen over:

- uitvoeringsregels met betrekking tot de te volgen aanbestedingsprocedure, die voortvloeit uit de toepassing van het aanbestedingskader;
- een door de aanvrager – voorafgaand aan de start van de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden – aan het bevoegd gezag ter goedkeuring voor te leggen aanbestedingsverslag inclusief de daarin opgenomen voorgenomen beslissing tot gunning;
- indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b, de vastlegging dat de goedkeuring als bedoeld onder b wordt verleend indien uit het aanbestedingsverslag blijkt dat de doorlopen aanbestedingsprocedure en de voorgenomen beslissing tot gunning niet in strijd zijn met de verleende omgevingsvergunning.

Met de toepassing onder b wordt bereikt dat, nadat de aanbestedingsprocedure is gestart, door de vergunninghouder een verslag ter goedkeuring aan het bevoegd gezag dient te worden overgelegd, waaruit volgt dat de in de vergunning voorgeschreven aanbestedingsvorm met de daarbij behorende (procedure)voorschriften is gevolgd. Tevens bevat het aanbestedingsverslag het, op basis van de gevolgde procedure, voorgenomen besluit tot gunning. Op deze wijze kan, voordat een gunning heeft plaatsgevonden, worden getoetst of de aanbesteding heeft plaatsgevonden overeenkomstig de voorschriften in de vergunning.

Naast de beoordeling of de aanvraag voldoet aan het programma van eisen bouw- en woonrijp maken en in overeenstemming is met de eisen zoals opgenomen in het aanbestedingskader, dient, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de uitvoering van *bouwrijp maken-grondwerken* in respectievelijk deelgebied B, C etc. tot en met G, te worden voldaan aan de in artikel 23.68 opgenomen koppelingsregeling.

- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied B is vereist dat het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied A is aangevangen. Zoals aangegeven in paragraaf 8.3.1.3, vindt de uitvoering van het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied A gedurende nagenoeg de volledige looptijd van de exploitatie plaats. Deelgebied A heeft daarmee de functie van een (tijdelijk) gronddepot voor de aan- en afvoer van gronden naar de andere deelgebieden.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied C is vereist dat het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied A is aangevangen en voorts in deelgebied B is voltooid en voorts dat de uitvoering van het

bouwrijp-maken hoofdstructuur in deelgebied B is voltooid. Hiermee wordt bereikt dat tijdig wordt beslist over een ontsluiting naar de Zeddeweg.

- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied D is vereist dat het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied A is aangevangen en voorts in deelgebied B en C is voltooid en voorts dat de uitvoering van het bouwrijp-maken hoofdstructuur in deelgebied B is voltooid.

De eis dat het bouwrijp-maken grondwerken in deelgebied A dient te zijn aangevangen en dat het *bouwrijp maken-grondwerken* en het bouwrijp-maken hoofdstructuur in deelgebied B dienen te zijn voltooid, geldt vervolgens voor deelgebied E tot en met G. Daarnaast geldt voor

- deelgebied E: de eis dat het *bouwrijp maken-grondwerken* voor deelgebied C en D dient te zijn voltooid;
- deelgebied F: de eis dat het *bouwrijp maken-grondwerken* voor deelgebied C tot en met E dient te zijn voltooid;
- deelgebied G: de eis dat het *bouwrijp maken-grondwerken* voor deelgebied C tot en met F dient te zijn voltooid.

8.4.3 *Toelichting omgevingsplanactiviteit uitvoering werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden bouwrijp maken hoofdstructuur en woonrijp maken-hoofdstructuur*

De ligging en kenmerken van de hoofdstructuur (als onderdeel van de openbare ruimte), de eigendomssituatie en de voorgestane gefaseerde uitvoering van de werken/werkzaamheden in de hoofdstructuur leiden tot de noodzaak eisen te stellen aan de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die betrekking hebben op respectievelijk het bouwrijp maken van de hoofdstructuur en het woonrijp maken van de hoofdstructuur.

Het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* en het *woonrijp maken-hoofdstructuur* heeft betrekking op een gedeelte van de openbare ruimte.

In artikel 6.13 lid 2 Wro was een wettelijke basis vastgelegd voor het in een exploitatieplan kunnen vastleggen van eisen voor uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van gronden en de inrichting van de openbare ruimte binnen een exploitatiegebied. Deze bevoegdheid zag daarmee mede op het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte. Met de invoering van de Ow per 1 januari 2024 zijn de in de Wro opgenomen onderwerpen van locatie-eisen waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als onderwerpen die zien op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow).

De omschrijving van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die behoren tot het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* respectievelijk *woonrijp maken-hoofdstructuur* en waarvoor eisen zijn vastgesteld, is opgenomen in artikel 23.70.

De uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden inzake het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B tot en met G is in de regels aangemerkt als een omgevingsplanactiviteit. in deelgebied A en H is niet voorzien in de uitvoering van werken/werkzaamheden inzake het *bouwrijp maken-hoofdstructuur*. De indeling van de deelgebieden is aangegeven op de verbeelding.

Ook de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en van werkzaamheden inzake het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in alle deelgebieden (A tot en met H) is in de regels aangemerkt als een omgevingsplanactiviteit.

Dit betekent dat het zonder omgevingsvergunning in de aangewezen deelgebieden verboden is de werken en werkzaamheden voor het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* en *woonrijp maken-hoofdstructuur* uit te voeren.

Als (specifieke) aanvraagvereiste voor een vergunning geldt dat een bestek dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken/werkzaamheden, dient te worden overgelegd. Gezien de voorgestane gefaseerde uitvoering van het bouw- en woonrijp maken van de hoofdstructuur geldt de eis dat een bestek het schaalniveau heeft van ten minste een deelgebied.

Bij de toetsing van een vergunningaanvraag gelden de eisen, zoals deze voor het onderdeel *bouwrijp maken-hoofdstructuur* respectievelijk *woonrijp maken-hoofdstructuur* zijn opgenomen in:

- Het programma van eisen bouw – en woonrijp maken (bijlage 2 bij de regels);
- het door burgemeester en wethouders vast te stellen inrichtingsplan. Een inrichtingsplan kan betrekking hebben op de hoofdstructuur van een of meerdere deelgebieden en bevat nadere technische en kwaliteitseisen ter aanvulling op het programma van eisen bouw- en woonrijp maken waarin de (kwaliteits)eisen zijn opgenomen voor het bouw- en woonrijpmaken van het gebied.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden inzake het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* respectievelijk het *woonrijp maken-hoofdstructuur* kan eerst worden ingediend, nadat voor (ten minste) het betreffende deelgebied een inrichtingsplan is vastgesteld door burgemeester en wethouders.

In de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden opgenomen voor de beoordeling of de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden inzake het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* respectievelijk *woonrijp maken-hoofdstructuur* overeenkomstig de eisen zoals deze zijn opgenomen in het programma van eisen bouw- en woonrijpmaken en het inrichtingsplan is uitgevoerd. Dit op basis van een te nemen besluit omtrent het verlenen van een voltooingsverklaring.

De voltooingsverklaring is niet alleen relevant voor de beantwoording of de uitvoering van de werken/werkzaamheden overeenkomstig de gestelde eisen heeft plaatsgevonden, maar vormt ook de basis voor het aan een initiatiefnemer uitkeren van een vergoeding voor de uitgevoerde werken/werkzaamheden voor het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* respectievelijk *woonrijp maken-hoofdstructuur*, dit overeenkomstig de in het omgevingsplan opgenomen kostenverhaalsregels (opgenomen in afdeling 23.1.6 van de regels).

Als tweede specifieke aanvraagvereiste voor de vergunning geldt dat indien de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst, een aanbestedingsprotocol dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* respectievelijk *woonrijp maken-hoofdstructuur*, dient te worden overgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient een beschrijving te worden opgenomen van de voorgestelde aanbestedingsvorm en de voorgestelde wijze waarop een levering, werk of dienst inzake het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* respectievelijk *woonrijp maken-hoofdstructuur* zal worden gegend.

In artikel 6.13 lid 2 onder c Wro juncto artikel 6.2.9 Bro was een wettelijke basis vastgelegd voor het in een exploitatieplan kunnen opnemen van regels voor het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte binnen een exploitatiegebied. Met de invoering van de Ow per 1 januari 2024 is dit in de Wro opgenomen onderwerp van locatie-eisen waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als een onderwerp dat ziet op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow).

De vereiste om een aanbestedingsprotocol voor te leggen in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning is alleen van toepassing indien de aanvrager niet kwalificeert als een aanbestedende dienst in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Geldt de aanvrager als een aanbestedende dienst, dan zijn op deze instanties rechtstreeks de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing bij het sluiten van schriftelijke overeenkomsten onder bezwarende titel tot het verrichten van werken, leveringen of diensten.

Voor zover de aanvrager niet kwalificeert als een aanbestedende dienst, wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dit onderdeel getoetst aan het aanbestedingskader, dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen. Het aanbestedingskader bevat het normenkader van de

gemeente Edam-Volendam voor het aanbesteden van leveringen, werken en diensten betreffende respectievelijk het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte.

Op basis van het aanbestedingskader wordt de toepassing van de daarin onderscheiden aanbestedingsprocedures als volgt onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (bedragen exclusief btw), aangepast naar de situatie per 1-1-2026:

Aanbestedingsvorm	Werken (grensbedragen)	Leveringen en diensten (grensbedragen)
Enkelvoudig onderhandse procedure	= € 0 < € 150.000	= € 0 < € 70.000
Meervoudig onderhandse procedure	≥ € 150.000 en < € 1.500.000	≥ € 70.000 en < EU-drempel leveringen/diensten
Nationaal openbaar	≥ € 1.500.000 en < EU-drempel werken	n.v.t.
Europees openbaar	≥ EU-drempel werken	≥ EU-drempel leveringen/diensten

*) De EU-drempel wordt iedere twee jaar door de Europese Commissie opnieuw vastgesteld en de grensbedragen kunnen daarmee wijzigen tijdens de looptijd van de locatie-ontwikkeling.

Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in bovenstaande tabel om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden).

In de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden opgenomen over:

- uitvoeringsregels met betrekking tot de te volgen aanbestedingsprocedure, die voortvloeit uit de toepassing van het aanbestedingskader;
- een door de aanvrager – voorafgaand aan de start van de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden – aan het bevoegd gezag ter goedkeuring voor te leggen aanbestedingsverslag inclusief de daarin opgenomen voorgenomen beslissing tot gunning;
- indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b, de vastlegging dat de goedkeuring als bedoeld onder b wordt verleend indien uit het aanbestedingsverslag blijkt dat de doorlopen aanbestedingsprocedure en de voorgenomen beslissing tot gunning niet in strijd zijn met de verleende omgevingsvergunning.

Met de toepassing onder b wordt bereikt dat, nadat de aanbestedingsprocedure is gestart, door de vergunninghouder een verslag ter goedkeuring aan het bevoegd gezag dient te worden overgelegd, waaruit volgt dat de in de vergunning voorgeschreven aanbestedingsvorm met de daarbij behorende (procedure)voorschriften is gevolgd. Tevens bevat het aanbestedingsverslag het, op basis van de gevolgde procedure, voorgenomen besluit tot gunning. Op deze wijze kan, voordat een gunning heeft plaatsgevonden, worden getoetst of de aanbesteding heeft plaatsgevonden overeenkomstig de voorschriften in de vergunning.

Naast de beoordeling of de aanvraag voldoet aan het programma van eisen bouw- en woonrijp-maken en een vooraf vastgesteld inrichtingsplan en in overeenstemming is met de eisen zoals opgenomen in het aanbestedingskader dient, voor de uitvoering van respectievelijk het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* en het *woonrijp maken-hoofdstructuur*, te worden voldaan aan de in artikel 23.72 opgenomen koppelingsregelingen.

De koppelingsregeling voor het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* kan als volgt worden toegelicht. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de uitvoering van *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B tot en met G, dient te worden voldaan aan de in artikel ... opgenomen koppelingsregeling.

- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B is vereist dat het bouwrijp maken-grondwerken in deelgebied A is aangevangen en in deelgebied B is voltooid.

- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied C is vereist dat het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied A is aangevangen en voorts in deelgebied B en C is voltooid en voorts dat de uitvoering van het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B is voltooid. Hiermee wordt bereikt dat de in deelgebied C (als bouwwegen) aan te leggen ontsluitingswegen zijn ontsloten naar de Zeddeweg.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied D is vereist dat het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied A is aangevangen en voorts in deelgebied B tot en met D is voltooid en voorts dat de uitvoering van het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B en C is voltooid. Hiermee wordt bereikt dat de in deelgebied D (als bouwwegen) aan te leggen ontsluitingswegen via de bouwrijpe hoofdstructuur in deelgebied B en C ontsloten worden naar de Zeddeweg en er voorts wordt beschikt over een als bouwweg aangelegde ontsluitingsweg naar de Zuiderzeeweg.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied E is vereist dat het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied A is aangevangen en voorts in deelgebied B tot en met E is voltooid en voorts dat de uitvoering van het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B tot en met D is voltooid. Hiermee wordt bereikt dat de in deelgebied E (als bouwwegen) aan te leggen ontsluitingswegen via de bouwrijpe hoofdstructuur in deelgebied B tot en met D is ontsloten worden naar zowel de Zeddeweg als de Zuiderzeeweg.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied F is vereist dat het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied A is aangevangen en voorts in deelgebied B tot en met F is voltooid en voorts dat de uitvoering van het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B tot en met E is voltooid. Hiermee wordt bereikt dat de in deelgebied F (als bouwwegen) aan te leggen ontsluitingswegen via de bouwrijpe hoofdstructuur in deelgebied B tot en met E is ontsloten worden naar zowel de Zeddeweg als de Zuiderzeeweg.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied G is vereist dat het *bouwrijp maken-grondwerken* in deelgebied A is aangevangen en voorts in deelgebied B tot en met G is voltooid en voorts dat de uitvoering van het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B tot en met F is voltooid. Hiermee wordt bereikt dat de in deelgebied G (als bouwwegen) aan te leggen ontsluitingswegen via de bouwrijpe hoofdstructuur in deelgebied B tot en met F is ontsloten worden naar zowel de Zeddeweg als de Zuiderzeeweg.

Met deze koppelingsregeling voor de genoemde deelgebieden wordt voorts bereikt dat de aanleg van het (hoofd)rioleringsstelsel fasegewijs per deelgebied plaatsvindt.

De koppelingsregeling voor het *woonrijp maken-hoofdstructuur* kan als volgt worden toegelicht. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de uitvoering van *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B tot en met H, dient te worden voldaan aan de in artikel 23.72 opgenomen koppelingsregeling.

- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B (rotonde Zeddeweg) is allereerst vereist dat het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B is voltooid. Voorts is vereist dat het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in de deelgebieden C, D (met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen binnen de functieaanduiding rotonde Zuiderzeeweg) en E tot en met G is voltooid.
- Deze zelfde voorwaarden gelden op vergelijkbare wijze voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied D (voor zover de aanvraag betrekking heeft op het gedeelte binnen de functieaanduiding rotonde Zuiderzeeweg) en voor het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied H (de deaanleg van de fietstunnel Zeddeweg). Dit met dien verstande dat, in relatie tot het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied H niet de eis geldt dat het bouwrijp maken van de hoofdstructuur in dat deelgebied is voltooid.
- De definitieve aanleg van de rotonden Zeddeweg en Zuiderzeeweg en de definitieve afwerking van de fietstunnel Zeddeweg vindt daarmee plaats aan het einde van de exploitatieperiode.

- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied C is vereist dat het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied C is voltooid. Daarnaast geldt de eis dat er ten minste 12 maanden dienen te zijn verstreken nadat voor ten minste 100% van het toegestane aantal woningen in deelgebied C te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen, alsmede voor tenminste 70% van het toegestane aantal in deelgebied C te bouwen vrije-sectorwoningen, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.
- Van belang is dat het woonrijp maken van de hoofdstructuur in dit deelgebied start op een moment dat er voldoende woningen in het betreffende deelgebied zijn gerealiseerd.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied D (met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen binnen de functieaanduiding rotonde Zuiderzeeweg) is vereist dat het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied D en het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied C is voltooid. Daarnaast geldt de eis dat er ten minste 12 maanden dienen te zijn verstreken nadat voor ten minste 100% van het toegestane aantal woningen in deelgebied D te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen, alsmede voor 70% van het toegestane aantal in deelgebied D te bouwen vrije-sectorwoningen, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied E is vereist dat het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied E en het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied C en D (met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen binnen de functieaanduiding rotonde Zuiderzeeweg) is voltooid. Daarnaast geldt de eis dat er ten minste 12 maanden dienen te zijn verstreken nadat voor ten minste 100% van het toegestane aantal sociale huur- en betaalbare koopwoningen in deelgebied E, alsmede voor 70% van het toegestane aantal in deelgebied E te bouwen vrije-sectorwoningen, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied F is vereist dat het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied F en het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied C, D (met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen binnen de functieaanduiding rotonde Zuiderzeeweg) en E is voltooid. Daarnaast geldt de eis dat er ten minste 12 maanden dienen te zijn verstreken nadat voor ten minste 100% van het toegestane aantal sociale huur- en betaalbare koopwoningen in deelgebied F, alsmede voor 70% van het toegestane aantal in deelgebied F te bouwen vrije-sectorwoningen, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied G is vereist dat het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied G en het *woonrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied C, D (met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen binnen de functieaanduiding rotonde Zuiderzeeweg), E en F is voltooid. Daarnaast geldt de eis dat er ten minste 12 maanden dienen te zijn verstreken nadat voor ten minste 100% van het toegestane aantal sociale huur- en betaalbare koopwoningen in deelgebied G alsmede voor 70% van het toegestane aantal in deelgebied G te bouwen vrije-sectorwoningen, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.

Er geldt geen koppelingsregeling voor het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied A. Dit om reden dat de uitvoering van het *bouwrijp maken-grondwerken* en het woonrijp maken van de hoofdstructuur in dit deelgebied gedurende het gehele tijdvak van de exploitatie is verspreid (zie de toelichting in paragraaf 8.3.1.3).

8.4.4 *Toelichting omgevingsplanactiviteit uitvoering werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden en woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden*

De ligging en spreiding van de 45 ontwikkelvelden over de deelgebieden, de eigendomssituatie en de voorgestane gefaseerde uitvoering van de werken/werkzaamheden van de ontwikkeling van het plangebied leiden tot de noodzaak eisen te stellen aan de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die betrekking hebben op respectievelijk het bouwrijp

maken van de openbare ruimte in de ontwikkelvelden en het woonrijp maken van de openbare ruimte in de ontwikkelvelden.

Het *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* en het *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* heeft betrekking op een gedeelte van de openbare ruimte.

In artikel 6.13 lid 2 Wro was een wettelijke basis vastgelegd voor het in een exploitatieplan kunnen vastleggen van eisen voor uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van gronden en de inrichting van de openbare ruimte binnen een exploitatiegebied. Deze bevoegdheid zag daarmee mede op het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte. Met de invoering van de Ow per 1 januari 2024 zijn de in de Wro opgenomen onderwerpen van locatie-eisen waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als onderwerpen die zien op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow).

De omschrijving van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die behoren tot het *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* respectievelijk *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* en waarvoor eisen zijn vastgesteld, is opgenomen in artikel 23.74. De 45 ontwikkelvelden zijn gelegen binnen de deelgebieden C tot en met G.

De uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden inzake het *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* en het *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* is in de regels aangemerkt als een omgevingsplanactiviteit. De ligging en situering van de ontwikkelvelden is aangegeven op de verbeelding.

Dit betekent dat het zonder omgevingsvergunning in de aangewezen deelgebieden verboden is de werken en werkzaamheden voor het *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* en *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* uit te voeren.

Als (specifieke²⁵) aanvraagvereiste voor een vergunning geldt dat een bestek dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken/werkzaamheden, dient te worden overgelegd. Gezien de indeling in ontwikkelvelden geldt de eis dat een bestek het schaalniveau heeft van ten minste één volledig ontwikkelveld,

Bij de toetsing van een vergunningaanvraag gelden de eisen, zoals deze voor het onderdeel *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* respectievelijk *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* zijn opgenomen in:

- Het programma van eisen bouw – en woonrijp maken;
- het door burgemeester en wethouders vast te stellen inrichtingsplan. Een inrichtingsplan kan betrekking hebben op de openbare ruimte van een of meerdere ontwikkelvelden en bevat nadere technische en kwaliteitseisen ter aanvulling op het programma van eisen bouw- en woonrijpmaken waarin de (kwaliteits)eisen zijn opgenomen voor het bouw- en woonrijpmaken van het gebied.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden inzake het *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* respectievelijk het *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* kan eerst worden ingediend nadat voor (ten minste) het betreffende deelgebied een inrichtingsplan is vastgesteld.

