



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

concept wijziging Omgevingsplan
TAM-omgevingsplan Bedrijventerrein De Purmer

Motivering

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel TAM-Omgevingsplan	6
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Vigerend plan	7
Hoofdstuk 2 Besluitgebied	12
2.1 Plangebied nader beschouwd	12
2.2 Beschrijving De Purmer en besluitgebied	14
2.3 Beschrijving toekomstige situatie besluitgebied	23
Hoofdstuk 3 Beleidskader	37
3.1 Nationaal beleid	37
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	39
3.3 Gemeentelijk beleid	62
Hoofdstuk 4 Beleidstoets, onderzoek en uitwerking	73
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	73
4.2 Natuur- en ecologietoets	76
4.3 Cultuurhistorische toets	82
4.4 Milieutoets	84
Hoofdstuk 5 Planregeling	98
5.1 Wat is een TAM-omgevingsplan?	98
5.2 Wat regelt dit TAM-omgevingsplan?	98
5.3 Opzet planregels	98
5.4 Functies	99
5.5 Stikstofdepositie	100
5.6 Stikstofboekhouding De Purmer - praktische uitwerking en toedeling	102
5.7 Staat van Bedrijfsactiviteiten	103
5.8 Handhaving	103
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	104
Hoofdstuk 7 Vooroverleg en participatie	105
7.1 Participatie	105
7.2 Overleg ketenpartners	105
7.3 Formele procedure	105
Hoofdstuk 8 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	106
8.1 Nota van zienswijzen	106
8.2 Nota van wijzigingen	106

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel TAM-Omgevingsplan

De afgelopen jaren is de vraag naar nieuw uit te geven bedrijfskavels in de gemeente Edam-Volendam toegenomen. Deze ruimtevraag wordt veroorzaakt door zowel de autonoom groeiende ruimtebehoefte als de transformatieopgaven op bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente (Julianaweg en Slobbeland). Dit alles heeft de gemeente doen besluiten om een nieuw bedrijventerrein te realiseren. Dit nieuwe bedrijventerrein, genaamd 'De Purmer' past niet in het omgevingsplan van Edam-Volendam. Om het bedrijventerrein mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Ook is het vanwege de stikstofruimte noodzakelijk om het toegestane gebruik van enkele agrarische percelen ten zuidwesten van de N244 te wijzigen.

Het voorliggende TAM-Omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan zodat (1) bedrijventerrein 'De Purmer' kan worden aangelegd en (2) de bedrijfskavels na gronduitgifte door bedrijven in gebruik kunnen worden genomen. Verder maakt het omgevingsplan de realisatie van enkele nieuwe woningen langs de Oosterweg en het toevoegen van een publieke functie op de hoek Oosterweg en de N244 mogelijk en is het toegestane gebruik van enkele agrarische percelen ten zuidwesten van het nieuwe bedrijventerrein gewijzigd.

1.2 Ligging en begrenzing

Het besluitgebied 'TAM-omgevingsplan Bedrijventerrein De Purmer' is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Edam-Volendam en bevindt zich in het agrarische gebied ten westen/zuidwesten van het dorp Edam. Aan de westzijde grenst het besluitgebied aan op het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein 'De Baanstee Noord' in Purmerend.

De begrenzing van het besluitgebied is grofweg als volgt:

- in het noorden: de Purmerdijk en de watergang ten zuiden van de Edammerweg;
- in het oosten: de watergang ten westen van de Oosterweg;
- in het zuiden: enkele agrarische percelen ten zuiden van de provinciale weg N244;
- in het westen: het hart van de watergang ten oosten van bedrijventerrein 'De Baanstee Noord', gelijk met de gemeentegrens met Purmerend.

De begrenzing van het besluitgebied is weergegeven in de navolgende afbeelding.



Afbeelding: begrenzing besluitgebied 'Bedrijventerrein De Purmer'

De oppervlakte van het besluitgebied bedraagt circa 68,84 ha voor het gebied waar het bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Het gebied ten zuiden van de N244 betreft circa 43,63 ha. Daarmee is de oppervlakte van het totale besluitgebied circa 112,5 ha.

1.3 Vigerend plan

Per 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente opgegaan in het 'Omgevingsplan gemeente Edam-Volendam'. De gemeente kreeg op dat moment een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijke deel en een nieuw deel. Het tijdelijke deel bestaat uit:

- ruimtelijke regels uit verschillende vervallen instrumenten (waaronder bestemmingsplannen);
- vervallen rijksregels over activiteiten (bruidsschat).