In de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden opgenomen voor de beoordeling of de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden inzake het *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* respectievelijk *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* overeenkomstig de eisen in het programma van eisen bouw- en woonrijpmaken en het inrichtingsplan is uitgevoerd. Dit op basis van een te nemen besluit omtrent het verlenen van een voltooiingsverklaring.

De voltooiingsverklaring is niet alleen relevant voor de beantwoording of de uitvoering van de werken/werkzaamheden overeenkomstig de gestelde eisen heeft plaatsgevonden, maar vormt ook de basis voor het aan een initiatiefnemer uitkeren van een vergoeding voor de uitgevoerde

²⁵ Op de aanvraag van een omgevingsvergunning zijn standaardaanvraagvereisten van toepassing. In het omgevingsplan is een aanvullende aanvraagvereiste toegevoegd.

werken/werkzaamheden voor het *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelen* respectievelijk *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelen*, dit overeenkomstig de in het omgevingsplan opgenomen kostenverhaalsregels (opgenomen in afdeling 23.1.6 van de regels).

Als tweede specifieke aanvraagvereiste voor de vergunning geldt dat indien de aanvrager niet geldt als een aanbestedende dienst, een aanbestedingsprotocol dat ziet op de in de aanvraag betrokken werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor het *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelen* respectievelijk *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelen*, dient te worden overgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient een beschrijving te worden opgenomen van de voorgestelde aanbestedingsvorm en de voorgestelde wijze waarop een levering, werk of dienst inzake het *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelen* respectievelijk *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelen* zal worden gegund.

In artikel 6.13 lid 2 onder c Wro juncto artikel 6.2.9 Bro was een wettelijke basis vastgelegd voor het in een exploitatieplan kunnen opnemen van regels voor het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte binnen een exploitatiegebied. Met de invoering van de Ow per 1 januari 2024 is dit in de Wro opgenomen onderwerp van locatie-eisen waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als een onderwerp dat ziet op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow).

De vereiste om een aanbestedingsprotocol voor te leggen in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning is alleen van toepassing indien de aanvrager niet kwalificeert als een aanbestedende dienst in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Geldt de aanvrager als een aanbestedende dienst, dan zijn op deze instanties rechtstreeks de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing bij het sluiten van schriftelijke overeenkomsten onder bezwarende titel tot het verrichten van werken, leveringen of diensten.

Voor zover de aanvrager niet kwalificeert als een aanbestedende dienst, wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dit onderdeel getoetst aan het aanbestedingskader, dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen. Het aanbestedingskader bevat het normenkader van de gemeente Edam-Volendam voor het aanbesteden van leveringen, werken en diensten betreffende respectievelijk het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte.

Op basis van het aanbestedingskader wordt de toepassing van de daarin onderscheiden aanbestedingsprocedures als volgt onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (bedragen exclusief btw), aangepast naar de situatie per 1-1-2026:

Aanbestedingsvorm	Werken (grensbedragen)	Leveringen en diensten (grensbedragen)
Enkelvoudig onderhandse procedure	= € 0 < € 150.000	= € 0 < € 70.000
Meervoudig onderhandse procedure	≥ € 150.000 en < € 1.500.000	≥ € 70.000 en < EU-drempel leveringen/diensten
Nationaal openbaar	≥ € 1.500.000 en < EU-drempel werken	n.v.t.
Europees openbaar	≥ EU-drempel werken	≥ EU-drempel leveringen/diensten

*) De EU-drempel wordt iedere twee jaar door de Europese Commissie opnieuw vastgesteld en de grensbedragen kunnen daarmee wijzigen tijdens de looptijd van de locatie-ontwikkeling.

Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in bovenstaande tabel om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden).

In de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden opgenomen over:

- a. uitvoeringsregels met betrekking tot de te volgen aanbestedingsprocedure, die voortvloeit uit de toepassing van het aanbestedingskader;
- b. een door de aanvrager – voorafgaand aan de start van de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden – aan het bevoegd gezag ter goedkeuring voor te leggen aanbestedingsverslag inclusief de daarin opgenomen voorgenomen beslissing tot gunning;
- c. indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b, de vastlegging dat de goedkeuring als bedoeld onder b wordt verleend indien uit het aanbestedingsverslag blijkt dat de doorlopen aanbestedingsprocedure en de voorgenomen beslissing tot gunning niet in strijd zijn met de verleende omgevingsvergunning.

Met de toepassing onder b wordt bereikt dat, nadat de aanbestedingsprocedure is gestart, door de vergunninghouder een verslag ter goedkeuring aan het bevoegd gezag dient te worden overgelegd, waaruit volgt dat de in de vergunning voorgeschreven aanbestedingsvorm met de daarbij behorende (procedure)voorschriften is gevolgd. Tevens bevat het aanbestedingsverslag het, op basis van de gevolgde procedure, voorgenomen besluit tot gunning. Op deze wijze kan, voordat een gunning heeft plaatsgevonden, worden getoetst of de aanbesteding heeft plaatsgevonden overeenkomstig de voorschriften in de vergunning.

Naast de beoordeling of de aanvraag voldoet aan het programma van eisen bouw- en woonrijp maken en een vooraf vastgesteld inrichtingsplan en in overeenstemming is met de eisen zoals opgenomen in het aanbestedingskader, dient, voor de uitvoering van respectievelijk het *bouwwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* en het *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden*, te worden voldaan aan de in artikel 23.76 opgenomen koppelingsregelingen.

De koppelingsregeling voor het *bouwwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* kan als volgt worden toegelicht.

- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* in een ontwikkelveld in deelgebied C is allereerst vereist dat de uitvoering van het *bouwwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B is voltooid. Voorts is vereist dat het *bouwwrijp maken-hoofdstructuur* ten behoeve van een ontwikkelveld in deelgebied C voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid. Dit betekent dat, om te kunnen starten met het bouwwrijp maken van openbare ruimte in een ontwikkelveld, niet de gehele hoofdstructuur in het deelgebied waarbinnen het ontwikkelveld ligt, bouwwrijp hoeft te zijn gemaakt. Volstaan kan worden met een zodanige uitvoering van het bouwwrijp maken van de hoofdstructuur van deelgebied C dat voor het ontwikkelveld wordt beschikt over een ontsluitingsweg (als bouwweg), via deelgebied B, naar de Zeddeweg, en het ontwikkelveld beschikt over een aansluitpunt voor de riolering en de verdere eisen die daarvoor in het programma van eisen bouw- en woonrijpmaken zijn opgenomen.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* in een ontwikkelveld in deelgebied D is vereist dat de uitvoering van het *bouwwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B en C is voltooid. Voorts is vereist dat het *bouwwrijp maken-hoofdstructuur* ten behoeve van een ontwikkelveld in deelgebied D voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* in een ontwikkelveld in deelgebied E is vereist dat de uitvoering van het *bouwwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B tot en met D is voltooid. Voorts is vereist dat het *bouwwrijp maken-hoofdstructuur* ten behoeve van een ontwikkelveld in deelgebied E voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* in een ontwikkelveld in deelgebied F is vereist dat de uitvoering van het *bouwwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B tot en met E is voltooid. Voorts is vereist dat het *bouwwrijp maken-hoofdstructuur* ten behoeve van een ontwikkelveld in deelgebied F voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid.
- Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *bouwwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* in een ontwikkelveld in deelgebied G is vereist dat de uitvoering van het *bouwwrijp maken-hoofdstructuur* in deelgebied B tot en met F is voltooid. Voorts is vereist dat

het *bouwrijp maken-hoofdstructuur* ten behoeve van een ontwikkelveld in deelgebied G voor het betreffende ontwikkelveld is voltooid.

De koppelingsregeling voor het *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* kan als volgt worden toegelicht.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het *woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* in een ontwikkelveld in deelgebied C is vereist dat het *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* in het betreffende ontwikkelveld is voltooid. Daarnaast geldt als eis dat ten minste 12 maanden zijn verstreken nadat voor ten minste 100% van het toegestane aantal te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen in het betreffende ontwikkelveld, alsmede voor 70% van het toegestane aantal te bouwen vrije-sectorwoningen in het betreffende ontwikkelveld, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden. Van belang is dat het woonrijp maken van de openbare ruimte in een ontwikkelveld start op een moment dat er voldoende woningen in het betreffende deelgebied zijn gerealiseerd.

8.4.5 *Toelichting koppelingsregeling tussen uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen op uitgeefbaar gebied anderzijds.*

Algemeen

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 Wro kon een exploitatieplan regels bevatten over aan te brengen koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen). Met de invoering van de Ow per 1 januari 2024 is dit in de Wro opgenomen onderwerp van locatie-eisen waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als een onderwerp dat ziet op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow).

In de onderhavige situatie doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels over koppelingen die betrekking hebben op de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen binnen het uitgeefbaar gebied.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel binnen uitgeefbaar gebied is vereist dat het *bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelvelden* van het ontwikkelveld waarop de aanvraag betrekking heeft, is voltooid.

Met deze koppelingsregel wordt bereikt dat, voordat de bebouwing van woningen en gebouwen voor commerciële en maatschappelijke functies start, het bouwrijp maken van de openbare ruimte in het betreffende ontwikkelveld is voltooid.

Hiermee wordt bereikt dat bij de start van de bouw op een bouwperceel, dit bouwperceel beschikt over:

- een adequate ontsluiting in de vorm van een woonstraat (uitgevoerd als bouwweg), via ontsluitingswegen (uitgevoerd als bouwwegen) binnen de hoofdstructuur, via de nieuw aan te leggen ontsluiting naar de Zeddeweg en, op een later moment in de fasering, tevens naar de Zuiderzeeweg;
- een aansluitmogelijkheid op de nieuw aangelegde vuilwaterriolering;
- een aansluit- of afvoermogelijkheid voor hemelwaterafvoer.

8.4.6 *Toelichting regels over woningbouwcategorieën*

8.4.6.1 *Wettelijk kader*

In artikel 6.13 lid 2 sub d Wro was een wettelijke basis vastgelegd voor het in een exploitatieplan kunnen vastleggen van een uitwerking van de in een bestemmingsplan op te nemen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid. Deze bevoegdheid zag op het opnemen van regels over de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en particulier opdrachtgeverschap. Met de invoering van de Ow per 1 januari 2024 zijn deze onderwerpen van locatie-eisen waarvoor regels in een exploitatieplan konden worden gesteld, aangemerkt als onderwerpen die zien op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen heb-

ben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 Ow). In artikel 5.161c Bkl zijn instructieregels opgenomen voor de toepassing in omgevingsplannen, die betrekking hebben op sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenhuurwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Op 1 juli 2026 zal naar verwachting de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) in werking treden. Met de Wvrv wordt beoogd dat de samenwerkende overheden (Rijk, provincies en gemeenten) de regie op de volkshuisvesting hernemen. Dit gezien het grote woningtekort in ons land. De Wvrv bevat het nieuwe instrumentarium voor het uitvoeren van deze regiefunctie. Onderdeel daarvan is dat het in de Ow verankerde instrumentarium van kerninstrumenten (zoals omgevingsvisie, programma en omgevingsplan) ook toepasbaar wordt op de volkshuisvesting.

Met de gelijktijdige inwerkingtreding van het Besluit versterking regie volkshuisvesting (Bvrv) wordt onder meer het Bkl gewijzigd. Deze wijziging voorziet in het door het Rijk stellen van zogenaamde instructieregels aan gemeenten in het kader van de (publiekrechtelijke) borging van onder meer de realisatie en instandhouding van betaalbare woningen. Onder betaalbare woningbouw wordt verstaan het samenstel van sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen.

In de Wvrv worden de taken en bevoegdheden van Rijk, provincies en gemeenten voor het uitvoeren van deze regiefunctie vastgelegd. Bij gemeenten gaat het dan zowel om een individuele taakstelling als om een aandeel in een regionale taakstelling.

De vormgeving en uitwerking van de regiefunctie vindt plaats langs drie pijlers:

1. regie op aantallen woningen en locaties;
2. regie op betaalbare woningen en evenwichtige spreiding van de woningen;
3. het verstevigen van lokale prestatieafspraken met toegelaten instellingen.

De pijlers 1 en 2 kunnen als volgt beknopt worden toegelicht.

Er zijn te weinig betaalbare woningen om te voldoen aan de vraag. Er is geconstateerd dat voldoende betaalbare woningen niet vanzelf tot stand komen. Daarnaast ontbreekt het aan voldoende bouwlocaties. De overheidsregie via pijler 1 ziet op lokale verankering van de landelijke doelstellingen voor de algehele woningbouwopgave, en daarbinnen de opgave betaalbare woningbouw, op geschikte locaties.

De landelijke doelstellingen dienen via provinciale uitwerking in regionaal verband te worden doorvertaald naar concrete lokale opgaven per gemeente.

Bepaling taakstelling is dat op rijks-, provinciaal en regionaal niveau:

- $\frac{2}{3}$ -deel van de totale nieuwbouwopgave dient te worden gerealiseerd als betaalbare woningen;
- 30% van de totale nieuwbouwopgave dient te worden gerealiseerd als sociale huurwoningen.

De doelstelling om te komen tot een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad is met de invoering van de Wvrv opgenomen in de Ow, zodat de kerninstrumenten (zoals het omgevingsplan) ook voor deze doelstelling kunnen worden ingezet.

De regiefunctie ter uitvoering van pijler 2 ziet op het:

- toevoegen van voldoende betaalbare woningen;
- toewijzen van die woningen aan de juiste doelgroepen;
- behouden van de beschikbaarheid van die woningen.

Bij de 'evenwichtige spreiding' gaat het om de verdeling van de taakstelling over provincies en, binnen vastgestelde woningbouwregio's, over gemeenten.

Voor de gemeente Edam-Volendam geldt daarmee een 'dubbele' taakstelling:

1. individuele taakstelling;
2. aandeel in de taakstelling van de woningbouwregio waartoe de gemeente behoort.

Ad 1. Individuele taakstelling

Uit de Wvrv volgt dat indien het aandeel sociale huur in de gemeentelijke voorraad kleiner of gelijk is aan het landelijk gemiddelde, 30% van de totale nieuwbouwoopgave in de gemeente dient te worden gerealiseerd als sociale huurwoningen.

Indien dit aandeel groter is dan het landelijk gemiddelde, dient 40% van de totale gemeentelijke nieuwbouwoopgave te worden gerealiseerd als betaalbare koopwoningen en/of middenhuurwoningen (zie artikel 4.34 Bkl²⁶).

Het Rijk gaat uit van een landelijk gemiddelde van 25,6%²⁷. Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeentelijke voorraad binnen de gemeente Edam-Volendam ligt onder het landelijk gemiddelde (circa 17%). zodat de gemeente gehouden is om 30% van de toekomstige totale nieuwbouwoopgave te realiseren als sociale huurwoningen.

Ad 2. Aandeel in de regionale taakstelling

Gemeenten zijn ingevolge de Wvrv ingedeeld in woningbouwregio's. De aanwijzing van de woningbouwregio's vindt plaats via de provinciale omgevingsverordening. De gemeente Edam-Volendam maakt onderdeel uit van de woningbouwregio Zaanstreek-Waterland.

De taakstelling voor deze woningbouwregio is dat:

- $\frac{2}{3}$ -deel van de totale nieuwbouwoopgave dient te worden gerealiseerd als betaalbare woningen;
- 30% van de totale nieuwbouwoopgave dient te worden gerealiseerd als sociale huurwoningen.

Deze regionale taakstelling dient te worden verdeeld over de individuele gemeenten binnen de woningbouwregio op basis van tussen de gemeenten te maken afspraken, dit onder coördinatie van de provincie. Hierbij wordt rekening gehouden met de individuele taakstelling die reeds rechtstreeks op een gemeente rust. Het betekent dat de gemeente Edam-Volendam, naast de individuele taakstelling (zie hiervoor onder ad 1), ook een aandeel heeft in de realisatie van de taakstelling van de woningbouwregio. Deze regionale aanpak heeft tot doel te komen tot een evenwichtige verdeling van de nieuw te bouwen betaalbare woningen over de gemeenten binnen een woningbouwregio.

Pijler 2 is er voorts op gericht dat betaalbare woningen worden bewoond door de juiste doelgroepen en voorts voor een voldoende termijn behouden dienen te blijven voor deze doelgroepen.

Om te borgen dat sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen ook langjarig beschikbaar blijven voor de juiste doelgroepen, zijn in artikel 5.162a Bkl instructieregels met uniforme definities van deze woningbouwcategorieën voor de toepassing in omgevingsplannen vastgelegd.

Het gebruik van regels over de genoemde categorieën woningbouw in het omgevingsplan maakt dat er een publiekrechtelijk normenkader is dat zowel betrekking heeft op de omgevingsplanactiviteit bouwen van een woning als het gebruik van een gerealiseerde woning. Er is sprake van een publiekrechtelijke vorm van borging van de eisen die worden gesteld aan respectievelijk sociale huur-, betaalbare koop- en middenhuurwoningen.

8.4.6.2 De uitwerking van de gemeentelijke taakstelling betaalbare woningbouw in het omgevingsplan De Lange Weeren

Het omgevingsplan voor de woonlocatie De Lange Weeren kent een plancapaciteit van 1.160 woningen. Daarbij geldt, op basis van het raadsbesluit (over het ontwikkelkader) van 11 juli 2024, de volgende indeling naar woningbouwcategorieën:

- sociale huurwoningen: 387 woningen (33 $\frac{1}{3}$ %)
- betaalbare koopwoningen: 387 woningen (33 $\frac{1}{3}$ %)
- vrijesectorwoningen: 386 woningen (33 $\frac{1}{3}$ %)

²⁶ Art. 4.34 Bkl, zoals dat luidt na inwerkingtreding van het Bvrv.

²⁷ Zie nota van toelichting bij ontwerp-Bvrv, p. 47.

De indeling voldoet aan de criteria die gelden voor het totaal van de individuele taakstelling en het aandeel in de regionale taakstelling voor de gemeente Edam-Volendam.

De realisatie van deze 1.160 woningen dient plaats te vinden binnen het uitgeefbaar gebied binnen de ontwikkelvelden, zoals aangegeven op de verbeelding. De gemeente heeft, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpomgevingsplan, geen gronden in eigendom binnen het uitgeefbaar gebied. Dit maakt dat er een noodzaak regels in het omgevingsplan op te nemen voor de bouw en het gebruik van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Voorts zijn, ter uitvoering van de wettelijke plicht zoals bedoeld in afdeling 13.6 Ow, kostenverhaalsregels in het omgevingsplan opgenomen. Voorwaarde voor het gebruik van regels over de genoemde woningbouwcategorieën in een omgevingsplan is dat er kostenverhaalsplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 8.13 Ob (bijvoorbeeld het kunnen bouwen van een woning) in het omgevingsplan worden toegelaten. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Sociale huurwoningen

Ingevolge artikel 5.162a Bkl wordt als een sociale huurwoning aangemerkt: een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, zoals bedoeld in artikel 13a van de Wet op de huuro toeslag. Daarbij is bepaald dat het omgevingsplan regels dient te bevatten waarin is bepaald dat het gebruik als sociale huurwoning in stand blijft voor een in de regels omschreven doelgroep en voor een in de regels opgenomen instandhoudingstermijn. Deze instandhoudingstermijn bedraagt ten minste 25 jaar na ingebruikname.

In artikel 23.55 wordt uitgegaan van een instandhoudingstermijn van 25 jaar, overeenkomstig de wettelijke minimumtermijn. De doelgroep is in genoemd artikel omschreven als de huishoudens met een maximaal inkomen onder de DAEB-norm, zoals bedoeld in artikel 48 Woningwet. Daarbij wordt aangesloten bij de doelgroepenomschrijving en de daarbij opgenomen definities en uitvoeringsregels zoals opgenomen in de Verordening doelgroepen sociale en middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen Edam-Volendam 2023 (hierna: de doelgroepenverordening), zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 23 maart 2023. Ingevolge artikel 8.2.15a Invoeringsbesluit Omgevingswet blijft, na de invoering van de Ow, de doelgroepenverordening van kracht tot uiterlijk 31 december 2031. Dit met dien verstande dat een wijziging van het omgevingsplan na 1 januari 2024 waarin bouwontwikkelingen voor deze woningbouwcategorieën zijn/worden opgenomen, de regels over de doelgroepen en instandhoudingstermijn rechtstreeks in het omgevingsplan dienen te worden opgenomen.

Betaalbare koopwoningen

In artikel 5.162a Bkl is een betaalbare koopwoning omschreven als een koopwoning met een in het omgevingsplan bepaalde koopprijs van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, zoals bedoeld in artikel 1 lid 4 van de Huisvestingswet 2014 (Hvw 2014) (zoals laatstgenoemd artikel luidt na inwerkingtreding van de Wvrv). Daarbij is bepaald dat het omgevingsplan regels dient te bevatten waarin is bepaald dat het gebruik als betaalbare koopwoning in stand blijft voor een in de regels omschreven doelgroep en voor een in de regels opgenomen instandhoudingstermijn. Deze instandhoudingstermijn bedraagt ten minste 1 en maximaal 10 jaar na ingebruikname vanaf het sluiten van de koopovereenkomst.

In de regels van het omgevingsplan is voor de maximumkoopprijs uitgegaan van de maximumgrens, genoemd in artikel 1 lid 4 Hvw 2014 (zie begripsbepaling 'betaalbare koopwoning' regels omgevingsplan). Dit maximum bedraagt voor 2026 € 420.000,- vrij op naam

In artikel 23.56 wordt uitgegaan van een instandhoudingstermijn van 10 jaar, wat overeenkomt met de wettelijke maximumtermijn. Hierbij is aangesloten bij de instandhoudingstermijn zoals opgenomen in de doelgroepenverordening voor de daarin opgenomen categorie 'sociale koopwoningen'. Hiervoor is in de doelgroepenverordening uitgegaan van een maximumverkoopprijs van 80% van de NHG-grens.

Voor de doelgroepenomschrijving is in de regels uitgegaan van huishoudens met een maximaal inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm, zoals bedoeld in artikel 48 Woningwet. Daarbij

Voor zover het gaat om aanvragen die zien op gronden binnen de functieaanduiding sociale huurwoning, dient bij de aanvraag opgave te worden gedaan van:

- a. De eigenaar/verhuurder van de te bouwen sociale huurwoning.
Voor de gemeente is van belang inzicht te verkrijgen of de eigenaar/verhuurder van de sociale huurwoning geldt als een toegelaten instelling (ingevolge artikel 1 van de Woningwet) of als een particuliere verhuurder. Door de wetgever is onderscheid gemaakt inzake de borgingseisen voor de instandhouding van sociale huurwoningen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen toegelaten instellingen en particuliere verhuurders. Dit onderscheid is opgenomen in de instructieregel zoals opgenomen in artikel 4.32 Bkl (zoals dat artikel luidt na inwerkingtreding van het Bvrv).
- b. Het aantal punten ingevolge het Woningwaarderingstelsel (WWS), behorende bij de in aanvraag opgenomen sociale huurwoning.
Belangrijk criterium voor een sociale huurwoning is dat de aanvangshuur ligt onder de grens van artikel 13 lid 1 onder a Wet op de huurtoeslag. Het borgen van de juiste toepassing van dit criterium vormt een taakstelling voor de gemeente in het kader van de uitvoering van de Wvrv. Voor de gemeente is het daarom van belang reeds ten tijde van de vergunningverlening inzicht te hebben in de huurwaarde ingevolge het WWS. Om aangemerkt te worden als sociale huurwoningen, mag de woning niet hoger uitkomen dan 143 punten volgens het WWS. Bij de vergunningaanvraag kan opgave worden gedaan van het aantal punten, dit op basis van de tekeningen etc. bij de bouw aanvraag. Deze informatie is daarmee van belang voor het beoordelingskader van de vergunning.

Voor zover het gaat om aanvragen die zien op gronden binnen de functieaanduiding betaalbare koopwoning, dient bij de aanvraag opgave te worden gedaan van de door de eigenaar te hantieren maximumverkoopprijs vrij op naam van de te bouwen betaalbare koopwoningen. Belangrijk criterium voor een betaalbare koopwoning is dat de verkoopprijs van de nieuwbouwwoning bij eerste verkoop ligt onder de geïndexeerde bovengrens, zoals bedoeld in artikel 1 lid 4 Hvv 2014 (zoals laatstgenoemd artikel luidt na inwerkingtreding van de Wvrv). Het borgen van de juiste toepassing van dit criterium vormt een taakstelling voor de gemeente in het kader van de uitvoering van de Wvrv. Voor de gemeente is het daarom van belang reeds ten tijde van de vergunningverlening inzicht te hebben.

Aan omgevingsvergunning voor het bouwen te verbinden voorschriften

Uit de instructieregels zoals opgenomen in artikel 5.162a Bkl, volgt dat de instandhoudingstermijn voor het gebruik als sociale huurwoning respectievelijk betaalbare koopwoning in de regels van het omgevingsplan dient te worden vastgesteld.

De instandhoudingstermijn van 25 jaar voor een sociale huurwoning vangt aan na de ingebruikname. Dit is de eerste dag waarop de eerst te sluiten huurovereenkomst ingaat. In de regels is bepaald dat in de omgevingsvergunning voor het bouwen van een sociale huurwoning een voorschrift kan worden opgenomen, inhoudende dat de vergunninghouder aan de gemeente de informatie dient te verstrekken over de datum van eerste ingebruikname van de woning. Dit is voor het kunnen bepalen van het begin en het einde van de instandhoudingstermijn van belang.

De instandhoudingstermijn van 10 jaar voor een betaalbare koopwoning vangt aan op de dag van het sluiten van de eerste koopovereenkomst. In de regels is bepaald dat in de omgevingsvergunning voor het bouwen van een betaalbare koopwoning een voorschrift kan worden opgenomen, inhoudende dat de vergunninghouder aan de gemeente de informatie dient te verstrekken over de datum waarop de eerste koopovereenkomst is gesloten. Dit is voor het kunnen bepalen van het begin en het einde van de instandhoudingstermijn van belang.

8.4.6.4 Gebruik sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen

Instandhoudingstermijn en doelgroep

In artikel 23.55 is de eis van de instandhouding van een sociale huurwoning gedurende de instandhoudingstermijn van 25 jaar voor de omschreven doelgroep vastgelegd. In artikel 23.56 is op vergelijkbare wijze de eis van de instandhouding van een betaalbare koopwoning gedurende de instandhoudingstermijn van 10 jaar voor de omschreven doelgroep vastgelegd.

Doorverkoop van een betaalbare koopwoning gedurende de instandhoudingstermijn

In artikel 5.162a lid 4 Bkl (zoals dat artikel luidt na inwerkingtreding van het Bvrv) zijn regels opgenomen voor de bepaling van de maximumverkoopprijs bij doorverkoop van een betaalbare koopwoning gedurende de instandhoudingstermijn.

Daarin is bepaald dat, indien ten tijde van de doorverkoop sprake is van een waardestijging ten opzichte van de oorspronkelijke koopprijs, de maximumverkoopprijs dient te worden bepaald volgens de volgende formule:

Koopprijs = oorspronkelijke koopprijs + (verstreken termijn/instandhoudingstermijn x marktwaardestijging) + waardevermeerdering investeringen

In deze formule wordt verstaan onder:

- oorspronkelijke koopprijs: de oorspronkelijke op grond van het omgevingsplan toegestane verkoopprijs;
- verstreken termijn: het aantal maanden dat op het moment van de verkoop is verstreken na de aanvang van de instandhoudingstermijn;
- instandhoudingstermijn: de duur van de instandhoudingstermijn in maanden;
- marktwaardestijging: het verschil tussen de getaxeerde actuele waarde van de woning, exclusief eventuele waardevermeerderingen die het rechtstreekse gevolg zijn van investeringen van de verkoper na de ingebruikname van de woning, en de oorspronkelijke verkoopprijs;
- waardevermeerdering investeringen: het verschil tussen de getaxeerde actuele waarde van de woning en de oorspronkelijke koopprijs, dat een rechtstreeks gevolg is van investeringen van de verkoper na ingebruikname van de woning.

De regels over de maximering van de verkoopprijs bij doorverkoop van de betaalbare koopwoning zijn van toepassing voor de eerste en volgende doorverko(o)p(e)n gedurende de instandhoudingstermijn.

De werking van de regel kan worden toegelicht aan de hand van een voorbeeld, ontleend aan de nota van toelichting op het Bvrv²⁸:

'De formule houdt in dat de eigenaar van een betaalbare koopwoning met een maximale koopprijs van € 390.000 en een instandhoudingstermijn van tien jaar, bij verkoop na zeven jaar een percentage van 70% van het verschil tussen de oorspronkelijke maximale koopprijs en de getaxeerde actuele waarde van de woning ontvangt. Wordt de woning op dat moment getaxeerd op € 440.000, dan wordt 70% van het verschil (i.c. € 35.000) bij de oorspronkelijke maximale koopprijs opgeteld, zodat de koopprijs ten hoogste € 425.000 bedraagt. Het percentage wordt bepaald door het aantal maanden dat is verstreken ten opzichte van de totale geldingsduur van de instandhoudingstermijn in maanden.'

Een uitzondering geldt voor eventuele waardestijging die de woning na ingebruikname rechtstreeks heeft ondergaan als gevolg van eigen investeringen van de eigenaar. Deze waardestijging gaat de eigenaar volledig aan. Zijn bijvoorbeeld een dakkapel en een uitbouw geplaatst die de waarde van de woning in voornoemd voorbeeld volgens een taxatie met € 10.000 hebben doen stijgen (uitkomend op in totaal € 450.000), dan wordt deze waardestijging niet procentueel maar volledig opgeteld bij de oorspronkelijke koopprijs. Er wordt in dat geval uitgegaan van een koopprijs van € 425.000 op basis van de waarde die de woning als zodanig zou hebben ondergaan, plus € 10.000 waardestijging als direct gevolg van de tussentijdse investeringen. De woning kan in dat geval voor ten hoogste voor € 435.000 worden verkocht.'

De wettelijke regel over de maximering van de verkoopprijs bij doorverkoop van betaalbare koopwoningen gedurende de instandhoudingstermijn brengt met zich mee dat in het omgevingsplan regels zijn opgenomen over de uitvoering van deze wettelijke regeling. In artikel 23.57

²⁸ NvT ontwerp-Bvrv, p. 137.

van de regels van het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is om gedurende de instandhoudingstermijn een betaalbare koopwoning te verkopen tegen een verkoopprijs die hoger is dan de door burgemeester en wethouders, ingevolge de hiervoor omschreven wettelijke formule, vastgestelde maximumverkoopprijs.

Burgemeester en wethouders stellen de maximumverkoopprijs vast bij beschikking, op basis van een aanvraag. De aanvraag dient te worden ingediend door de eigenaar van de betaalbare koopwoning. Bij de aanvraag dienen de volgende gegevens en bescheiden te worden verstrekt:

1. het adres van de betaalbare koopwoning waarop de aanvraag betrekking heeft;
2. een taxatierapport, opgesteld door een onafhankelijke deskundige, van de actuele marktwaarde van de woning, exclusief eventuele waardevermeerderingen die het gevolg zijn van investeringen door de verkoper na de ingebruikname van de woning;
3. in geval van in of aan de woning uitgevoerde investeringen door de verkoper na ingebruikname van de woning, een taxatierapport, opgesteld door een onafhankelijke deskundige, van de actuele marktwaarde van deze investeringen.

De kosten voor het opstellen van de onder 2 en 3 bedoelde taxatierapporten komen voor rekening van de aanvrager.

Op basis van de ingediende aanvraag wordt door burgemeester en wethouders het ontwerp van de beschikking opgesteld. In de ontwerpbeschikking wordt ten minste vastgelegd:

- a. de maximumverkoopprijs, bepaald volgens de berekeningsmethodiek zoals opgenomen in artikel 5.162a lid 4 Bkl;
- b. of bij de bepaling van de maximumverkoopprijs, onder a, is afgeweken van de door de aanvrager verstrekte bescheiden en gegevens;
- c. de geldigheidsduur van de bij een verkoop te hanteren maximumverkoopprijs.

De aanvrager wordt hierbij in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze over de ontwerpbeschikking kenbaar te maken (toepassing titel 4.1 Awb).

Na toepassing van de zienswijzenprocedure wordt door burgemeester en wethouders de definitieve beschikking genomen. Aan de beschikking kunnen voorschriften worden verbonden over het door de verkoper, binnen de in de beschikking op te nemen termijn na het sluiten van de koopovereenkomst, verstrekken van een afschrift van de door de verkoper en koper ondertekende (ver)koopovereenkomst. Dit voorschrift is van belang om na te kunnen gaan of uitvoering is gegeven aan de in de beschikking opgenomen maximumverkoopprijs en de daarbij gestelde regels (bijvoorbeeld over de geldigheidsduur).

8.4.7 Toelichting regels over maatwerkvoorschriften

Ten behoeve van het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden in verband met het:

- bouwrijp maken-hoofdstructuur,
- woonrijp maken-hoofdstructuur,
- bouwrijp maken-openbare ruimte ontwikkelveld,
- woonrijp maken-openbare ruimte ontwikkelveld,

is het van belang dat het programma van eisen bouw- en woonrijp maken, bijlage 2 bij de regels van het omgevingsplan, is aangevuld met een inrichtingsplan.

Dit belang is eveneens aanwezig voor het oprichten van bouwwerken binnen de openbare ruimte.

Een inrichtingsplan bevat de integrale ruimtelijke en technische uitwerking van het plan en het programma van eisen/bouw- en woonrijp maken voor zowel de hoofdstructuur als de ontwikkelvelden.

Het inrichtingsplan omvat ten minste de volgende ontwerpfasen:

- a. schetsvoorlopig ontwerp (SVO);
- b. voorlopig ontwerp (VO);
- c. definitief ontwerp (DO); en
- d. uitvoeringsontwerp (UO).

Het inrichtingsplan bevat daarnaast ten minste:

- a. een omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden ten behoeve van:
- b. het bouwrijp maken van de hoofdstructuur;
- c. het woonrijp maken van de hoofdstructuur;
- d. het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen de ontwikkelvelden; en
- e. het woonrijp maken van de openbare ruimte binnen de ontwikkelvelden;
- f. de bijbehorende tekeningen, profielen, dwarsdoorsneden, maatvoering en technische uitwerkingen;
- g. een integrale afstemming van boven- en ondergrondse infrastructuur, waaronder in ieder geval kabels, leidingen, riolering, waterhuishouding, groenstructuren, verhardingen, verlichting en verkeersvoorzieningen;
- h. een toets- en eisenmatrix/checklist waaruit blijkt op welke wijze wordt voldaan aan:
 - i. het Programma van Eisen;
 - j. de Kwaliteitsomschrijving Openbare Ruimte;
 - k. toepasselijke beleidsregels en technische normen; en
 - l. de in het omgevingsplan en/of de vergunning gestelde eisen.

De toets- en eisenmatrix bevat per eis ten minste:

- a. een verwijzing naar de betreffende eis of norm;
- b. de wijze waarop daaraan invulling is gegeven; en
- c. de verwijzing naar de relevante tekening, paragraaf of technische uitwerking.

De vaststelling van een inrichtingsplan geschiedt in de vorm van een door burgemeester en wethouders vast te stellen maatwerkvoorschrift. Met het inrichtingsplan worden de regels uit het omgevingsplan en het programma van eisen bouw- en woonrijpmaken gespecificeerd en aangevuld voor het bereiken van de doelstellingen voor de kwaliteit van de openbare ruimte in zowel de hoofdstructuur als de ontwikkelvelden.

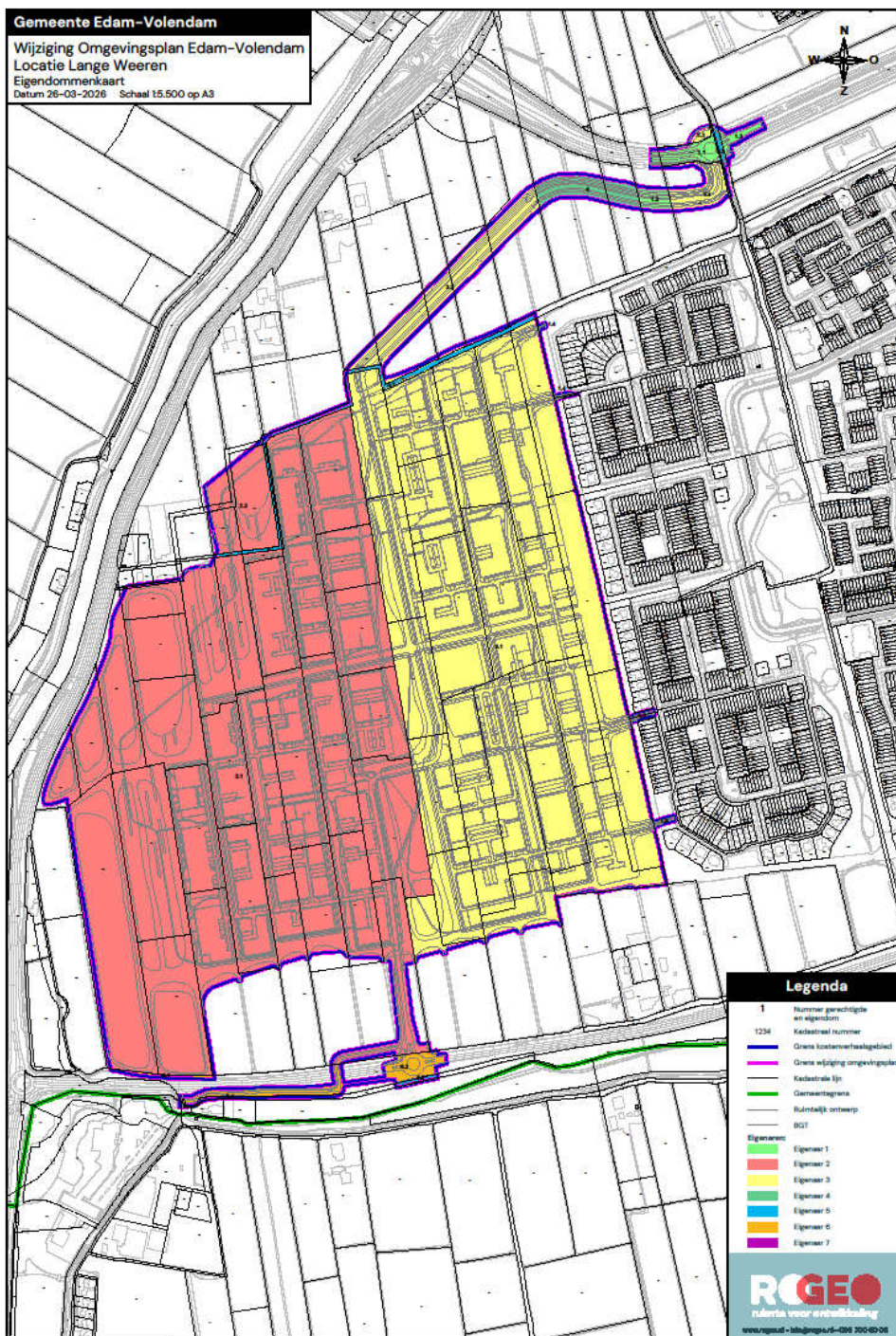
9 Toelichting op de kostenverhaalsregels

9.1 Wettelijke kostenverhaalsplicht

De wijziging van het omgevingsplan voor de woonlocatie De Lange Weeren voorziet in de realisatie van een woongebied met een totale bruto-oppervlakte van circa 75,2 ha (op basis van digitale inmeting) Binnen dit gebied is voorzien in circa 20,2 ha uitgeefbaar gebied, ten behoeve van de bouw van in totaal 1.160 woningen en circa 4.260 m² bvo commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast wordt voorzien in een schoolgebouw van 12 leslokalen incl. bijbehorende ruimtes. Binnen het plangebied is verder voorzien in 55 ha aan te leggen c.q. te wijzigen openbare ruimte.