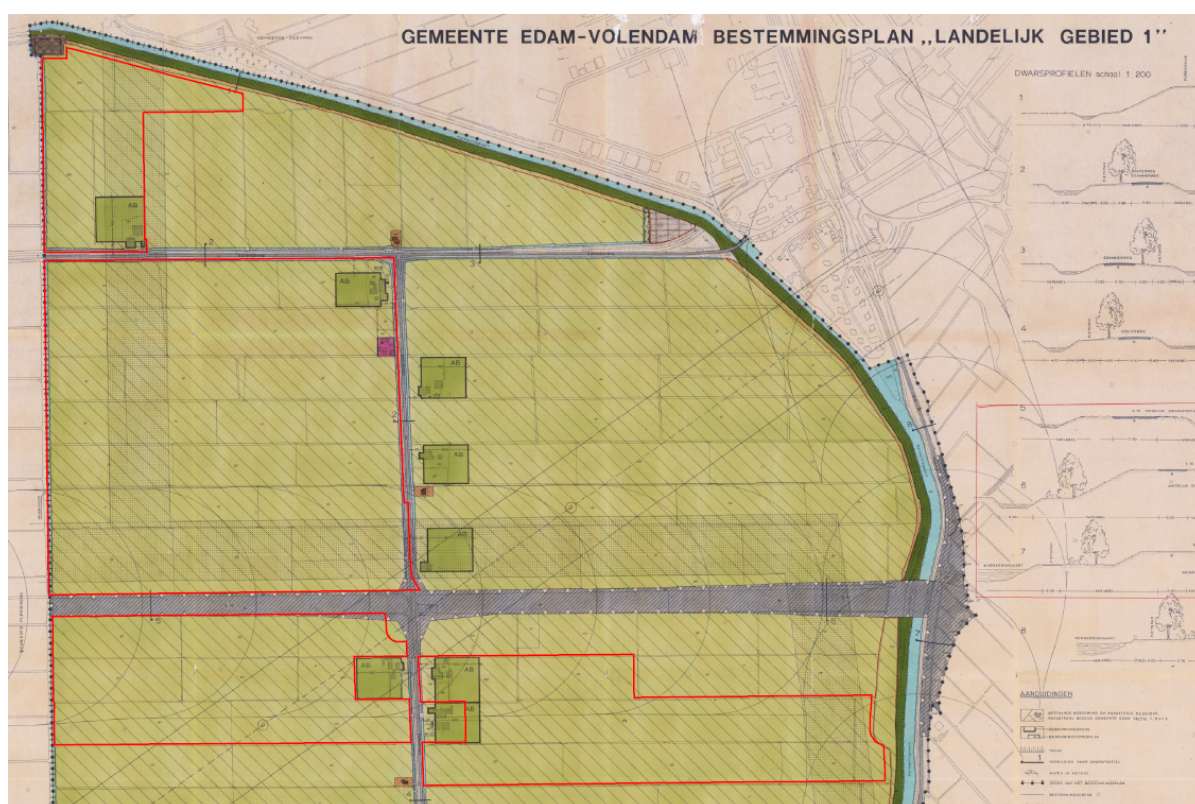
Tijdens de overgangsfase tot eind 2031 krijgen gemeenten de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te vormen tot één omgevingsplan voor de hele gemeente. Hierin verwerkt de gemeente ook de regels in gemeentelijke verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan.

In het tijdelijke deel van het Omgevingsplan zijn de regels uit de voorheen van toepassing zijnde bestemmingsplannen één op één overgenomen. Voor onderhavig besluitgebied zijn dat:

- de beheersverordening 'Buitengebied Edam-Volendam' (vastgesteld op 29 oktober 2015);
- het provinciaal inpassingsplan 'N244' (vastgesteld op 3 februari 2014);
- de parapluperziening 'Parkeren c.a.' (vastgesteld op 14 juni 2018);
- het parapluplan 'Datacenters' (vastgesteld op 21 maart 2024).

1.3.1 Beheersverordening 'Buitengebied Edam-Volendam'

Voor bijna het gehele besluitgebied geldt de beheersverordening 'Buitengebied Edam-Volendam'. Met de beheersverordening zijn het bestaande gebruik en de bestaande bouwwerken, zoals legaal aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening, toegestaan. Ook mogen de gronden worden gebruikt en bebouwd conform de voorschriften/regels van het voorgaande bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied I' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 december 1982) en de eerste herziening daarvan (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 november 1989).



Afbeelding: uitsnede plankaart voorgaande bestemmingsplan 'Landelijk Gebied I'

In het voorgaande bestemmingsplan waren de gronden in het besluitgebied grotendeels bestemd als 'Agrarische doeleinden'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor agrarisch gebruik, daarbij aansluitend bij het feitelijke gebruik.