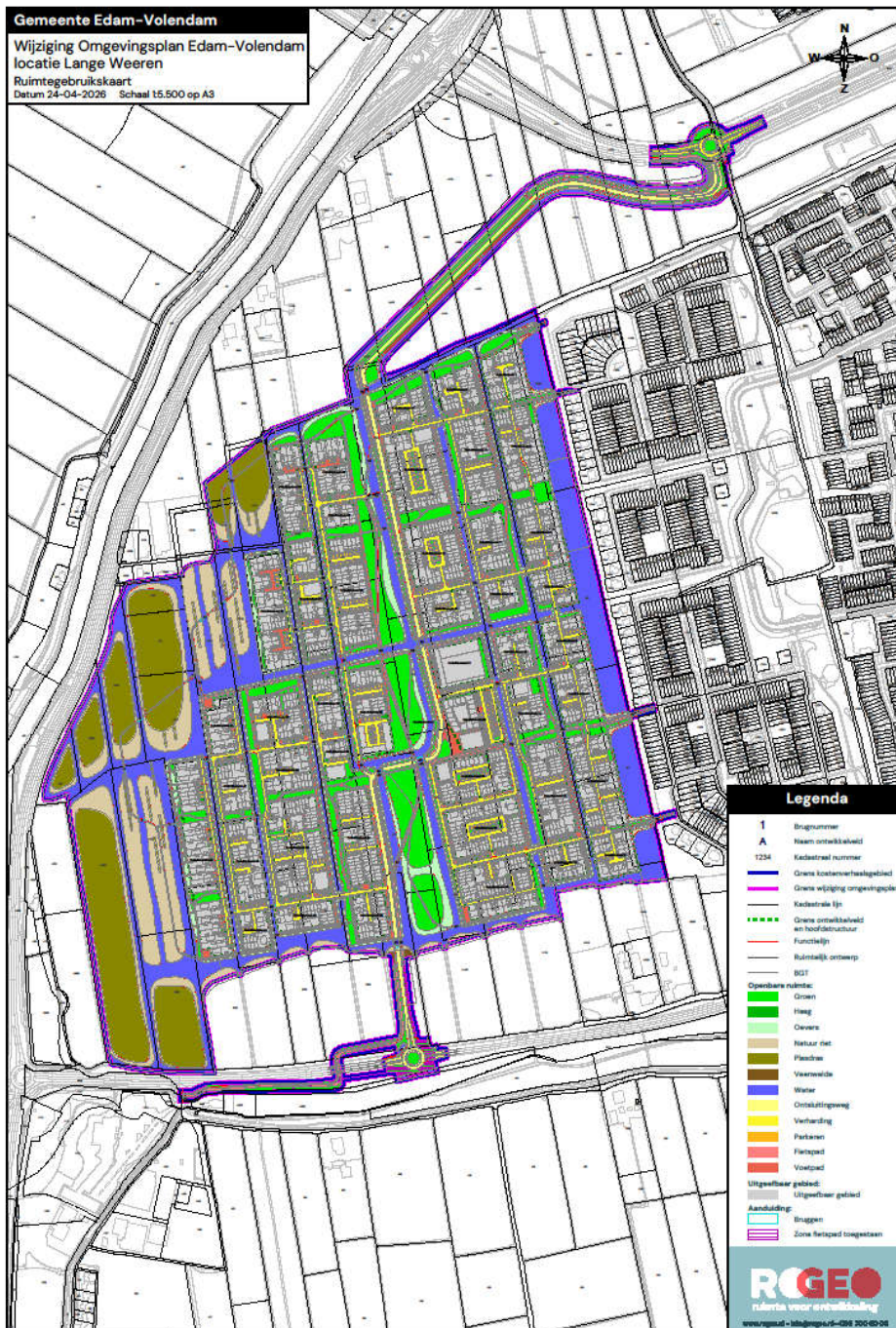
Het te ontwikkelen gedeelte van het plangebied kent eveneens een oppervlakte van circa 75,2 ha. Dit gebied wordt in het omgevingsplan aangeduid als 'kostenverhaalsgebied'.

Op 1 januari 2026 heeft de gemeente binnen het kostenverhaalsgebied een oppervlakte van circa 0,79 ha in eigendom. De eigendomssituatie per 1 januari 2026 kan als volgt worden weergegeven (de eigendommen van de gemeente zijn opgenomen onder 'eigenaar 1'):



Deze kaart is eveneens opgenomen als bijlage 24 bij deze motivering.

De indeling van het kostenverhaalsgebied naar het uitgifbaar gebied en openbare ruimte is op de verbeelding vastgelegd. Binnen het uitgifbaar gebied zijn de gronden gelegen waarop de in het omgevingsplan opgenomen mogelijkheden tot het bouwen van gebouwen met een woonfunctie en van hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie, zijn voorzien. Die indeling kan worden weergegeven via onderstaand kaartbeeld van het ruimtegebruik (zie tevens bijlage 36 bij deze motivering).



De vergelijking tussen het kaartbeeld van het ruimtegebruik en de eigendommenkaart laat zien dat de eigendommen van derden mede gelegen zijn binnen uitgeefbaar gebied, waarbinnen de kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt.

Door de gemeente wordt een actieve grondpolitiek gevoerd voor de gronden bestemd tot uitgeefbaar gebied respectievelijk aan te leggen openbare ruimte, die in eigendom zijn van derden. In dat kader is door de gemeente een voorkeursrecht gevestigd.

Ingevolge artikel 13.11 Omgevingswet (Ow) geldt een wettelijke kostenverhaalplicht indien in een wijziging van een omgevingsplan de bouw van kostenverhaalplichtige activiteiten zoals bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob), mogelijk wordt gemaakt. De binnen de functies

detailhandel, maatschappelijk en wonen (gedeeltelijk) geboden mogelijkheid tot het kunnen bouwen van gebouwen met een woonfunctie en van hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie, etc. geldt als kostenverhaalsplichtige activiteit zoals bedoeld in artikel 8.13 Ob.

Voor het geheel van de eigendommen van derden, die gelegen zijn binnen het uitgeefbaar gebied, geldt dat het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd door middel van anterieure overeenkomsten over kostenverhaal. Een en ander maakt dat de verplichting ontstaat om in de wijziging van het omgevingsplan regels over kostenverhaal op te nemen.

9.2 Kostenverhaalsmethodiek met tijdvak

Bij de invulling van de wettelijke kostenverhaalsplicht via het opnemen van kostenverhaalsregels in een wijziging van een omgevingsplan, staat de gemeente twee methodieken ter beschikking:

- met tijdvak (artikel 13.14 Ow)
- zonder tijdvak (artikel 13.15 Ow)

In de wijziging van het omgevingsplan dient, per kostenverhaalsgebied, een keuze te worden gemaakt voor de te hanteren kostenverhaalsmethodiek.

Voor de locatieontwikkeling De Lange Weeren is gekozen voor de toepassing van de kostenverhaalsmethodiek met tijdvak. De redenen daarvoor zijn:

- a. De gemeente heeft een duidelijk eindbeeld hoe de gewenste ontwikkeling dient plaats te vinden.
- b. De gemeente streeft naar een integrale ontwikkeling van het gehele kostenverhaalsgebied en niet naar een organische ontwikkeling.
- c. Er is behoefte aan een duidelijke sturing en regie op onder meer de relatie tussen de aanleg van openbare ruimte en de bebouwing van het uitgeefbaar gebied.

9.3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 23.79 Toepassingsbereik

De regels voor het kostenverhaal zijn van toepassing op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'kostenverhaalsgebied'. Ter uitvoering van artikel 13.14 lid 1 onder a Ow is in het omgevingsplan het kostenverhaalsgebied aangewezen.

Artikel 23.80 Kostenverhaalsplicht

De kostenverhaalsplicht is van toepassing, indien een kostenverhaalsplichtige activiteit als bedoeld in artikel 8.13 Ob wordt verricht binnen het uitgeefbaar gebied. In de kostenverhaalsregels is uitvoering gegeven aan het bepaalde in afdeling 13.6 Ow, voor de kostenverhaalsmethodiek met tijdvak.

De uitvoering van het kostenverhaal vindt plaats door middel van een door burgemeester en wethouders voorafgaand aan de start van de kostenverhaalsplichtige activiteit af te geven kostenverhaalsbeschikking, zoals bedoeld in artikel 13.18 Ow. Deze toepassing leidt uitzondering, indien het kostenverhaal op dat moment anderszins is verzekerd door middel van:

- een overeenkomst tot verkoop van uitgeefbaar gebied door de gemeente;
- een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 Ow tussen de gemeente en een particuliere exploitant, waarin afspraken zijn gemaakt over het verschuldigde kostenverhaal (anterieure of posterieure overeenkomst).

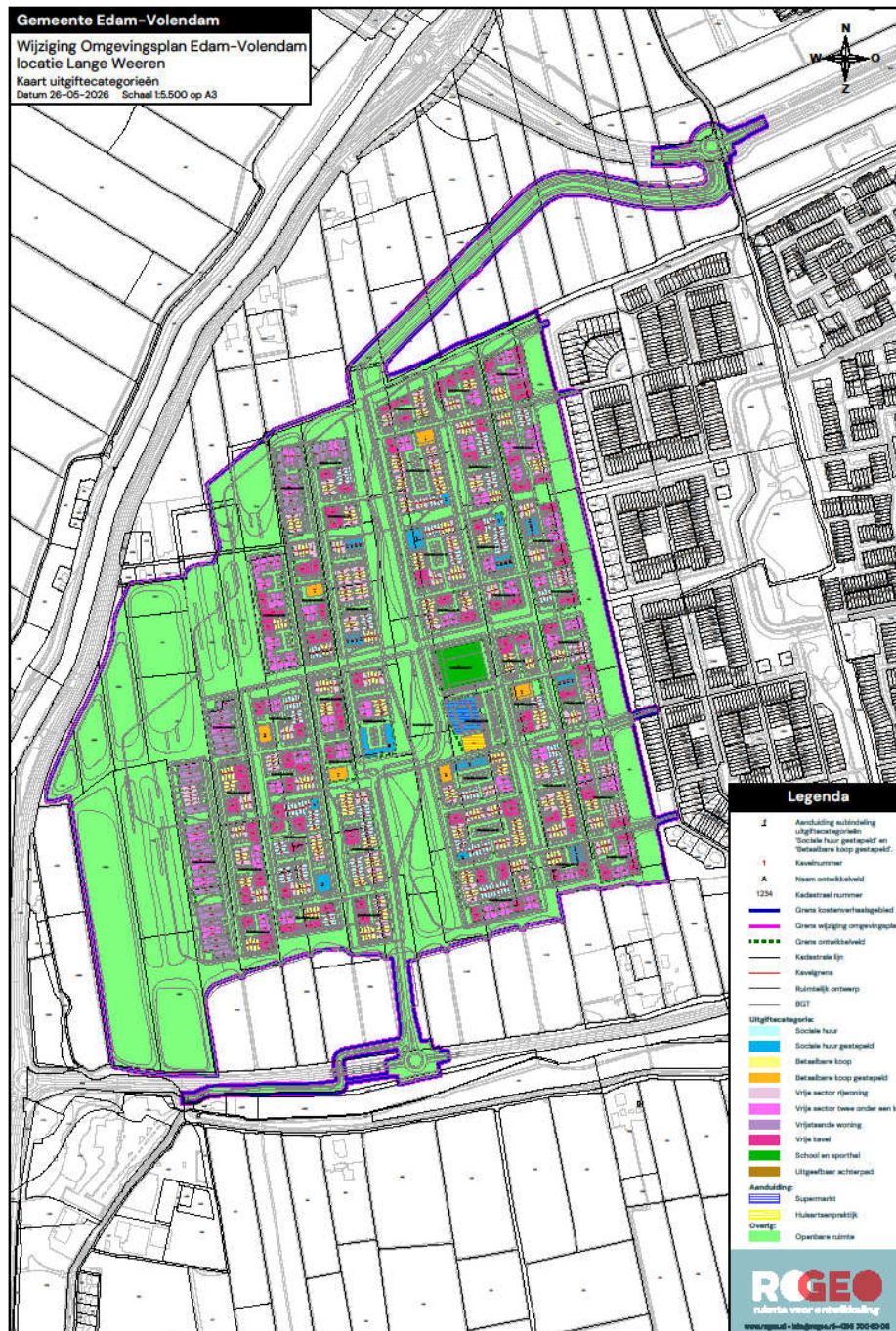
Artikel 23.81 Omslag van de te verhalen kosten over de gronden waarop de kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn voorzien

Ter uitvoering van artikel 13.14 lid 1 onder e.1 Ow zijn in dit artikel de regels over de methodiek van de verdeling van de te verhalen kosten over de kostenverhaalsplichtige activiteiten opgenomen. In artikel 13.16 Ow is voor deze omslagmethodiek bepaald, dat de verschuldigde kostenverhaalsbijdrage dient te worden berekend door de te verhalen kosten te verdelen naar rato van de opbrengsten van de gronden waarop deze kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht.

Voor de omslagmethodiek is gebruik gemaakt van de wettelijke verdeelsleutel die onder de toepassing van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het publiekrechtelijk kostenverhaal was vastgelegd in artikel 6.18 Wro.

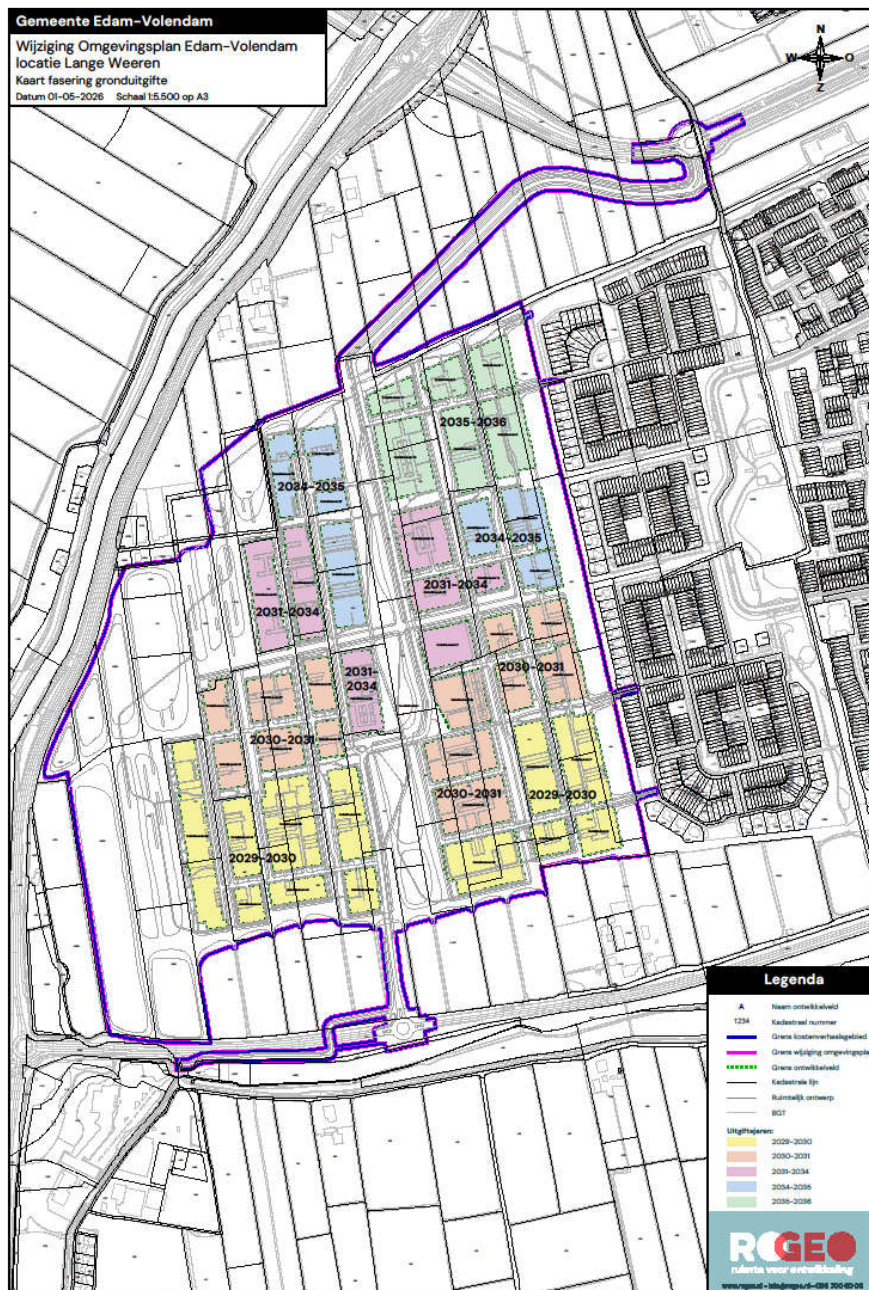
De gehanteerde omslagmethodiek kan als volgt worden toegelicht:

- a. De brutokostenverhaalsbijdrage geldt als uitkomst van de omslagmethodiek. De brutokostenverhaalsbijdrage wordt inzichtelijk gemaakt op basis van de kadastrale eigendomssituatie op de peildatum 1 januari 2026 (zie artikel 23.87 sub c van de regels). De gronden waarop de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht, maken tezamen onderdeel uit van het uitgeefbaar gebied. Voor de toepassing van het kostenverhaal is het uitgeefbaar gebied onderverdeeld in kavels (zie artikel 23.92 van de regels). Een brutokostenverhaalsbijdrage is verschuldigd voor de gronden van een eigendom, voor zover deze gelegen zijn binnen het uitgeefbaar gebied (i.c. de kavels).
- b. Om te komen tot een verdeling van de te verhalen kosten naar rato van de opbrengsten van de gronden, is het uitgeefbaar gebied ingedeeld naar (sub)uitgiftecategorieën. Daarbij is uitgegaan van een prijsadvies, uitgebracht door Gloudemans te Nuland (gemeente 's-Hertogenbosch), gebaseerd op het prijspeil van de peildatum 1 januari 2026. Dit prijsadvies is opgenomen als bijlage 26 bij deze motivering. Een (sub)uitgiftecategorie kent een vaste prijs per m² grondoppervlakte uitgeefbaar gebied. In totaal worden er 27 (sub)uitgiftecategorieën binnen het uitgeefbaar gebied onderscheiden. De (sub)uitgiftecategorieën en de kavelindeling zijn aangeduid in het onderstaande kaartbeeld (zie tevens bijlage 27 bij deze motivering).



- c. Zoals aangegeven kent een (sub)uitgiftecategorie een vaste prijs per m² grondoppervlakte uitgeefbaar gebied. Een m² grondoppervlakte uitgeefbaar gebied wordt in de omslagmethode aangeduid als 'basiseenheid'.
- d. Vervolgens wordt de gewichtsfactor per (sub)uitgiftecategorie bepaald. Dit is de verhouding tussen de uitgiftepreizen van de verschillende (sub)uitgiftecategorieën per basiseenheid. Bijvoorbeeld de (sub)uitgiftecategorie € 250 per m² en € 766 per m² verhouden zich zal als 1: 3,064.

- e. Vervolgens wordt het aantal gewogen eenheden per (sub)uitgiftecategorie bepaald. Dit is de uitkomst van de vermenigvuldiging van het aantal basiseenheden met de gewichtsfactor per (sub)uitgiftecategorie.
- f. De grondopbrengsten binnen het uitgeefbaar gebied worden gespreid in de tijd gerealiseerd. Uitgegaan wordt van een te verwachten gronduitgifte gespreid over de periode 2029 tot en met 2036. De uitwerking van de fasering is opgenomen in het onderstaande kaartbeeld (zie tevens bijlage 28 bij deze motivering).



- g. Bij de bepaling van het aantal gewogen eenheden per (sub)uitgiftecategorie onder e is uitgegaan van de uitgifteprijs per (sub)uitgiftecategorie, zoals deze zijn gebaseerd op het

prijspeil per 1 januari 2026 (zgn. nominale waarde). Bij de gefaseerde uitgifte in de tijd dienen deze uitgifteprijzen jaarlijks te worden geïndexeerd. Voor de opbrengsten is uitgegaan van de indexering zoals opgenomen in artikel 23.87 sub d van de regels. Op deze wijze kan het aantal gewogen eenheden met inachtneming van de indexering per (sub)uitgiftecategorie worden bepaald (zgn. reële waarde).

- h. Om te komen tot het totale aantal gewogen eenheden van het totale uitgeefbaar gebied (i.c. voor de gronden van de verschillende (sub)uitgiftecategorieën tezamen), zoals bedoeld in artikel 23.81 sub d, dienen de in de tijd gespreide geïndexeerde aantallen gewogen eenheden per (sub)uitgiftecategorie netto contant te worden gemaakt naar de peildatum 1 januari 2026. Dit gebeurt op basis van de disconteringsvoet, zoals opgenomen in artikel 23.87 sub d van de regels.
- i. Vervolgens kan de te verhalen bijdrage per gewogen eenheid (i.c. de brutokostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid) als netto contante waarde op de peildatum 1 januari 2026 worden bepaald.
Dit gebeurt door de netto contante waarde van de totale te verhalen kosten, na de toepassing van de macroaftoppingsregel zoals opgenomen in artikel 23.97, te delen door de netto contante waarde van het totale aantal gewogen eenheden (zie sub h).
- j. Op deze wijze kan de brutokostenverhaalsbijdrage voor een eigendom op de peildatum 1 januari 2026 worden bepaald. Dit gebeurt door vermenigvuldiging van de netto contante waarde van het aantal gewogen eenheden van het betreffende eigendom op de peildatum (zie sub h) met de te verhalen bijdrage per gewogen eenheid op de peildatum (zie sub i). Vervolgens kan de bruto-kostenverhaalsbijdrage voor een kavel, zoals bedoeld in artikel 23.92, als gedeelte van een eigendom, op de peildatum 1 januari 2026 worden bepaald. Dit door vermenigvuldiging van de netto contante waarde van het aantal gewogen eenheden van de betreffende kavel op de peildatum (zie sub h) met de te verhalen bijdrage per gewogen eenheid op de peildatum (zie sub i).

De omslagmethodiek is nader uitgewerkt in artikel 23.98. Deze wordt hierna in de artikelsge wijze toelichting bij laatstgenoemd artikel nader toegelicht.

Artikel 23.82 Methode raming inbrengwaarde

Ingevolge artikel 8.17 Ob biedt de wetgever de mogelijkheid om voor de raming van de inbrengwaarde te kiezen uit twee waarderingsmethodieken:

1. raming van de inbrengwaarde overeenkomstig de artikelen 15.21 tot en met 15.24 Ow²⁹, met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 Ow;
2. raming van de inbrengwaarde overeenkomstig de waarde die bij beschikking op grond van artikel 22 lid 1 van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de raming wordt vastgesteld.

Voor het kostenverhaal is gebruik gemaakt van de waarderingsmethodiek onder 1. Zie voorts de toelichting bij artikel 23.93.

²⁹ De verwijzing naar de artikelen 15.21 tot en met 15.24 Ow betreft een ommissie. De juiste verwijzing dient te zijn art. 15.22 tot en met 15.25 Ow. Deze ommissie is onderkend in de consultatieversie van het Verzamelbesluit Omgevingswet 2026. In de motivering wordt, waar nodig, verwezen naar de artikelnummering zoals gehanteerd in art. 8.17 Ob, zoals dat geldt ten tijde van de tervisielegging van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan.

Artikel 23.83 Aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking

Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden een kostenverhaalsplichtige activiteit te verrichten voordat de verplichte kostenverhaalsbijdrage aan de gemeente is betaald. Dit staat daarmee los van een voor de oprichting van bebouwing benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen.

De toepassing van publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats via een door burgemeester en wethouders vast te stellen kostenverhaalsbeschikking. Uit de Ow volgt dat daarvoor een aanvraag bij burgemeester en wethouders dient te worden ingediend.

In de Omgevingsregeling (Or) zijn geen regels over vereisten voor de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking opgenomen. Deze aanvraagvereisten zijn in artikel 23.83 van de wijziging van het omgevingsplan vastgelegd:

- a. Aangegeven dient te worden voor welke gronden binnen het uitgeefbaar gebied de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd en wat de daarop betrekking hebbende oppervlakte is.
- b. Aangegeven dient te worden wat de omvang is van de te verrichten kostenverhaalsplichtige activiteiten. Hierbij gaat het ook om het vermelden van te realiseren aantallen en soorten bouwwerken met bijbehorende gebruiksfuncties. Indien deze informatie is opgenomen in een voorafgaand aan de indiening van de aanvraag reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, kan ook een afschrift van de vergunning worden verstrekt.
- c. Indien door de aanvrager van de kostenverhaalsbeschikking voorafgaand aan de aanvraag voor eigen rekening werken en/of werkzaamheden zijn uitgevoerd, waarvan de kosten zijn begrepen in de te verhalen kosten, dan vindt een aftrek plaats voor deze voor eigen rekening uitgevoerde werken/werkzaamheden van de in de kostenverhaalsbeschikking op te nemen brutokostenverhaalsbijdrage. Ingevolge artikel 13.18 lid 2 onder b Ow is die aftrek gelijk aan de door de aanvrager gemaakte kosten, voor zover die kosten gelijk of lager zijn dan het bedrag dat voor deze werken en/of werkzaamheden is opgenomen in de raming van de te verhalen kosten.

Indien deze situatie zich voordoet, dient in de aanvraag de volgende aanvullende informatie te worden verstrekt:

1. Een omschrijving van de uitgevoerde werken en/of werkzaamheden.
2. De opdrachtverstrekking, indien sprake is van uitvoering van werken en werkzaamheden in opdracht van de aanvrager. Dit in de situatie dat de uitvoering weliswaar voor rekening van de aanvrager heeft plaatsgevonden, maar niet door de aanvrager zelf maar in opdracht van de aanvrager is uitgevoerd;
3. Indien er sprake is van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.65 is vereist (i.c. voor het bouwrijp en/of gebruiksgereed maken van de openbare ruimte), dan dient een afschrift van de verleende vergunning te worden verstrekt;
4. Gegevens waaruit blijkt dat de werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels van het omgevingsplan zijn uitgevoerd. Indien de zelfuitgevoerde werken en werkzaamheden bijvoorbeeld zien op het bouwrijp maken en/of woonrijp maken van (onderdelen van) de openbare ruimte, dienen de in de regels van het omgevingsplan opgenomen regels, waaronder het programma van eisen bouw- en woonrijp maken, en de wijze van uitvoering (onder meer aanbestedingsregels) in acht te worden genomen. Voorts dienen de eisen zoals opgenomen in een inrichtingsplan en de voorschriften van de verleende omgevingsvergunning (bijvoorbeeld voorschriften inzake een voltooiingsverklaring en de uitvoering van de in de vergunning opgenomen regels over aanbesteding) in acht te worden genomen. Voor de toepassing van de aftrek is vereist dat de werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels van het omgevingsplan, het inrichtingsplan en de omgevingsvergunning zijn uitgevoerd.

5. De facturen en betaalbewijzen van de voor rekening van de aanvrager uitgevoerde werken en/of werkzaamheden, voorzien van een accountantsverklaring. De accountantsverklaring is vereist voor de controle dat de kosten daadwerkelijk voor rekening van de aanvrager zijn gekomen, overeenstemmen met verstrekte opdrachten, en voorts wordt voldaan aan eisen ten aanzien van rechtmatigheidscontrole.

In de kostenverhaalsbeschikking wordt onder meer opgenomen:

- a. de brutokostenverhaalsbijdrage;
- b. de aftrek van de inbrengwaarde van de gronden van het uitgeefbaar gebied waarop de beschikking betrekking heeft;
- c. indien van toepassing, de vergoeding van de door de aanvrager gemaakte kosten voor uitgevoerde werken en werkzaamheden;
- d. de nettokostenverhaalsbijdrage (zijnde het saldo van de brutokostenverhaalsbijdrage na aftrek van de inbrengwaarde (sub b) en, indien van toepassing, de vergoeding voor gemaakte kosten (sub c)).

De aftrek voor door de aanvrager gemaakte kosten voor zelf verrichte en voor eigen rekening uitgevoerde werken en/of werkzaamheden ziet niet op het slopen, verwijderen en/of verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen binnen het uitgeefbaar gebied en/of het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied. Denk aan de kosten van grondwerken (ophogen, voorbelasten etc.) van uitgeefbaar gebied. Deze kosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde onder b, die in aftrek wordt gebracht op de brutokostenverhaalsbijdrage.

Artikel 23.84 Aanvraag voor vergoeding uitvoering van de tot de te verhalen kosten behorende werken en werkzaamheden, anders dan bedoeld in artikel 23.83 sub c

De vergoeding van voor rekening van de aanvrager van de kostenverhaalsbeschikking gemaakte kosten voor werken en werkzaamheden, waarvoor geldt dat de kosten van die werken en werkzaamheden onderdeel zijn van de te verhalen kosten, gebeurt op twee manieren:

1. Indien het gaat om uitgevoerde werken en werkzaamheden die zijn uitgevoerd voordat een kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd, vindt de vergoeding plaats via de kostenverhaalsbeschikking middels een aftrek op de brutokostenverhaalsbijdrage. Zie artikel 23.83 sub c van de regels van het omgevingsplan. Deze toepassing vloeit voort uit artikel 13.18 lid 2 onder b Ow.
2. Indien de uitvoering van de werken en werkzaamheden plaatsvindt nadat een kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd, is in de regels van het omgevingsplan voorzien in een regeling voor een uit te keren vergoeding. Een expliciete wettelijke basis daarvoor ontbreekt in de Ow. De wetgever gaat ervan uit dat de gemeente ook in dat geval die kosten eveneens dient te vergoeden. Voor deze toepassing zijn de regels in artikel 23.84 van het omgevingsplan opgenomen.

De vergoeding wordt, evenals in de regeling van artikel 23.83, uitgekeerd aan de houder van een kostenverhaalsbeschikking.

Voor een vergoeding komt in aanmerking de door de houder van de kostenverhaalsbeschikking na de indiening van de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking gemaakte kosten voor werken en/of werkzaamheden die onderdeel uitmaken van de te verhalen kosten. Ook hier geldt de voorwaarde dat deze werken en werkzaamheden overeenkomstig de in het omgevingsplan opgenomen regels, waaronder de regels over (kwaliteits)eisen en de regels over aanbesteding, alsmede overeenkomstig het inrichtingsplan en, indien van toepassing, de voorschriften van een verleende omgevingsvergunning, zijn uitgevoerd.

De hoogte van de vergoeding is gelijk aan de door de aanvrager gemaakte kosten, voor zover die kosten lager of gelijk zijn aan de raming die voor deze werken en/of werkzaamheden is opgenomen in de raming van de te verhalen kosten.

De vaststelling van de uit te keren vergoeding vindt plaats via een door burgemeester en wethouders vast te stellen beschikking, op basis van een aanvraag.

In artikel 23.84 van het omgevingsplan is vastgelegd welke vereisten gelden voor een in te dienen aanvraag. Deze aanvraagvereisten komen voor een deel overeen met de eisen om in aanmerking te komen voor een aftrek op de kostenverhaalsbijdrage voor door een aanvrager voor eigen rekening verrichte werken/werkzaamheden, zoals die voor een aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking zijn opgenomen in artikel 23.83 van de regels.

Aanvullend is aangegeven dat indien de aanvraag voor een vergoeding ziet op kosten van werken en/of werkzaamheden betreffende het bouwrijp maken van de openbare ruimte en/of het woonrijp maken van de openbare ruimte, een afschrift van de op de voet van artikel 23.65 verleende omgevingsvergunning dient te worden overgelegd.

Voorts dienen gegevens te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de uitvoering van de werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels van het omgevingsplan (denk aan de regels over (kwaliteits)eisen), het inrichtingsplan en de voorschriften van de verleende omgevingsvergunning (bijvoorbeeld voorschriften inzake een voltooiingsverklaring en de uitvoering van de in de vergunning opgenomen regels over aanbesteding) heeft plaatsgevonden.

Artikel 23.85 Eindafrekening

Ter uitvoering van artikel 13.14 lid 1 onder e.2 juncto 13.20 Ow zijn in het omgevingsplan regels over de eindafrekening opgenomen. De opgenomen regels vallen uiteen in twee uitvoeringsvormen:

- de (ambtshalve) eindafrekening (artikel 23.85 regels omgevingsplan);
- de eindafrekening op verzoek (artikel 23.86 regels omgevingsplan).

Door burgemeester en wethouders wordt bij beschikking een (ambtshalve) eindafrekening vastgesteld, binnen drie maanden nadat de uitvoering van de in het kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen is voltooid.

Bij deze eindafrekening vindt een herberekening plaats van de bruto- en nettokostenverhaalsbijdragen voor die gronden waarvoor eerder een kostenverhaalsbeschikking is gegeven. De eerder via kostenverhaalsbeschikkingen betaalde kostenverhaalsbijdragen zijn gebaseerd op de ramingen van de te verhalen kosten, die waren opgenomen in de kostenverhaalsregels zoals deze van toepassing waren ten tijde van de indiening van de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking.

Bij de herberekening worden deze ramingen geactualiseerd naar werkelijk gemaakte kosten, met inachtneming van de daarbij behorende uitvoeringscriteria. Deze criteria, deels ontstaan op basis van jurisprudentie, laten zien dat voor sommige kostensoorten niet dient te worden uitgegaan van werkelijk 'betaalde' kosten maar van andere uitgangspunten.

Bij de eindafrekening vindt daarmee allereerst een herberekening plaats van de te verhalen kosten. Voorts worden de ramingen voor subsidies en bijdragen van derden geactualiseerd.

Ook de grondopbrengsten worden geactualiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met zowel gerealiseerde als ten tijde van de eindafrekening nog te realiseren grondopbrengsten. De vaststelling van een eindafrekening binnen een periode van driemaanden na voltooiing van de werken, werkzaamheden en maatregelen betekent niet, dat op dat moment ook alle grondopbrengsten zijn gerealiseerd (lees: het kostenverhaal ook daadwerkelijk is toegepast). Voor die situaties waarvoor de grondopbrengst nog dient te worden gerealiseerd, wordt een geactualiseerde raming van de opbrengsten opgenomen in de eindafrekening.

Bij de eindafrekening vindt opnieuw een toets plaats naar de macroaftopping (zie de toelichting bij artikel 23.81 en artikel 23.97).

Op basis van de vast te stellen te verhalen kosten wordt opnieuw toepassing gegeven aan de omslagmethodiek zoals opgenomen in artikel 23.81 van de regels van het omgevingsplan. Hierbij wordt voor de gronden waarvoor tevoren een kostenverhaalsbeschikking is afgegeven, uitgegaan van de basiseenheden en gewichtsfactoren die in die beschikking zijn gehanteerd.

Op deze wijze vindt herberekening plaats van de brutokostenverhaalsbijdragen voor de gronden binnen het uitgeefbaar gebied (i.c. het gebied waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten op dat moment zijn of nog kunnen worden verricht). Op deze herberekende brutokostenverhaalsbijdrage worden vervolgens de aftrekposten zoals bedoeld in artikel 13.18 lid 2 Ow in mindering gebracht. Aldus ontstaat een herberekende nettokostenverhaalsbijdrage.

De regeling voor de eindafrekening betekent dat een houder van een kostenverhaalsbeschikking niet kan worden geconfronteerd met een aanvullende geldsom. In artikel 13.20 lid 2 Ow is bepaald dat indien een herberekende nettokostenverhaalsbijdrage meer dan 5% lager is dan de op grond van de eerder afgegeven kostenverhaalsbeschikking betaalde nettokostenverhaalsbijdrage, het gemeentebestuur binnen vier weken na de vaststelling van de eindafrekening het verschil, voor zover het groter is dan 5%, terugbetaalt aan de houder van de beschikking. Over het bedrag van de terugbetaling is een rente door de gemeente verschuldigd, waarbij wordt uitgegaan van het rentepercentage zoals dat is opgenomen in de eindafrekening.

Indien na de vaststelling van de eindafrekening een kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd, wordt voor de bepaling van de daarin op te nemen brutokostenverhaalsbijdrage uitgegaan van de te verhalen kosten zoals deze luiden op basis van de eindafrekening.

De regels voor de eindafrekening zijn verbonden aan de toepassing van kostenverhaal via een kostenverhaalsbeschikking. Zij zijn niet van toepassing op gesloten kostenverhaalsovereenkomsten.

Artikel 23.86 Eindafrekening op verzoek

Ingevolge artikel 13.20 lid 4 Ow dient de in een omgevingsplan op te nemen regeling voor de eindafrekening ook te voorzien in de mogelijkheid dat een houder van een kostenverhaalsbeschikking een verzoek daartoe indient. Een dergelijk verzoek kan eerst worden ingediend, nadat ten minste vijf jaar is verstreken vanaf de betaling van een ingevolge een afgegeven kostenverhaalsbeschikking verschuldigde nettokostenverhaalsbijdrage.

Het is denkbaar dat, afhankelijk van het aantal kostenverhaalsbeschikkingen, meerdere houders van kostenverhaalsbeschikkingen een dergelijk verzoek indienen. In dat geval kunnen verzoeken door het gemeentebestuur worden gebundeld en kan er worden gekomen tot één besluit tot eindafrekening op verzoek. Daarvoor is bepaald dat verzoeken jaarlijks kunnen worden ingediend tot uiterlijk 1 juli van het kalenderjaar. In dat geval zal op of zo spoedig mogelijk na 1 oktober van dat kalenderjaar een eindafrekening op verzoek worden vastgesteld.

Afhankelijk van de looptijd van de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen kan een tussentijdse afrekening plaatsvinden op een moment dat nog niet alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn gerealiseerd. Dit betekent dat voor de alsdan nog niet uitgevoerde werken etc. niet kan worden uitgegaan van gerealiseerde kosten, maar dat daarvoor wordt uitgegaan van geactualiseerde ramingen (zie artikel 8.19 Ob).

Een eindafrekening op verzoek vindt plaats op basis van een verzoek. Bij het verzoek dienen te worden overgelegd:

- a. een kopie van de eerder afgegeven kostenverhaalsbeschikking;
- b. indien de aanvraag wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam de kostenverhaalsbeschikking is gesteld en de nettokostenverhaalsbijdrage is betaald, een bewijs dat de verzoeker recht heeft op een eventuele terugbetaling;
- c. de naam, het adres en bankrekeningnummer van de verzoeker.

Een eindafrekening op verzoek wordt vervolgens vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de regels voor de ambtshalve eindafrekening (artikel 23.85 regels omgevingsplan).

Artikel 23.87 Peildatum en te hanteren parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten

Voor de ramingen van de te verhalen kosten wordt uitgegaan van de volgende parameters:

Parameters	
peildatum:	1-1-2026
startdatum tijdvak:	1-1-2026
einddatum tijdvak:	31-12-2038
rente vanaf 1-1-2026 (debet):	2,00% p/jaar
rente vanaf 1-1-2026 (credit):	2,00% p/jaar
disconteringsvoet vanaf 1-1-2026:	2,00% p/jaar
rente (debet) 2022/2023:	0,50% p/jaar
rente (debet) 2024/2025:	1,00% p/jaar
kostenstijging 2026 - 2027:	3,25% p/jaar
kostenstijging vanaf 2028:	3,25% p/jaar
opbrengstenstijging sociaal/ betaalbaar vanaf 2026	2,50% p/jaar
opbrengstenstijging vrije sector/ voorzieningen/ subsidie vanaf 2026	3,25% p/jaar
nettocontantew aardedatum:	1-1-2026
fasering in jaar:	1-jul

Voor de ramingen van kosten en van de grondopbrengsten is uitgegaan van het prijspeil 1 januari 2026.

Omdat de kosten die betrokken zijn in de te verhalen kosten, gespreid zijn in de tijd, dient rekening te worden gehouden met een indexering van deze kosten vanaf 1 januari 2026. Dit geldt eveneens voor de in de tijd gespreide grondopbrengsten.

Voor kosten en opbrengsten die in enig kalenderjaar gefaseerd worden gemaakt, wordt voor de berekening van indexering en de netto contante waarde ervan uitgegaan dat die kosten worden gemaakt en die opbrengsten worden ontvangen op 1 juli van dat jaar.

Voor de bepaling van de te verhalen kosten, grondopbrengsten, subsidies, macroaftopping, eenheden en bijdragen dient te worden uitgegaan van een netto contante waarde. In de kostenverhaalsregels is uitgegaan van een nettocontantewaardedatum van 1 januari 2026. Hierbij wordt uitgegaan van de disconteringsvoet zoals opgenomen in bovenstaande tabel.