Bebouwing is uitgesloten binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Bebouwing is enkel toegestaan in de bestemming 'Bebouwing ten behoeve van agrarische bedrijven', op de kaart aangewezen met de afkorting AB. Binnen deze bestemming is onder meer aangegeven dat boerderijen die hun agrarische functie nog vervullen, zijn toegestaan. De bebouwing moet plaatsvinden binnen de aangegeven bebouwingsgrenzen.

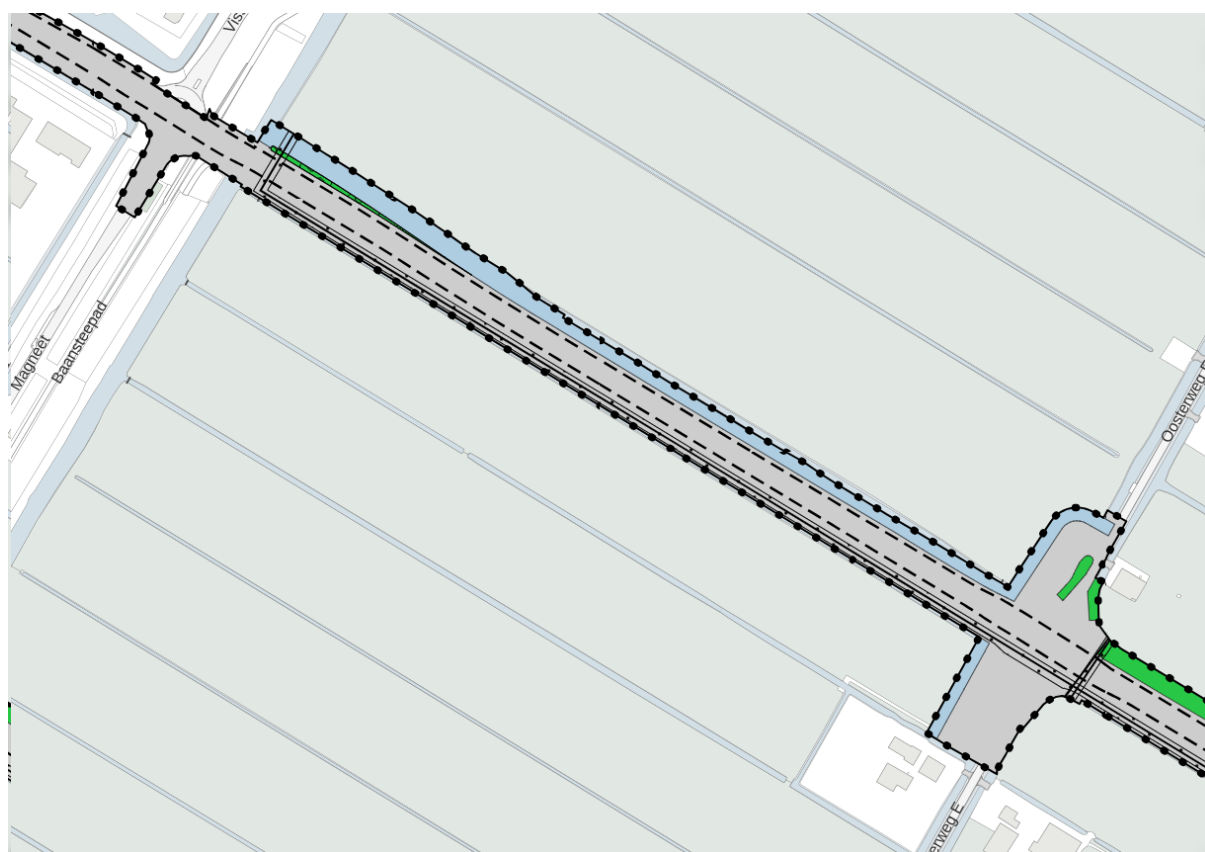
Binnen het besluitgebied is één uitzondering voor wat betreft het agrarische gebruik. De kavel ter hoogte van de Oosterweg E 5a is bestemd als 'Aannemersbedrijf'. In de voorschriften is

bepaald dat deze gronden als aannemersbedrijf mogen worden gebruikt.

In de algemene gebruiksregels van de beheersverordening is bepaald dat het niet is toegestaan om gronden en-/of bouwwerken van (agrarische) bedrijven binnen het besluitgebied zodanig te gebruiken dat dit leidt tot significant negatieve gevolgen voor de realisatie van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden, zoals vastgelegd per aanwijzingsbesluit voor het betreffende Natura 2000-gebied. Ook zijn activiteiten die voldoen aan de omschrijvingen in kolom 1 alsmede aan de bijbehorende omschrijvingen in kolom 2 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet toegestaan.