De bepaling van de netto contante waarde van een bruto- en nettokostenverhaalsbijdrage op 1 januari 2026 betekent dat deze bijdragen vanaf die datum rentedragend zijn, overeenkomstig het rentepercentage dat voor de betreffende periode is opgenomen in bovenstaande tabel

Artikel 23.88 Bedragen exclusief omzetbelasting

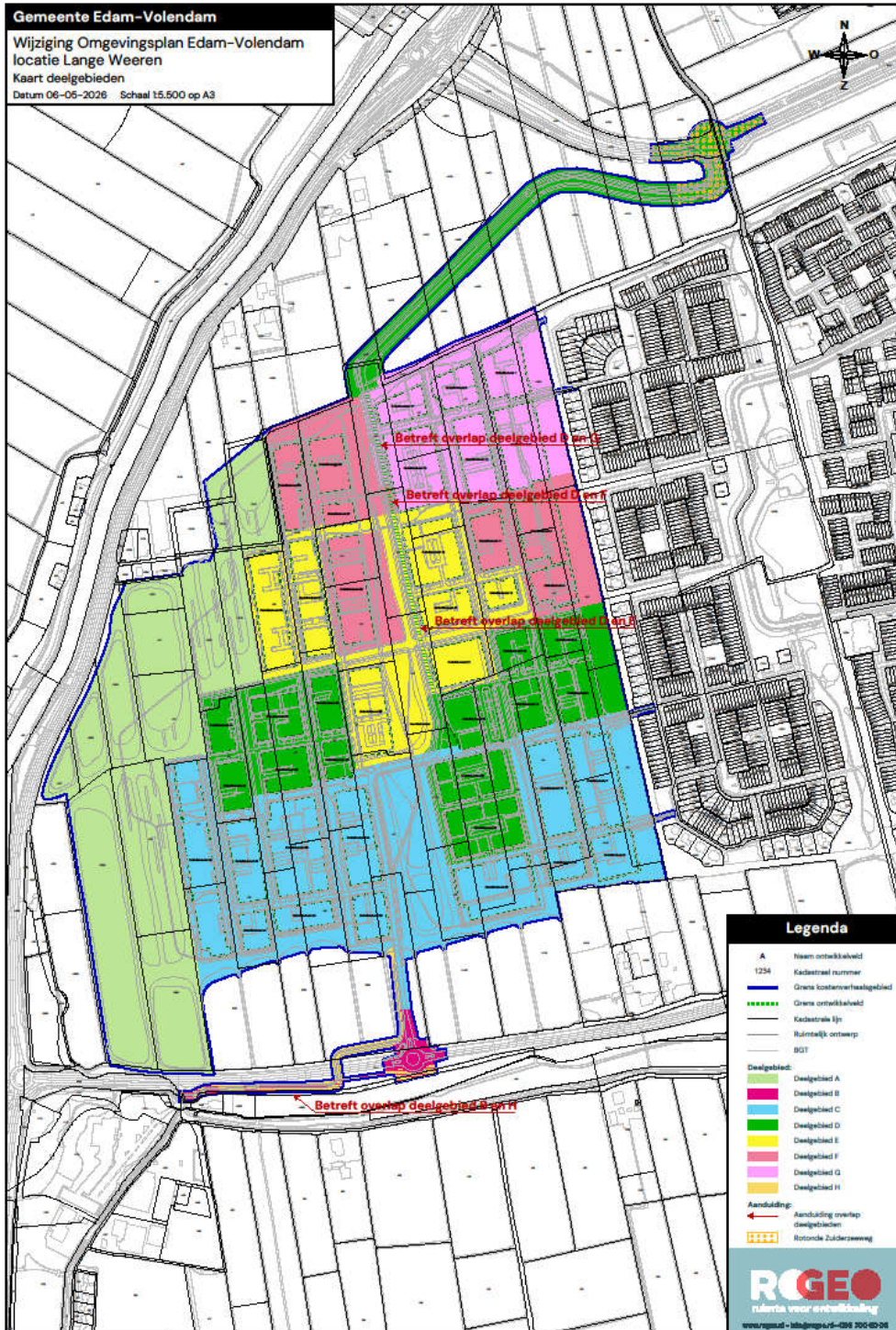
Voor alle in de kostenverhaalsregels en bijbehorende motivering opgenomen bedragen geldt dat deze zijn opgenomen exclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting. Dit tenzij dat anders is aangegeven.

Artikel 23.89 Tijdvak voor het kostenverhaal

In paragraaf 8.2 is de gemaakte keuze voor de toepassing van de kostenverhaalsmethodiek met tijdvak toegelicht.

Voor de omvang van het tijdvak wordt uitgegaan van een periode van 13 jaar, te rekenen vanaf de peildatum 1 januari 2026. Het einde van het tijdvak is voorzien op 31 december 2038.

Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte zal gefaseerd in de tijd plaatsvinden. Daarbij wordt uitgegaan van een indeling in acht deelgebieden. De indeling naar deelgebieden is opgenomen op de verbeelding van het omgevingsplan en in onderstaand kaartbeeld nader uitgelicht (zie tevens bijlage 37 bij deze motivering):

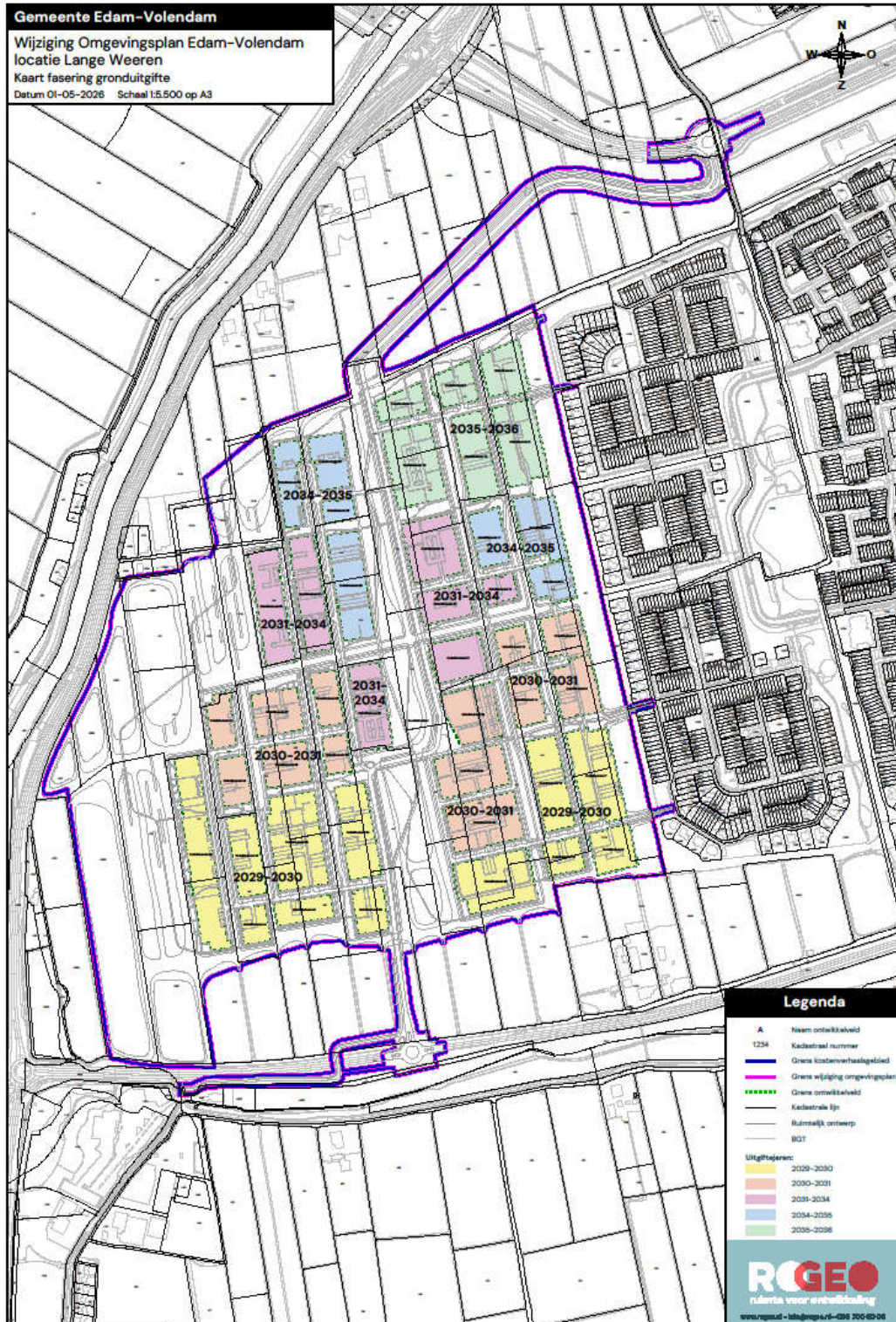


De indeling naar de acht deelgebieden is voorts nader toegelicht in paragraaf 8.3 van de motivering.

De uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte vindt gespreid plaats binnen het tijdvak.

Hierbij is ervan uitgegaan dat, met de vaststelling van het omgevingsplan in 2026, in het kalenderjaar 2027 kan worden gestart met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. De laatste fase van het woonrijp maken van de openbare ruimte is voorzien in 2038.

Het uitgeefbaar gebied is verdeeld over ontwikkelvelden. Voor de geplande gronduitgifte is uitgegaan van een indicatieve fasering, waarbij de start van de uitgifte in het eerste ontwikkelveld plaatsvindt in 2029 en de laatste gronduitgifte in het laatste ontwikkelveld is voorzien in 2036 Dit kan nader worden toegelicht in onderstaand kaartbeeld (zie tevens bijlage 28 bij deze motivering).



In of krachtens de Ow gelden er geen regels voor de start respectievelijk de omvang van de periode van het kostenverhaalstijdvak.

Voor de start van het tijdvak is uitgegaan van de peildatum van 1 januari 2026. Deze ligt enkele maanden vóór de tervisielegging van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan. De inbrengwaardetaxatie is gebaseerd op de eigendomssituatie op deze peildatum.

Artikel 23.90 Kostensoorten die ten dele aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend

Ter uitvoering van artikel 13.14 lid 1 onder b Ow dient in het omgevingsplan te worden aangegeven van welke werken, werkzaamheden of maatregelen betreffende kostensoorten van de kostensoortenlijst (bijlage IV Ob) het kostenverhaalsgebied ten dele profijt heeft, en waarvan de kosten dan op basis van proportionaliteit aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend. Het betreft hier de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, zoals bedoeld in artikel 13.11 lid 1 Ow.

Er zijn zeven voorzieningen, waarvoor geldt dat de kosten van realisatie ten dele aan het kostenverhaalsgebied kunnen worden toegerekend. Zes van deze voorzieningen liggen binnen het kostenverhaalsgebied. Een van de voorzieningen ligt buiten het kostenverhaalsgebied. Deze zijn opgenomen in onderstaande tabel 2.

Ten dele aan kostenverhaalsgebied toe te rekenen kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen				
Nr.	Omschrijving	Raming kosten in euro's (nom)	Proportionaliteitsperc	Toe te rekenen kostenaandeel in euro's (nom)
<i>Binnen kostenverhaalsgebied:</i>				
1.	Fietstunnel Zeddew eg	€ 10.809.236	80%	€ 8.647.389
2.	Fietsbruggen Blok gouw : Fiets- en voetgangersbrug 76	€ 198.272	35%	€ 69.395
3.	Fietsbruggen Blok gouw : Fiets- en voetgangers brug 77	€ 233.699	50%	€ 116.850
4.	Fietsbruggen Blok gouw : Fiets- en voetgangers brug 78	€ 189.998	15%	€ 28.500
5.	Tijdelijke fietspad Zeddew eg	€ 1.194.285	80%	€ 955.428
6.	Verplaatsen van bestaande bushalte Zeddew eg	€ 77.307	34%	€ 26.285
Subtotaal binnen kostenverhaalsgebied		€ 12.702.797		€ 9.843.845
<i>Buiten kostenverhaalsgebied:</i>				
7.	Aanleg Zuiderzeew eg	€ 8.078.266	18,93%	€ 1.529.118
Subtotaal buiten kostenverhaalsgebied		€ 8.078.266		€ 1.529.118
Totaal		€ 20.781.063		€ 11.372.963

De tabel wordt als volgt nader toegelicht.

Algemeen

Door bureau Goudappel is in januari 2026 advies uitgebracht over het te hanteren aandeel in de mate van proportionaliteit (als onderdeel van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) van de in tabel 2 opgenomen voorzieningen. De uitkomsten van deze rapportage zijn gehanteerd bij de bepaling van het aandeel van de aan het kostenverhaalsgebied toe te rekenen kosten. Deze rapportage is opgenomen als bijlage 34 bij deze motivering.

Werken en werkzaamheden binnen kostenverhaalsgebied**Ad 1. Fietstunnel Zeddeweg**

Aan de zuidzijde van het plangebied dient een fietstunnel onder de Zeddeweg te worden gerealiseerd. Uit de uitgevoerde analyse volgt dat het aandeel van de fietsers dat afkomstig is uit de toekomstige woonwijk De Lange Weeren en dat gebruik gemaakt van de tunnel 80% bedraagt. Het aan het kostenverhaalsgebied toe te rekenen bedrag bedraagt € 8.647.389 (nominaal) en kan als volgt worden toegelicht:

Omschrijving kosten fietstunnel	totale kosten	proportion.%	toe te rekenen aan kostenverhaalsgebied
Inbrengwaarde	375250	80%	300200
aanlegkosten	9571973		7657578
kosten voorbereiding en toezicht (VTU)	862012		689610
TOTAAL:	10809235		8647388

Ad 2 tot en met ad 4 Fietsbrug 76 tot en met 78

Er is voorzien in de aanleg van 3 fietsbruggen tussen de bestaande wijk Blokgouw en de toekomstige woonwijk de Lange Weeren. Deze bruggen zijn genummerd 76 tot en met 78 en als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikkaart (zie bijlage 36 bij deze motivering). Uit de uitgevoerde analyse volgt dat het aandeel van de fietsers dat afkomstig is uit de toekomstige woonwijk De Lange Weeren en dat gebruik gemaakt van de fietsbruggen verschilt per fietsbrug.

Deze percentage bedragen:

- Fietsbrug 76 35%
- Fietsbrug 77 50%
- Fietsbrug 78 15%

Van de totale alsmede het aandeel toe te rekenen kosten kan, per fietsbrug, het volgende overzicht worden verstrekt (op basis van nominale kosten):

Omschrijving kosten fietsbrug 76	totale kosten	proportion.%	toe te rekenen aan kostenverhaalsgebied
Inbrengwaarde	30115	35%	10540
aanlegkosten	154264		53992
kosten voorbereiding en toezicht (VTU)	13892		4862
TOTAAL:	198271		69395

Omschrijving kosten fietsbrug 77	totale kosten	proportion.%	toe te rekenen aan kostenverhaalsgebied
Inbrengwaarde	39853	50%	19927
aanlegkosten	177832		88916
kosten voorbereiding en toezicht (VTU)	16015		8008
TOTAAL:	233700		116850

Omschrijving kosten fietsbrug 78	totale kosten	proportion.%	toe te rekenen aan kostenverhaals- gebied
Inbrengwaarde	24178	15%	3627
aanlegkosten	152121		22818
kosten voorbereiding en toezicht (VTU)	13699		2055
TOTAAL:	189998		28500

Ad 5 Tijdelijke fietspad Zeddeweg

De realisatie van de fietstunnel onder de Zeddeweg (zie ad 1) is voorzien aan het einde van het tijdvak. Voorafgaand aan de realisatie van de fietstunnel wordt een tijdelijk fietspad aangelegd nabij de aan te leggen rotonde Zeddeweg. Op basis van de uitgevoerde analyse voor de fietstunnel volgt dat het aandeel van de fietsers dat afkomstig is uit de toekomstige woonwijk De Lange Weeren en dat gebruik gemaakt van het tijdelijke fietspad 80% bedraagt. Het aan het kostenverhaalsgebied toe te rekenen bedrag bedraagt € 955.428 (nominaal) en kan als volgt worden toegelicht:

Omschrijving kosten tijdelijk fietspad	totale kosten	proportion.%	toe te rekenen aan kostenverhaals- gebied
Inbrengwaarde	103503	80%	82802
aanlegkosten	1000666		800533
kosten voorbereiding en toezicht (VTU)	90116		72093
TOTAAL:	1194285		955428

Ad 6. Verplaatsing bushalte Zeddeweg

In het kader van de realisatie van de woonwijk De Lange Weeren wordt de bestaande bushalte bij Hotel Katwoude verplaatst. Uit de uitgevoerde analyse volgt dat het aandeel van de fietsers dat afkomstig is uit de toekomstige woonwijk De Lange Weeren en dat gebruik gemaakt van de bushalte 66% bedraagt. Het aan het kostenverhaalsgebied toe te rekenen bedrag bedraagt € 26.285 (nominaal) en kan als volgt worden toegelicht:

Omschrijving kosten verplaatsen bushalte Zeddeweg	totale kosten	proportion.%	toe te rekenen aan kostenverhaals- gebied
Inbrengwaarde	0	34%	0
aanlegkosten	70921		24113
kosten voorbereiding en toezicht (VTU)	6387		2172
TOTAAL:	77308		26285

Werken en werkzaamheden buiten kostenverhaalsgebied

In de periode 2023 tot en met 2025 is de Zuiderzeeweg aangelegd, waarbij tevens is voorzien van het aanbrengen van een kruising naar de provinciale weg N 247 en een rotonde naar de dijkgraaf Poschlaan.

De aanleg van de Zuiderzeeweg is noodzakelijk voor de aan te hoofdonsluiting naar de noord-zijde. De totale kosten van inbrengwaarde, aanlegkosten en plan- en voorbereidingskosten hebben € 13.020.917 (nominaal) bedragen. Aan de raming van de inbrengwaarde ligt een taxatie ten grondslag van Gloudemans te Nuland. De taxatie van de inbrengwaarde bedraagt per 1 januari 2026 € 1.052.952 en is opgenomen als bijlage 29 bij deze motivering.

In deze aanleg is door de Vervoersregio een subsidie verstrekt van € 4.942.652. de totale voor rekening van de gemeente blijvende kosten bedragen hiermee € 8.078.266.

Uit de uitgevoerde analyse door bureau Goudappel volgt dat voor de bepaling van proportionaliteitsaandeel onderscheid wordt gemaakt in:

- De weggedeelten ten westen respectievelijke ten oosten van de geprojecteerde aanleg van de rotonde Zuiderzeeweg;
- Het gebruik van die weggedeelten door respectievelijk auto- en fietsverkeer.

Voor een nadere toelichting op deze onderbouwing wordt verwezen naar de rapportage van Goudappel (bijlage 34 bij deze motivering).

Op basis van de totale nominale kosten (inclusief inbrengwaarde) bedraagt het aandeel van de kosten dat aan het kostenverhaalsgebied dient te worden toegerekend gemiddeld 18,93%. Het aan het kostenverhaalsgebied toe te rekenen bedrag bedraagt € 1.529.118 (nominaal) en kan als volgt worden toegelicht:

Omschrijving kosten aanleg Zuiderzeeweg/ kruispunt N247 en rotonde dijkgraaf Poschlaan	totale kosten/totale subsidie	proportion.%	toe te rekenen aan kostenverhaalsgebied
Inbrengwaarde	1052952	18,93%	199311
aanlegkosten	10285553		1946931
plankosten/voorbereidings- en overige kosten	1682412		318460
Sub-totaal brutokosten	13020917		2464702
af: subsidie	-4942652	18,93%	-935584
TOTAAL netto-kosten	8078265		1529118

Artikel 23.91 Eigendomsindeling en ruimtegebruik per eigendom

Het kostenverhaalsgebied kent een oppervlakte van circa 75,2 ha. In het kostenverhaalsgebied worden, uitgaande van de kadastrale situatie op de peildatum (1 januari 2026), 21 eigendommen onderscheiden. Deze eigendommen zijn in handen van 7 eigenaren. De ligging van de verschillende eigendommen is toegelicht in paragraaf 9.1.

Het kostenverhaalsgebied is ingedeeld naar uitgeefbaar gebied (waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden gerealiseerd) en de openbare ruimte. De indeling is opgenomen op de verbeelding van het omgevingsplan. Zie voorts voor de toelichting op het ruimtegebruik paragraaf 9.1.

In het tweede lid is de tabel opgenomen waarin de indeling per eigendom naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte is opgenomen. In de tabel is een nadere indeling van de openbare ruimte opgenomen per eigendom als volgt:

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m² grondoppervlakte)

Eigendom	Totaal	uitgeefbaar gebied		openbare ruimte	
			verharding	groen	water
Eigendom 1.1	3.305	-	1.616	1.383	305
Eigendom 1.2	1.791	-	486	373	932
Eigendom 1.3	1.672	-	728	944	-
Eigendom 1.4	422	-	97	41	283
Eigendom 1.5	395	-	155	151	88
Eigendom 1.6	299	-	92	113	94
Eigendom 2.1	381.759	89.071	54.440	65.553	172.694
Eigendom 2.2	13.965	-	326	-	13.638
Eigendom 3.1	306.157	112.596	61.991	66.319	65.250
Eigendom 3.2	15.210	-	3.726	2.880	8.604
Eigendom 3.3	587	-	22	350	215
Eigendom 3.4	4.562	-	1.449	1.043	2.070
Eigendom 4	6.117	-	1.629	1.247	3.242
Eigendom 5.1	5.082	-	80	360	4.642
Eigendom 5.2	734	-	303	410	21
Eigendom 5.3	357	-	-	-	357
Eigendom 5.4	738	-	8	729	-
Eigendom 5.5	405	-	-	-	405
Eigendom 6.1	788	-	-	-	788
Eigendom 6.2	7.774	-	3.167	4.381	226
Eigendom 7	75	-	-	-	75
Totalen	752.193	201.668	130.318	146.277	273.930

Artikel 23.92 Programma gronduitgifte uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied, als onderdeel van het kostenverhaalsgebied, kent een oppervlakte van circa 20,17 ha. Het uitgeefbaar gebied is verdeeld over 45 ontwikkelvelden, overeenkomstig de gebiedsaanduiding 'ontwikkelveld 1' tot en met gebiedsaanduiding 'ontwikkelveld x'.

Uit het door Gloudemans te Nuland uitgebrachte prijsadvies voor de te hanteren grondopbrengsten (zie bijlage 26 bij deze motivering) volgt dat bij de indeling naar (sub)uitgiftecategorieën rekening wordt gehouden met de ligging, omvang en indeling van de kavels.

Uitgaande van de indicatieve fasering van de gronduitgifte over de periode 2029 tot en met 2036, kan het programma voor de gronduitgifte per (sub)uitgiftecategorie, uitgedrukt in aantal m² grondoppervlakte (aantal basiseenheden), als volgt worden weergegeven.

Programma gronduitgifte in de tijd in m² grondoppervlakte (basiseenheden)

uitgiftecategorie	2026	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	totaal
Betaalbare koop gestapeld - 0	-	-	-	-	-	-	-	372	372	744
Betaalbare koop gestapeld - 1	-	-	443	443	-	-	-	-	-	886
Betaalbare koop gestapeld - 2	-	-	329	329	-	-	-	-	-	659
Betaalbare koop gestapeld - 3	-	-	317	317	-	-	-	-	-	634
Betaalbare koop gestapeld - 4	-	-	355	355	-	-	-	-	-	709
Betaalbare koop gestapeld - 5	-	-	-	128	128	128	128	-	-	511
Betaalbare koop gestapeld met huisartsenpost	-	-	434	434	-	-	-	-	-	868
School en sport	-	-	-	1.246	1.246	1.246	1.246	-	-	4.986
Sociale appartementen - 0	-	-	-	-	-	-	302	302	-	603
Sociale appartementen - 1	-	-	-	245	245	245	245	-	-	979
Sociale appartementen - 2	-	-	-	327	327	327	327	-	-	1.306
Sociale appartementen - 3	-	-	-	-	-	-	312	312	-	625
Sociale appartementen - 4	-	361	361	-	-	-	-	-	-	722
Sociale appartementen - 5	-	325	325	-	-	-	-	-	-	651
Sociale appartementen - 6	-	-	433	433	-	-	-	-	-	866
Sociale appartementen - 7	-	-	334	334	-	-	-	-	-	669
Sociale appartementen - 8	-	114	228	114	-	-	114	228	114	912
Sociale appartementen - 9	-	-	-	-	-	-	340	340	-	680
Sociale appartementen - 10	-	-	-	-	-	-	354	354	-	707
Sociale appartementen met supermarkt	-	-	1.206	1.206	-	-	-	-	-	2.412
Betaalbare koop	-	6.501	10.902	5.762	1.361	1.361	3.329	5.034	3.066	37.315
Vrije sector rijw oning	-	4.903	8.470	4.520	953	953	3.670	5.415	2.698	31.583
Sociale huurw oningen	-	3.909	5.656	2.129	382	382	1.937	2.845	1.289	18.531
Vrije kavel	-	6.981	11.732	6.402	1.651	1.651	3.650	5.495	3.496	41.059
Vrije sector tw ee-onder-een-kapw oning	-	5.814	9.692	5.630	1.752	1.752	3.976	5.794	3.571	37.982
Vrijstaande w oning	-	3.245	4.511	1.266	-	-	1.691	1.691	-	12.404
Uitgeefbaar achterpad	-	311	473	189	27	27	225	308	106	1.665
TOTAAL	-	32.464	56.201	31.809	8.072	8.072	21.845	28.490	14.714	201.668

Artikel 23.93 Inbrengwaarde per eigendom

De inbrengwaarde van de eigendommen binnen het kostenverhaalsgebied bestaat conform de opgenomen begripsbepaling uit de volgende bestanddelen (kostensoorten):

1. de waarde van gronden, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, gelegen binnen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied (kostensoort A2 en B1 kostensoortenlijst);
2. de kosten van het vrijmaken van de gronden bedoeld onder 1, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten (kostensoort A3 en B2 kostensoortenlijst);
3. de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden bedoeld onder 1 (kostensoort A5 en B3 kostensoortenlijst);
4. de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden van het uitgeefbaar gebied (kostensoort B4 kostensoortenlijst);
5. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de werken en werkzaamheden zoals bedoeld onder 2 tot en met 4, voor zover deze betrekking hebben op uitgeefbaar gebied (kostensoort B5 kostensoortenlijst).

Ten aanzien van onderdeel 5 geldt dat is rekening gehouden met de invoering van het Verzaamelbesluit Omgevingswet 2026. Bij de invoering van laatstgenoemd besluit wordt kostensoort B5 in artikel 8.17 Ob toegevoegd als onderdeel van de inbrengwaarde..Kostensoort B5 gaat over de VTU voor de kosten van sloop uitgeefbaar gebied (B3 kostensoortenlijst) en grondwerken uitgeefbaar gebied (B4 kostensoortenlijst) .

De VTU over deze kostensoorten, welke onderdeel is van de inbrengwaarde, is onderdeel van de forfaitaire raming VTU-kosten via de plankostenplan.

In artikel 23.82 is vastgelegd dat de raming van de inbrengwaarde geschiedt overeenkomstig de artikelen 15.21 tot en met 15.24 Ow. Met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend

of waarvoor een onteigeningsbeschikking is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 Ow.

Daarvoor is een taxatie van de inbrengwaarden verricht door taxatiebureau Gloudemans, gevestigd te Nuland, naar de peildatum 1 januari 2026. Het taxatierapport is als bijlage 29 bij deze motivering opgenomen.

In de kostensoortenlijst is de inbrengwaarde onderscheiden naar:

- inbrengwaarde openbare ruimte (kostensoorten A2, A3 en A5 van de kostensoortenlijst);
- inbrengwaarde uitgeefbaar gebied (kostensoorten B1 tot en met B5 kostensoortenlijst).

In bijlage 8 bij de regels is per eigendom de inbrengwaarde voor respectievelijk het totale eigendom, voor het gedeelte van het eigendom dat betrekking heeft op de openbare ruimte, en voor het gedeelte dat betrekking heeft op het uitgeefbaar gebied, opgenomen.

De totale inbrengwaarde van de eigendommen bedraagt op de peildatum € 46.680.649

Voor wat betreft de raming van de kosten van sloop van te verwijderen opstallen etc. (kostensoorten A5 en B3 van de kostensoortenlijst) is door de taxateur gebruik gemaakt van een sloopkostenraming, als onderdeel van een civieltechnische raming, opgesteld door civieltechnisch adviesbureau Sweco, gevestigd te Alkmaar. Deze civieltechnische raming is opgenomen als bijlage 30 bij deze motivering. De sloopkosten bedragen in totaal € 248.658 (nominaal). De kosten bedragen per 1 januari 2026 € 253.243 (ncw). Hiervan heeft € 64.436 betrekking op uitgeefbaar gebied en € 188.807 op de openbare ruimte.

Tot de inbrengwaarde behoren voorts de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken (zoals ophogen en voorbelasten) op de gronden van het uitgeefbaar gebied (kostensoort B4 van de kostensoortenlijst). Deze kosten hebben betrekking op werken en werkzaamheden die onderdeel uitmaken van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied. Voor de raming van deze groep kosten is door de taxateur eveneens gebruik gemaakt van de laatstgenoemde civieltechnische raming, opgesteld door civieltechnisch adviesbureau Sweco. Deze civieltechnische raming is opgenomen als bijlage 30 bij deze motivering. De totale kosten van grondwerken bedragen in totaal € 30.209.223 (nominaal). Hiervan heeft € 9.764.917 betrekking op uitgeefbaar gebied. De kosten van grondwerken voor het uitgeefbaar gebied bedragen per 1 januari 2026 € 10.410.953 (ncw).

Tot de inbrengwaarde behoort voorts de VTU over de sloopkosten en de kosten van grondwerken in het uitgeefbaar gebied (kostensoort B5). Deze raming bedraagt € 300.776. Voor een nadere toelichting op de kostensoort VTU wordt verwezen naar de toelichting bij de plankosten in artikel 23.94.

Artikel 23.94 Totale te verhalen kosten (vóór macroaftopping)

De op grond van de kostenverhaalsregels met tijdvak te verhalen kostensoorten zijn limitatief omschreven in bijlage A en B van de kostensoortenlijst (bijlage IV Ob). De omvang van de te verhalen kosten wordt vervolgens bepaald door de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (zie artikel 13.11 Ow).

In artikel 23.90 is aangegeven voor welke werken, werkzaamheden maatregelen de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit ertoe leidt dat de aan die investeringen verbonden kosten ten dele aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend. Voor de overige werken, werkzaamheden en maatregelen geldt dat de daaraan verbonden kosten ingevolge genoemde criteria volledig aan het kostenverhaalsgebied dienen te worden toegerekend.

De te verhalen kosten zijn gespreid over het tijdvak.

In bijlage 38 bij deze motivering zijn de te verhalen kosten (vóór toepassing van de macroaftopping) gespreid in de tijd op nominale waarde aangegeven. In deze bijlage zijn de nominale kosten in de tijd geïndexeerd. Vervolgens is de netto contante waarde per kostensoort aangegeven.

Een nadere specificatie van de te verhalen kosten, per kostensoort, op nominale waarde is opgenomen in het overzicht detailuitwerking raming kosten, zoals dat is opgenomen als bijlage 31 bij deze motivering. De te verhalen kosten (vóór macroaftopping) kunnen als volgt worden toegelicht.

a. Inbrengwaarde openbare ruimte (kostensoorten A2, A3 en A5 van de kostensoortenlijst) en uitgeefbaar gebied (kostensoorten B1 tot en met B5 kostensoortenlijst)

Verwezen wordt naar de toelichting bij de artikelen 23.82 en 23.93.

In artikel 23.90 is opgenomen dat de kosten van aanleg van een zestal binnen het kostenverhaalsgebied voorziene werken niet volledig aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend. Tot het niet toe te rekenen gedeelte van de kosten behoort ook een gedeelte van de inbrengwaarde die betrekking heeft op de ondergrond van vijf van deze werken. Dit niet toe te rekenen gedeelte van de inbrengwaarde ad € 155.802 is in mindering gebracht in het kostenoverzicht bij het onderdeel inbrengwaarde openbare ruimte (zie bijlage 31 Detailuitwerking raming kosten).

b. Onderzoekskosten (kostensoort A1 kostensoortenlijst)

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van de wijziging van het omgevingsplan en het realiseren van het kostenverhaalsgebied, bedragen in totaal € 330.075 De onderzoekskosten hebben betrekking op onder andere:

- Verkeersonderzoek
- Milieuonderzoeken (waaronder bodemonderzoek)
- Onderzoek waterkwaliteit en wateropgave
- Ecologisch onderzoek
- Natuurtoets en stikstofdepositie
- Onderzoek nadeelcompensatie
- Onderzoek archeologische waarden

De uitvoering van deze onderzoeken heeft plaatsgevonden in de periode 2022 tot en met 2025.

c. De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verichten van grondwerken op gronden in de openbare ruimte (kostensoort A6 kostensoortenlijst)

De raming van de kosten voor deze werkzaamheden zijn gebaseerd op een civieltechnische raming opgesteld door Sweco. De totale kosten van grondwerken bedragen in totaal € 30.209.223 (nominaal). Hiervan heeft € 20.444.305 (nominaal) betrekking op de openbare ruimte De kosten van grondwerken voor het uitgeefbaar gebied bedragen € 9.764.917 (nominaal). Zoals aangegeven in de toelichting bij artikel 23.93 maken de kosten van grondwerken van uitgeefbaar onderdeel uit van de inbrengwaarde (kostensoort B4).

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar de civieltechnische raming (bijlage 30) en het overzicht detailuitwerking raming kosten (bijlage 31).

d. De kosten van de aanleg of wijziging van werken en voorzieningen, zoals wegen, riolering etc. binnen het kostenverhaalsgebied (kostensoort A8 kostensoortenlijst)

De raming van de kosten ziet op het bouw- en woonrijp maken van de hoofdstructuur en het bouw- en woonrijpmaken van de openbare ruimte binnen de ontwikkelvelden. Dit met uitzondering van de sloopkosten in de openbare ruimte, welke onderdeel uitmaken van de inbrengwaarde.

De raming van de kosten voor deze werkzaamheden is gebaseerd op een civieltechnische raming opgesteld door Sweco. De totale kosten van de aanleg van werken en voorzieningen bedragen € 71.071.393 (nominaal).

In dit bedrag van de raming zijn ook de volledige kosten van aanleg van de 6 werken, welke zijn voorzien binnen het kostenverhaalsgebied en waarvan de kosten ten dele aan het kostenverhaalsgebied kunnen worden toegerekend, opgenomen. Zie de toelichting bij artikel 23.90.

Op deze raming is in mindering gebracht het bedrag van het niet toe te rekenen aandeel van de aanlegkosten voor deze 6 voorzieningen. Dit is opgenomen als een vermindering in het kostenoverzicht (zie bijlage 31, overzicht detailuitwerking raming kosten). Het totale niet-toerekenbare deel van de aanlegkosten bedraagt € 2.479.826 (nominaal).

De totale te verhalen kosten voor de aanleg van werken en voorzieningen binnen het kostenverhaalsgebied bedragen € 89.035.872 (nominaal).

e. De kosten van de aanleg of wijziging van werken en voorzieningen, zoals wegen, rio-lering etc. binnen het kostenverhaalsgebied (kostensoort A8 kostensoortenlijst)

Deze raming ziet op het aan het kostenverhaalsgebied toe te rekenen aandeel in de kosten van realisatie van de Zuiderzeeweg, inclusief de kruising N247 en de rotonde dijkgraag Poschlaan. Verwezen wordt naar de toelichting bij artikel 23.90. Voorts wordt verwezen naar de toelichting in het overzicht detailuitwerking raming kosten (bijlage 31).

f. Plankosten (kostensoort A1, A10, A14 en B5 kostensoortenlijst)

Onder de plankosten vallen de kosten voor het opstellen van omgevingsplannen (kostensoort A1), gemeentelijke apparaatskosten (kostensoort A14) en voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU, op de sloopwerken (openbare ruimte en uitgeefbaar gebied), dewerken voor het bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte binnen het kostenverhaalsgebied. Zie bijlage 1 Or (begripsomschrijving 'plankosten').

In artikel 13.21 Or is bepaald dat bij ministeriële regeling regels kunnen worden gesteld over de hoogte en begrenzing van een of meer kostensoorten. Voor de plankosten zijn deze regels vastgelegd in hoofdstuk 13 Or. Daarbij is in artikel 13.1 sub c Or bepaald dat de plankostenregeling niet geldt voor de aanleg van werken buiten het kostenverhaalsgebied. Dit betekent dat de in het kostenverhaal betrokken aandeel van de VTU over de aanleg van de aanleg van de Zuiderzeeweg met bijbehorende werken, zelfstandig in de kostenraming is opgenomen (zie de toelichting bij artikel 23.90).

Voor de raming van de overige plankosten is gebruik gemaakt van de op basis van de Or beschikbare 'plankostenscan' (versie 2026-1a). Verwezen wordt naar bijlage 32, waarin de vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair bedrag aan van de raming van de overige plankosten. De totale te verhalen plankosten bedragen op basis van de plankostenscan € 11.145.777, en is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- a. voorbereiding, directievoering, toezicht op uitvoering werken *binnen* het kostenverhaalsgebied;
- b. opstellen omgevingsplan;
- c. gemeentelijke apparaatskosten.

Ingevolge artikel 13.6 Or dienen de plankosten in de exploitatieopzet te worden opgenomen in het jaar van vaststelling van het omgevingsplan.

Het samenvattende overzicht van de resultaatsheet uit de plankostenscan is hieronder opgenomen.

Resultaat invulling plankostenscan Or	Kostensoortenlijst	Resultaat
Hfd 13 Omgevingsregeling		plankostenscan
Opstellen omgevingsplan	A1	€ 1.098.158
Vorbereiding, directievoering en toezicht uitvoering werken	A10+B5	€ 7.331.453
	A14	€ 2.716.167
		€ 11.145.777

Uit het overzicht volgt dat de totale verhaalbare kosten voor voorbereiding en toezicht (VTU) € 7.331.453 bedragen. Deze kostenpost heeft betrekking op:

- € 248.658,--, betrekking hebbende op de sloopkosten binnen zowel de openbare ruimte als uitgeefbaar gebied;
- € 928.412, betrekking hebbende op de grondwerken (ophogen en voorbelasten) binnen zowel de openbare ruimte als uitgeefbaar gebied;
- € 6.400.396, betrekking hebbende op de aanleg van overige werken, voorzieningen betrekking hebbende op het bouw- en woonrijpmaken van de openbare ruimte

De VTU verbonden aan de kosten van sloop en grondwerken binnen uitgeefbaar gebied is opgenomen onder het kostenonderdeel inbrengwaarde (uitgeefbaar gebied). Deze VTU bedraagt € 300.776. Verwezen wordt naar de toelichting bij de artikelen 23.82 en 23.93.

DE VTU verbonden aan de kosten van sloop, grondwerken en de overige werken en werkzaamheden inzake het bouw- en woonrijpmaken van de openbare ruimte zijn geraamd op € 7.030.677.

In dit bedrag van de raming zijn ook de volledige kosten van VTU over de aanleg van de 6 werken, welke zijn voorzien binnen het kostenverhaalsgebied en waarvan de kosten ten dele aan het kostenverhaalsgebied kunnen worden toegerekend, opgenomen. Zie de toelichting bij artikel 23.90.

Op deze raming is derhalve in mindering gebracht het bedrag van het niet toe te rekenen aandeel van de VTU over de aanleg van voor deze 6 voorzieningen. Dit is opgenomen als een vermindering in het kostenoverzicht (zie bijlage 31, overzicht detailuitwerking raming kosten). Het totale niet-toerekenbare deel van de aanlegkosten bedraagt € 223.321 (nominaal).

g. Kosten nadeelcompensatie (kostensoort A11 kostensoortenlijst)

Op basis van een door Gloudemans te Nuland uitgevoerde risicoanalyse nadeelcompensatie is een kostenraming opgenomen van € 780.000 voor indirecte schade (nominaal). De rapportage van de uitgevoerde risicoanalyse is opgenomen als bijlage 33 bij deze motivering.

h. Rentekosten (kostensoort A13 kostensoortenlijst)

De totale te verhalen kosten in de periode voorafgaand aan de peildatum bedragen € 1.636.473. De daarover berekende verhaalbare rentekosten tot de peildatum bedragen € 33.104. Voor de geraamde kosten vanaf de peildatum geldt dat de verhaalbare kosten op de peildatum zijn berekend op basis van netto contante waarde.

De totale te verhalen kosten vóór macro-aftopping bedragen € 156.181.685 (ncw peildatum).