1.3.2 Provinciaal inpassingsplan 'N244'

Voor de provinciale weg ten zuiden van het besluitgebied, geldt een provinciaal inpassingsplan: 'N244'. Deze is vastgesteld op 3 december 2014 en is onherroepelijk. Destijds was het inpassingsplan noodzakelijk om de gewenste verbreding van de N244 mogelijk te maken. Het inpassingsplan maakte naast de verbreding van de weg, ook een watergang en een rotonde met aansluitingen op de Oosterweg mogelijk. De gronden van zowel de watergang als de noordelijke aansluiting op de Oosterweg zijn onderdeel van het besluitgebied van het voorliggende TAM-omgevingsplan.



Afbeelding: uitsnede plankaart inpassingsplan 'N244'

In het kader van de gewenste nieuwe ontwikkeling is het relevant om het gebruik van de gronden ten noorden van de provinciale weg te benoemen. De gronden zijn daar bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming is onder meer aangegeven dat de gronden gebruikt mogen worden voor water, vaarverkeer en waterhuishoudkundige voorzieningen. Enkel ten behoeve van deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een

bouwhoogte van maximaal 6 meter.

Ter hoogte van de kruising van de provinciale weg met de Oosterweg E gelden naast de bestemming 'Water' tevens de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'.

Binnen de bestemming 'Verkeer' is onder meer het gebruik toegestaan als weg met een doorgaande functie, kunstwerken (zoals viaducten en fietstunnels), voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermen, vluchtstroken, opstel- en voorsorteerstroken, rotondes en dergelijke. Bebouwing moet ten dienste staan van de bestemming 'Verkeer'. Gebouwen mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 5 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Ten noorden van de N244, ter hoogte van de aansluiting op de Oosterweg, is er geen specifieke maatvoering opgenomen, zoals dat wel is gedaan bij de rijwegen van de N244. Op de locatie ter hoogte van de aansluiting op de Oosterweg is de bestemming 'Verkeer' breder getekend, zodat er meer ruimte is voor de inpassing van de huidige rotonde en de fietspaden.



Afbeelding: uitsnede inpassingsplan rondom de aansluiting N244

Binnen de bestemming 'Groen' is onder meer het gebruik toegestaan als groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en water. Voor het bouwen geldt dat er enkel bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan ten dienste van de bestemming.

1.3.3 Bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren c.a.'

Op 14 juni 2018 heeft de gemeente Edam-Volendam het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren c.a.' vastgesteld. In de regels van de parapluherziening is een aantal algemene regels opgenomen, waaronder een voorwaardelijke verplichting voor parkeren.

De parkeerregeling houdt in dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand gehouden dient te worden. Afhankelijk van het bouwplan wordt bepaald wat de geldende parkeernorm is. Hierbij wordt getoetst aan de CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Tevens is bepaald dat, indien een bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, er in voldoende mate aan deze behoefte moet worden voorzien.

Naast regelingen aangaande parkeren en laden- en lossen, kent de parapluherziening ook diverse bestemmingsregels met betrekking tot stedenbouwkundige bepalingen. Voorbeelden daarvan zijn de ligging van de voorgevelrooilijn, de ligging van de achtergevelrooilijn, het erf en bepalingen ten aanzien van bouwhoogte.

1.3.4 Parapluplan 'Datacenters'

Op 21 maart 2024 heeft de gemeente Edam-Volendam het Parapluplan 'Datacenters' vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Edam-Volendam en heeft als doel om datacenters te weren. De voornaamste reden daarvoor is het behoud van werkgelegenheid, het behoud van voldoende ruimte op het energienet en de borging van landschappelijke kwaliteit en een gezonde leefomgeving binnen de gemeente.

Onder een datacenter wordt volgens de begripsbepaling het volgende verstaan: “een reken- of datacenter, waar ondersteuning wordt gegeven voor dataverkeer of dataopslag en dat daartoe hoofdzakelijk gericht is op het digitaal opslaan en verwerken van (digitale) informatie en informatietechnologie op servers, met de daarbij behorende noodzakelijke installaties en apparatuur zoals koelsystemen, elektriciteit- en energievoorzieningen, onderhoudsruimtes, kantoorruimtes en /of veiligheidssystemen; welke,

- *binnen een gebouw of bouwwerk meer dan 2000 m² bruto vloeroppervlak beslaat en waarvan het elektrisch aansluitvermogen meer dan 5 MVA bedraagt; dan wel,*
- *binnen een verzameling van bouwwerken die in onderlinge samenhang als één geheel functioneren, meer dan 2000 m² bruto vloeroppervlak beslaat en waarvan het elektrisch aansluitvermogen meer dan 5 MVA bedraagt.”*

Hoofdstuk 2 Besluitgebied

2.1 Plangebied nader beschouwd

Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein 'De Purmer' bevindt zich in de polder De Purmer, tussen de kern van Edam en het in Purmerend gelegen bedrijventerrein 'De Baanste Noord'. Het besluitgebied bestaat uit een gebied waar het nieuwe bedrijventerrein wordt ontwikkeld, en een gebied waar, gelet op de stikstofruimte, het agrarisch gebruik wordt gewijzigd. Het besluitgebied is zodoende op te delen in drie deelgebieden:

- Het noordelijk deel van het beoogde bedrijventerrein (zie de eerstvolgende afbeelding).
- Het zuidelijke deel van het beoogde bedrijventerrein, inclusief een woonlint ten westen van de Oosterweg E (zie de tweede volgende afbeelding).
- Een gebied met enkel een agrarische functiewijziging (zie de derde volgende afbeelding).

De twee delen die worden herontwikkeld tot het bedrijventerrein liggen ten noorden van de N244, terwijl de gronden waarvoor enkel een agrarische functiewijziging is voorzien, ten zuiden van de N244 liggen.

Het noordelijk deel van het beoogde bedrijventerrein ligt tussen de Purmerdijk (noord) en de Edammerweg (zuid) in. Het gebied wordt ten westen begrensd door de watergang Middentocht, wat tevens de grens is tussen de gemeente Purmerend en de gemeente Edam-Volendam.



Afbeelding: noordelijk deel van de herontwikkeling tot bedrijventerrein

Het zuidelijk deel van het beoogde bedrijventerrein wordt omringd door de Edammerweg (noord), de Oosterweg (oost), de provinciale weg N244 (zuid) en de watergang Middentocht langs de Baansteepad (west), wat tevens de grens is tussen de gemeente Purmerend en de gemeente Edam-Volendam.



Afbeelding: zuidelijk deel van de herontwikkeling tot bedrijventerrein, inclusief woinkavels ten westen van de Oosterweg E

Ten zuiden van de N244 ligt het derde deelgebied. Dit deelgebied bestaat uit diverse agrarische gronden waar het huidige gebruik als veeteelt zal worden beëindigd. Op die manier ontstaat ontwikkelruimte voor de aanleg van het bedrijventerrein. Onderstaande uitsnede geeft weer om welke percelen het gaat.



Afbeelding: gebied met enkel een functiewijziging naar (alleen) akkerbouw

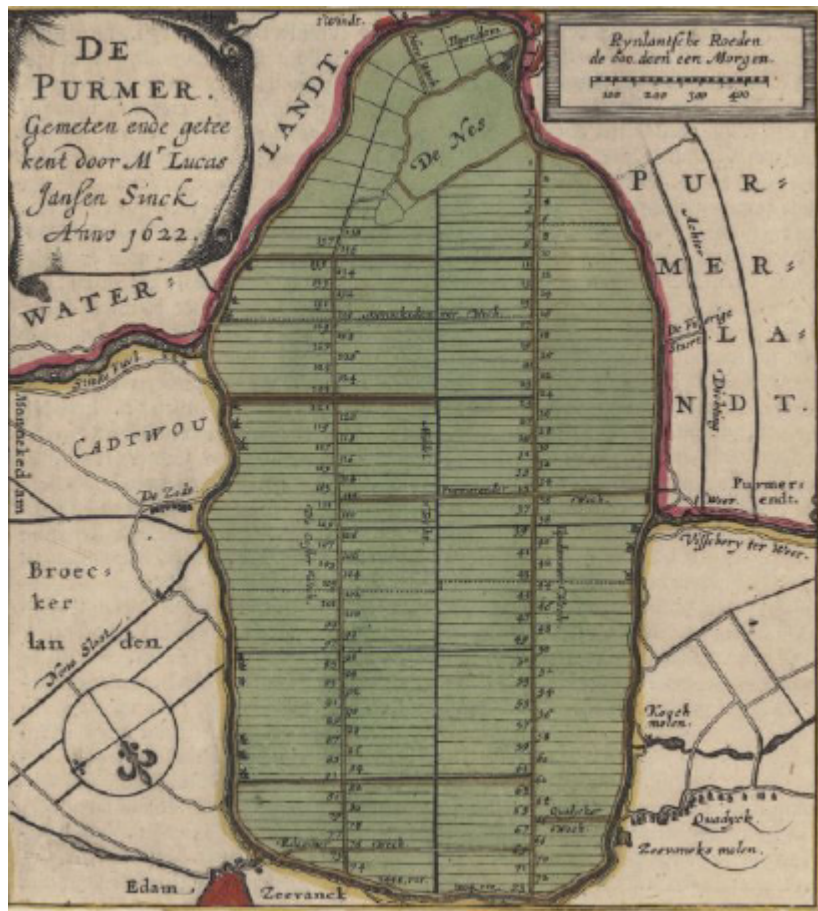
2.2 Beschrijving De Purmer en besluitgebied