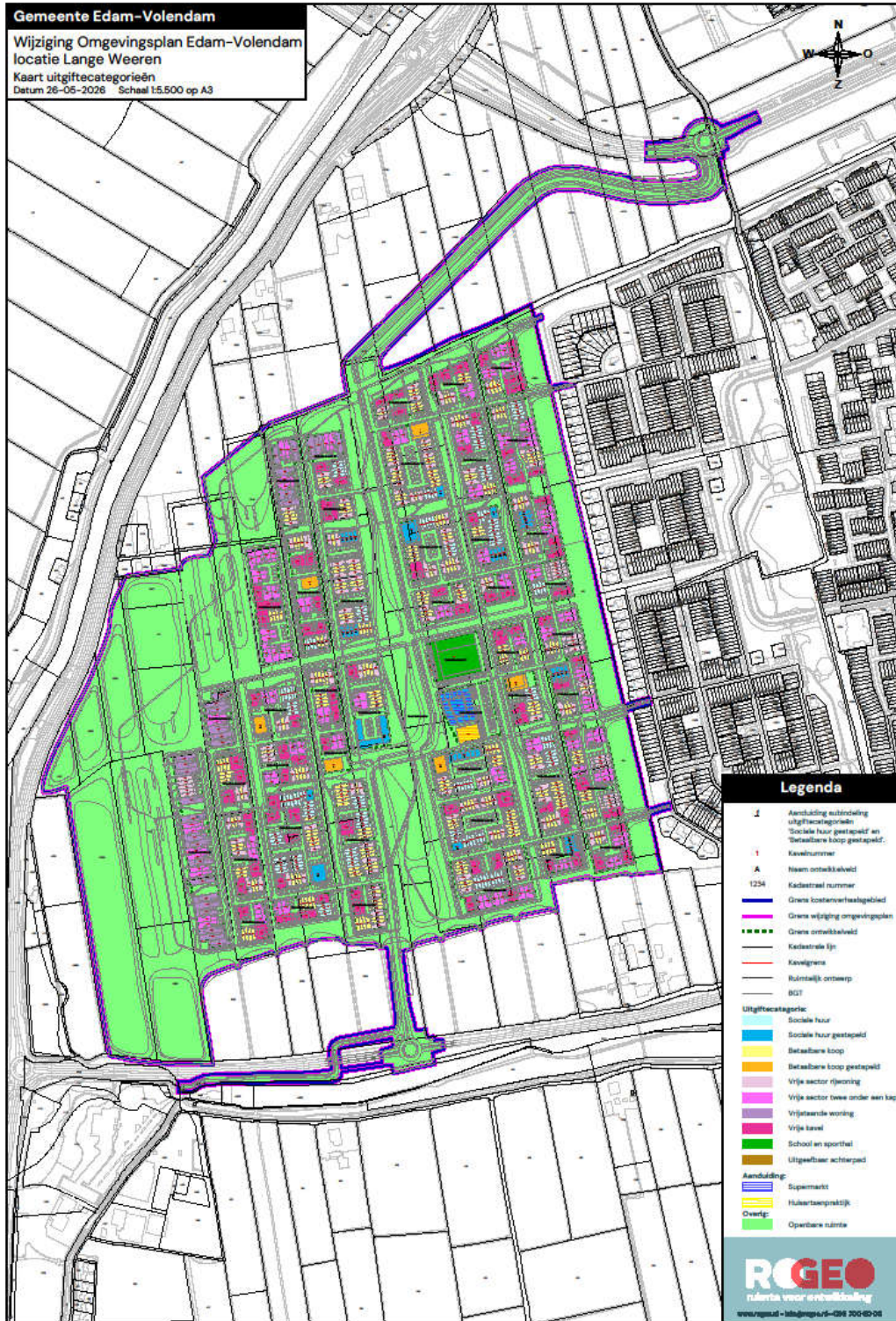
Artikel 23.95 De raming van de grondopbrengsten

Ter uitvoering van artikel 13.14 lid 1 onder c Ow dient in het omgevingsplan een raming van de opbrengsten van de gronden waarop de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht, te worden opgenomen.

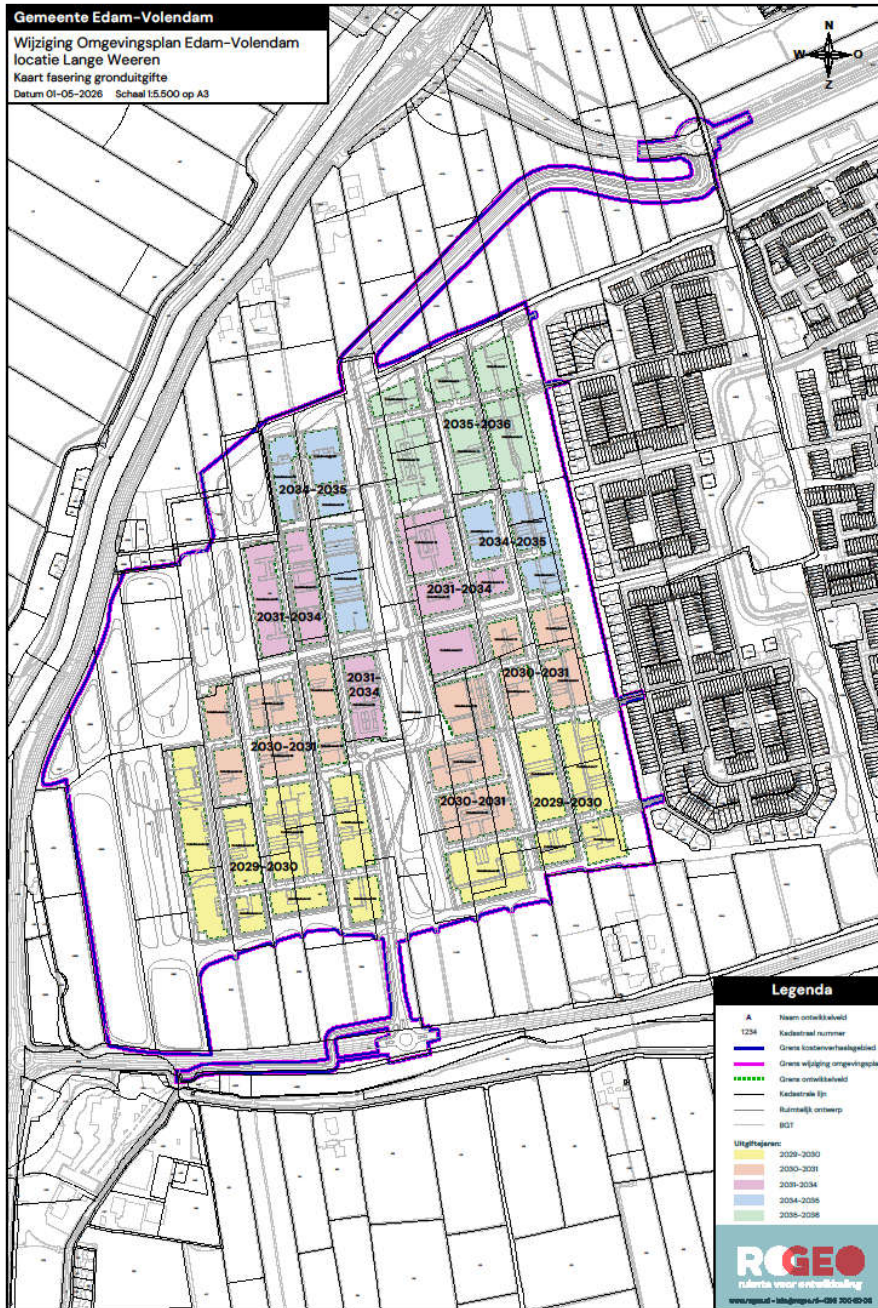
De raming van de grondopbrengsten zien op de opbrengsten uit (fictieve) uitgifte van de gronden die gelegen zijn binnen het uitgeefbaar gebied.

De raming van de uitgifteopbrengsten dient plaats te vinden op basis van objectief bepaalde maatstaven. De uitgifteprijzen zijn gebaseerd op een prijsadvies voor marktconforme gronduitgifteopbrengsten, uitgebracht door Gloudemans te Nuland, gebaseerd op het prijspeil van de peildatum 1 januari 2026. Dit prijsadvies is opgenomen als bijlage 26 bij deze motivering.

In het prijsadvies zijn de grondopbrengsten onderverdeeld naar (sub)uitgiftecategorieën. In totaal worden in de raming van de grondopbrengsten 27 (sub)uitgiftecategorieën onderscheiden, waarbij uitgegaan is van de kavelindeling zoals aangegeven op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 27). Dit is weergegeven in onderstaand kaartbeeld.



Bij de raming van de opbrengsten wordt uitgegaan van een gefaseerde uitgifte in de tijd, gespreid over de periode 2029 tot en met 2036. De uitwerking van de gronduitgiftefasering is opgenomen in onderstaand kaartbeeld.



Er is rekening gehouden met een indexering van de grondopbrengsten voor de (sub)uitgiftecategorieën sociale huur en betaalbare koop van 2,5% per jaar, te rekenen vanaf de peildatum. Voor de overige (sub) uitgiftecategorieën is uitgegaan van een indexering van 3,25% per jaar, te rekenen vanaf de peildatum. Zie artikel 23.97.

In onderstaande tabel is de nominale waarde van de grondopbrengsten per eigendom weergegeven.

Eigendomsnr.	Grondoppervlakte in m ² (basiseenheden)	Totaal nominaal	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Eigendom 1.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 1.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 1.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 1.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 1.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 1.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 2.1	89.071	63.501.553	12.647.034	20.313.164	10.790.980	3.124.849	3.124.849	8.312.539	5.188.137	-
Eigendom 2.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 3.1	112.596	79.402.894	9.604.318	20.971.997	13.727.207	2.359.528	2.359.528	5.778.848	14.010.394	10.591.075
Eigendom 3.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 3.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 3.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 5.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 5.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 5.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 5.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 5.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 6.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom 6.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	201.668	142.904.446	22.251.352	41.285.161	24.518.186	5.484.377	5.484.377	14.091.386	19.198.531	10.591.075

De netto contante waarde per 1 januari 2026 van de totale grondopbrengsten bedraagt € 151.667.274 (zie de tabel in artikel 23.95).

Artikel 23.96 De raming van de subsidies en bijdragen van derden

Voor de bepaling van de omvang van de te verhalen kosten dienen subsidies en bijdragen van derden in de verhaalbare kosten hierop in mindering te worden gebracht.

De gemeente komt in aanmerking voor een subsidie van de provincie Noord-Holland in de kosten van realisatie van de fietstunnel onder de Zeddeweg van € 1.160.000 (nominaal, inclusief btw). Voorts komt de gemeente in aanmerking voor een subsidie van de Vervoersregio in de kosten van realisatie van de fietstunnel van € 1.453.000 (nominaal, inclusief btw).

Zoals aangegeven in artikel 23.90. worden de kosten van realisatie van de fietstunnel voor 80% ten laste van het kostenverhaalsgebied gebracht. Dit betekent dat 80% van het te ontvangen subsidie in mindering dient te worden gebracht op de te verhalen kosten. Het totale bedrag aan in het kostenverhaal te betrekken subsidie inzake de fietstunnel bedraagt € 1.651.416 (nominaal, exclusief btw).

Daarnaast komt de gemeente in aanmerking voor een verdere bijdrage in de aanlegkosten van de openbare ruimte van de woonlocatie. Dit subsidie bedraagt € 192.128 (nominaal, exclusief btw).

De netto contante waarde van deze subsidies en bijdragen van derden per 1 januari 2026 bedraagt € 2.146.728 zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Opbrengsten subsidies en bijdragen van derden				
Nr	Omschrijving	Opbrengst nominaal	Opbrengst netto contante waarde	
1.	Provincie Noord-Holland: subsidie fietstunnel	€ 733.120	€ 853.687	
2.	Vervoersregio Amsterdam: subsidie fietstunnel	€ 918.296	€ 1.069.317	
3.	Vervoersregio Amsterdam ontsluiting	€ 192.128	€ 223.725	
Totaal		€ 1.843.544	€ 2.146.728	

Artikel 23.97 Totale te verhalen kosten (ná macroaftopping)

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (zie artikel 13.14 lid 2 Ow). Als de totale netto contante waarde van de te verhalen kosten, na aftrek van bijdragen van subsidies en bij-

dragen van derden, *lager zijn* dan de netto contante waarde van de geraamde grondopbrengsten, dan is de omvang van de te verhalen kosten begrensd tot niveau van de te verhalen kosten, na aftrek van de genoemde subsidies en bijdragen van derden.

Als de netto contante verhaalbare waarde van de te verhalen kosten, na aftrek van subsidies/bijdragen van derden, *hoger is* dan de netto contante waarde van de geraamde grondopbrengsten, dan is de omvang van de totale te verhalen kosten gemaximeerd tot het niveau van de netto contante waarde van de grondopbrengsten. Dit wordt de macroaftopping genoemd. Hierbij wordt uitgegaan van de netto contante waarde op de peildatum 1 januari 2026.

De toepassing van de macroaftopping is in onderstaande tabel nader uitgewerkt.

Te verhalen kosten na macroaftopping	Bedrag NCW
Totaal te verhalen kosten voor macroaftopping	€ 156.181.685
Aftrek van opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€ 2.146.728
<i>Totaal te verhalen kosten voor macroaftopping na aftrek subsidies c.a.</i>	<i>€ 154.034.956</i>
<i>Totaal grondopbrengsten</i>	<i>€ 151.667.274</i>
Totaal te verhalen kosten na macroaftopping	€ 151.667.274

Uit de tabel volgt dat de netto contante waarde van de totale te verhalen kosten, verminderd met subsidies en bijdragen van derden, € 154.034.956 bedraagt. Dit is hoger dan de netto contante waarde van de grondopbrengsten.

De omvang van de netto contante waarde van de te verhalen kosten ná macroaftopping bedraagt op de peildatum € 151.667.274 .

Artikel 23.98 De omslag van de totale te verhalen kosten (ná macroaftopping) over de eigendommen waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht

De omslag van de totale te verhalen kosten ná macroaftopping over de eigendommen waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten kunnen worden verricht, vindt plaats overeenkomstig de regeling voor de omslagmethodiek, zoals opgenomen in artikel 23.81.

De regeling van de omslagmethodiek is nader toegelicht in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 23.81.

De uitwerking van de omslagmethodiek wordt hieronder nader toegelicht.

In bijlage 7 bij de regels (overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied) is, voor het totale uitgeefbaar gebied, per (sub)uitgiftecategorie een overzicht opgenomen van het aantal basis-eenheden, de gewichtsfactor en het aantal gewogen eenheden. Het overzicht is daarbij als volgt ingedeeld:

- overzicht van de nominale waarden van de gewogen eenheden (gebaseerd op de uitgifte-prijzen op 1 januari 2026, gespreid in de tijd),
- overzicht van de geïndexeerde waarde van de gewogen eenheden (reële waarden), waarbij wordt uitgegaan van de uitgifteprijs op 1 januari 2026, verhoogd met de opbrengstindexering in de tijd;
- overzicht van de netto contante waarde van de gewogen eenheden, waarbij wordt uitgegaan van de netto contante waarde van de reële waarden op de peildatum 1 januari 2026.

De netto contante waarde van het totale aantal gewogen eenheden op de peildatum bedraagt 606.942.

De netto contante waarde van de te verhalen kosten (ná macroaftopping) per gewogen eenheid bedraagt € 249,89 Dit is uitgewerkt in de onderstaande tabel

Macroaftopping	<i>Bedragen op NCW</i>	
		<i>per 1-1-2026</i>
Te verhalen kosten na macroaftopping	€	151.667.274
Totaal aantal gewogen eenheden op NCW		606.942
Brutokostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid	€	249,89

In bijlage 7 bij de regels (overzicht gewogen eenheden per eigendom) is het overzicht opgenomen van het aantal gewogen eenheden per eigendom.

De brutokostenverhaalsbijdrage per eigendom wordt berekend door het aantal gewogen eenheden van een eigendom te vermenigvuldigen met de te verhalen kosten per gewogen eenheid. De netto contante waarde per 1 januari 2026 van de brutokostenverhaalsbijdragen per eigendom is in onderstaande tabel nader uitgewerkt.

Eigendomsnr.	Aantal basiseenheden	Gewogen basis-eenheden ncw	Bruto-kvh-bijdrage ncw	
<i>Eigendom 1.1</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 1.2</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 1.3</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 1.4</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 1.5</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 1.6</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 2.1</i>	<i>89.071 m²</i>	<i>268.439</i>	<i>€</i>	<i>67.079.630</i>
<i>Eigendom 2.2</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 3.1</i>	<i>112.596 m²</i>	<i>338.503</i>	<i>€</i>	<i>84.587.643</i>
<i>Eigendom 3.2</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 3.3</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 3.4</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 4</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 5.1</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 5.2</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 5.3</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 5.4</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 5.5</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 6.1</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 6.2</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
<i>Eigendom 7</i>	<i>0 m²</i>	<i>-</i>	<i>€</i>	<i>-</i>
TOTAAL	201.668 m²	606.942	€	151.667.274

Het uitgeefbaar gebied is, voor de toepassing van het kostenverhaal, ingedeeld naar 864 kavels (zie artikel 23.92). De kavelindeling is vastgelegd op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 27 bij deze motivering). De brutokostenverhaalsbijdrage per kavel wordt berekend door het aantal gewogen eenheden van een kavel te vermenigvuldigen met de te verhalen kosten per gewogen eenheid. De netto contante waarde per 1 januari 2026 van de brutokostenverhaalsbijdragen per kavel is in het overzicht gewogen eenheden en brutokostenverhaalsbijdrage per kavel nader uitgewerkt (bijlage 9 bij de regels).

Artikel 23.99 Bruto- en nettokostenverhaalsbijdrage

Ter uitwerking van artikel 13.18 lid 2 Ow wordt bij de afgifte van een kostenverhaalsbeschikking de nettokostenverhaalsbijdrage berekend door de brutokostenverhaalsbijdrage te verminderen met:

- a. de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, en
- b. de kosten die door de aanvrager zijn gemaakt, voor zover die kosten gelijk zijn aan of lager zijn dan de raming die voor die kosten in het omgevingsplan is opgenomen.

In artikel 23.99 is dit allereerst uitgewerkt in de bepaling van de nettokostenverhaalsbijdrage per eigendom.

De netto contante waarde per 1 januari 2026 van de brutokostenverhaalsbijdrage per eigendom volgt uit de toepassing van artikel 23.98.

De inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied per eigendom per 1 januari 2026 is opgenomen in de tabel zoals opgenomen in artikel 23.93.

De brutokostenverhaalsbijdrage per eigendom alsmede de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied per eigendom worden verhoogd met de daarover verschuldigde rente, overeenkomstig de rentepercentages zoals opgenomen in de in artikel 23.87 opgenomen tabel vanaf de peildatum tot de datum van afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

Of, en zo ja, tot welke omvang de aftrek onder b dient plaats te vinden, is ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan niet bekend. Dit volgt uit de toepassing ten tijde van de behandeling van een aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking. Zie voor dit onderdeel de aanvraagvereisten voor de kostenverhaalsbeschikking, zoals opgenomen in artikel 23.83.

Indien een kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft op een of meerdere kavels, als gedeelte van het uitgeefbaar gebied van een eigendom, wordt de brutokostenverhaalsbijdrage voor die kavels bepaald met toepassing van artikel 23.81 sub f (regels omslagmethodiek) juncto artikel 23.88 sub c. In dat geval wordt op basis van het aantal gewogen eenheden per kavel van het eigendom vermenigvuldigd met de te verhalen kosten (ná macroaftopping) per gewogen eenheid (ad € 249,89) op de peildatum. Zie het overzicht gewogen eenheden en brutokostenverhaalsbijdragen per kavel (bijlage 9 van de regels).

In dat geval ziet de aftrek van de inbrengwaarde op de inbrengwaarde van de betreffende kavel in het uitgeefbaar gebied, dit op basis van de tabel inbrengwaarde zoals opgenomen in artikel 23.93.

Voor de toepassing geldt dat de in het tweede lid opgenomen renteregeling van overeenkomstige toepassing is.

Indien een kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft op een samenstel van (delen van) uitgeefbaar gebied van meerdere eigendommen, wordt de brutokostenverhaalsbijdrage voor dat samenstel van meerdere eigendommen bepaald door de optelsom van de brutokostenverhaalsbijdragen per eigendom respectievelijk delen van een eigendom.

In dat geval ziet de aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied op (delen van) het uitgeefbaar gebied van het samenstel van de meerdere eigendommen waarop de kostenverhaalsbeschikking betrekking heeft, dit op basis van de tabel inbrengwaarde zoals opgenomen in artikel 23.93. Voor de toepassing geldt dat de in het tweede lid opgenomen renteregeling van overeenkomstige toepassing is.