2.2.1 Historie

2.2.1.1 De Purmer

Het toekomstige bedrijventerrein De Purmer ligt in de droogmakerij De Purmer. Deze droogmakerij is tussen 1618 en 1622 ontstaan door de drooglegging van een meer dat in verbinding stond met de Zuiderzee. In de loop der tijd kregen de golven van het meer steeds meer vat op de omringende veenlanden en werden de meren groter en dreigender. Vandaar dat werd besloten om De Purmer droog te leggen.

De Purmer kent sinds de drooglegging een symmetrische opbouw, met een middenas in de lengteligging van de polder. Haaks op deze as zijn de ontginningsblokken met een hoge mate van regelmaat uitgezet. Anders dan de nabijgelegen droogmakerij de Beemster, is De Purmer niet aangewezen als Unesco-werelderfgoed. Desondanks zijn belangrijke kernkwaliteiten zeker aanwezig in De Purmer. Zo is het dambordvormig kavelpatroon en de symmetrische opbouw duidelijk herkenbaar. De Purmer is eeuwenlang ingericht en gebruikt voor de landbouw.

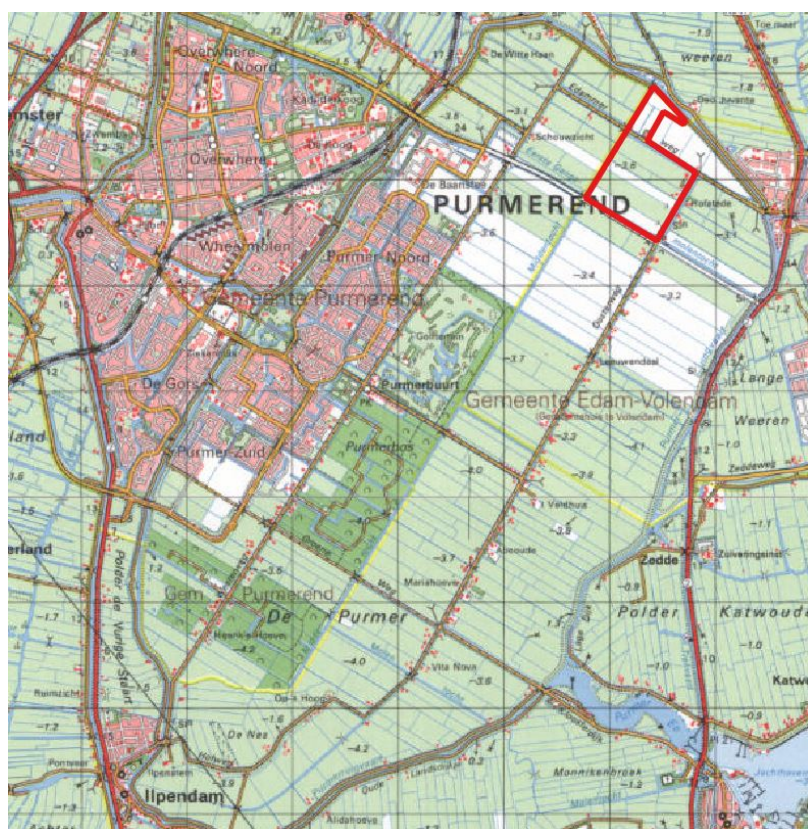


Afbeelding: De Purmer omstreeks 1622 (Bron: Strategische gebiedsvisie)



Afbeelding: De Purmer omstreeks 1963, het beoogde bedrijventerrein is met een rode belijning weergegeven (Bron: OpenTopo)

Vanaf 1980 breidde Purmerend uit in oostelijke richting, in de polder van De Purmer. Het resulteerde in één van de weinige plaatsen in Noord-Holland waarbij op grote schaal de ringdijk van een droogmakerij overgestoken werd met woningbouw. Inmiddels zijn er twee woonwijken in De Purmer gebouwd, Purmer-Noord en Purmer-Zuid. Daarnaast is er ook het industrieterrein De Baanstee in de droogmakerij ontwikkeld. Doordat de verstedelijking daarna minder sterk doorzette en omdat deze ook meer richting de westzijde was, kon het Purmerbos worden aangelegd.



Afbeelding: De Purmer omstreeks 1995, het beoogde bedrijventerrein is met een rode belijning weergegeven (Bron: OpenTopo)

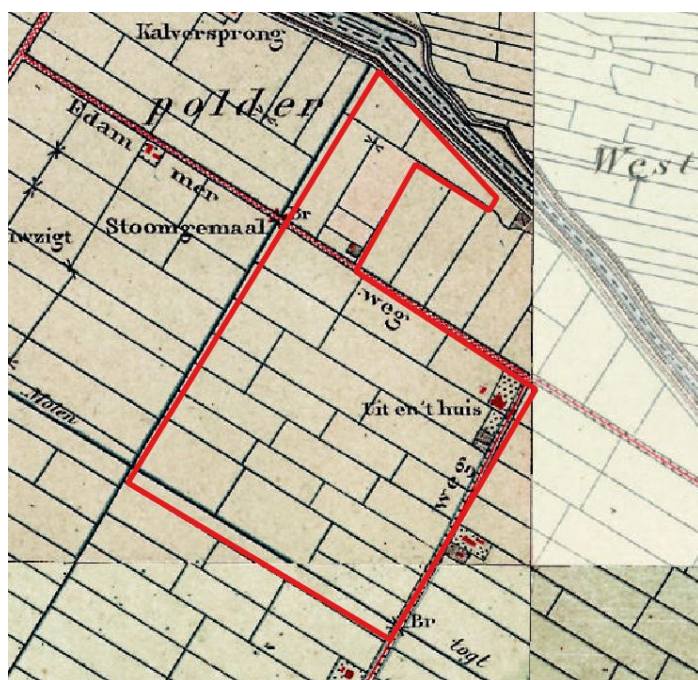
In 2022 vierde De Purmer haar 400^{ste} verjaardag. Al vanaf het begin van de inpoldering was de polder een landbouwgebied voor voedselproductie. De gronden, bestaande uit kleigrond van de voormalige zeebodem, zijn zeer vruchtbaar. Tot op heden vindt er nog veel landbouw plaats in de polder. Het gaat daarbij om zowel veeteelt als akkerbouw.

2.2.1.2 Besluitgebied (deel beoogde bedrijventerrein)

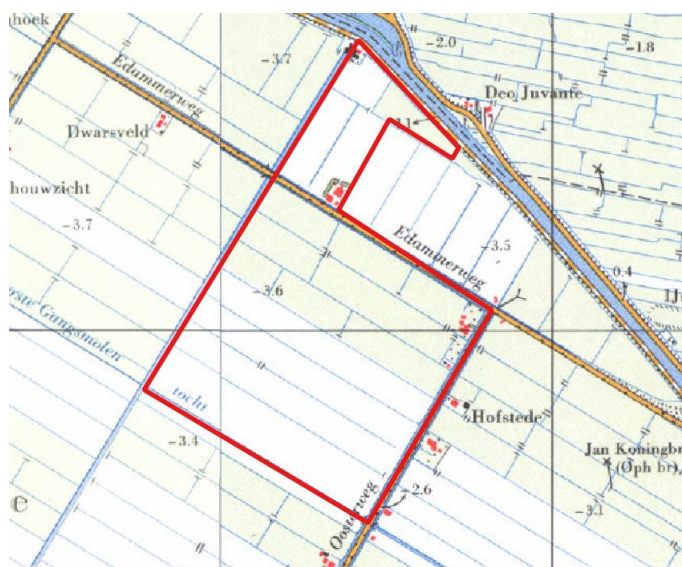
Voor de beschrijving van de historie van het besluitgebied, is gebruik gemaakt van historische kaarten. De eerste historische kaarten waarop bebouwing te zien is, komen uit halverwege de 19^{de} eeuw. De oorspronkelijke verkaveling vanuit de droogmakerij is daarbij duidelijk te zien, met de rechte verkaveling en loodrechte ontsluitingswegen. Binnen het besluitgebied is de eerste bebouwing reeds te zien langs de huidige Oosterweg. Alle aanwezige gebouwen zijn ten behoeve van een agrarisch landgebruik.



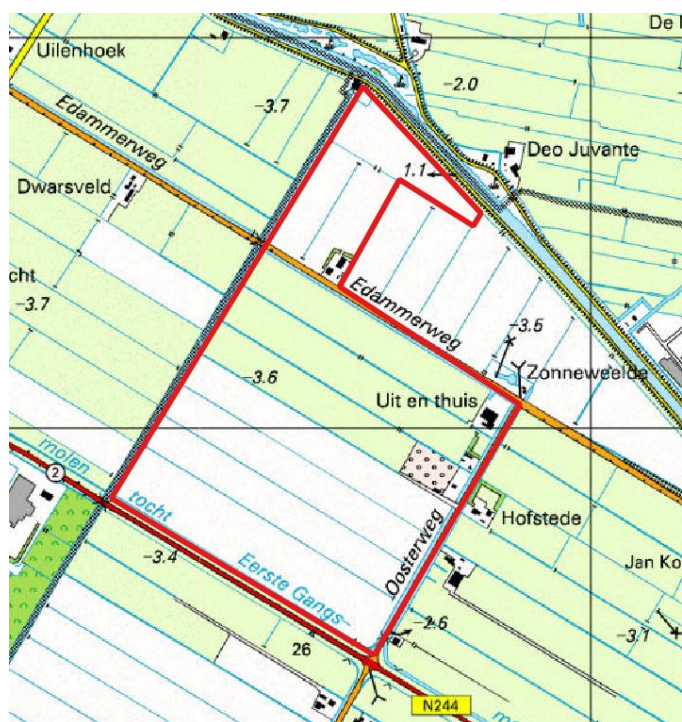
Afbeelding: het te ontwikkelen deel van het besluitgebied omstreeks 1850 (Bron: TopoTijdReis)



Afbeelding: het te ontwikkelen deel van het besluitgebied omstreeks 1880 (Bron: TopoTijdReis)



Afbeelding: het te ontwikkelen deel van het besluitgebied omstreeks 1973 (Bron: TopoTijdReis)



Afbeelding: het te ontwikkelen deel van het besluitgebied omstreeks 1996 (Bron: TopoTijdReis)

Halverwege de jaren '90 is ook de N244 aangelegd. De N244 is een provinciale weg die langs de noordkant van Purmerend loopt en de A7 verbindt met de N246/N243. De weg heeft een belangrijke functie in de ontsluiting van Purmerend en het omliggende gebied. Het oudste gedeelte van de N244 (destijds de S18) dateert uit de jaren '70. Deze werd verder uitgebreid in de jaren '90. In de periode 2013-2014 vond er een belangrijke verbreding plaats van het traject, wat resulteerde in de huidige 2x2 rijstroken op deze locatie.

2.2.2 Landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en landschappelijke waarden De Purmer

2.2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

De oorspronkelijke verkaveling van de droogmakerij speelt een belangrijke rol in de huidige structuur en landschappelijke waarden. Het landschap van de droogmakerij kenmerkt zich door een geometrische structuur met twee uitgestrekte linten van boerderijen en een centraal gelegen Middentocht. Deze indeling met langgerekte lijnen en panoramische vergezichten is nog steeds duidelijk herkenbaar binnen de stedelijke omgeving van de droogmakerij.

Belangrijke kenmerken van de droogmakerij, zoals de grote rechthoekige kavels, zijn duidelijk aanwezig in de polder. Ook de lage ligging staat in contrast met het omliggende veenweidegebied. Vanuit de oorsprong komt bebouwing enkel voor langs de langgerekte linten voor. Het merendeel van de Nood-Hollandse droogmakerijen zijn relatief klein en worden begrensd door lage dijken. Dit zorgt voor een open ruimtebeleving van het veenweidelandschap. De droogmakerij De Purmer wordt echter begrensd door een hoge ringdijk. Dit zorgt voor een begrenzing van de openheid. Daarmee is de dijk een herkenbare ruimtelijke drager van de identiteit van De Purmer.

De hoogte van de dijk geeft een open en weids uitzicht op het landschap. Hierdoor is ook goed het contrast zichtbaar tussen de kleinschalige verkaveling van het veengebied en aan de andere kant de grootschalige blokverkaveling van De Purmer. Mede door de bebouwing die over de ringdijk is uitgebreid, is de ruimtebeleving aan de rand van Purmerend beperkt. De ringdijk is hier niet meer als dusdanig herkenbaar.

Het meest kenmerkend is de ringdijk en de ringvaart rondom de polder. Dit is de belangrijkste ruimtelijke drager. Daarnaast vormen de rechte verkaveling, de watertochten, de boerderijlinten met de historische (stolp)boerderijen, sloten en bomenrijen de andere belangrijke ruimtelijke dragers. Tussen al deze ruimtelijke dragers ligt een open landschap met weidse vergezichten. Door dit open karakter zijn de dragers goed zichtbaar in het landschap. Een ander belangrijk ruimtelijk element is de landbouw. Door de gunstige verkavelingsstructuur en de vruchtbare grond, speelt landbouw nog steeds een belangrijk rol binnen De Purmer. Dit is dan ook nog duidelijk herkenbaar als ruimtelijke drager. Maar ook het Purmerbos is inmiddels als drager aan te merken. Dit bos heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een bepalend onderdeel van het landschap voor de mensen en de natuur.

2.2.2.2 Cultuurhistorie

De landschappelijke kenmerken hebben ertoe bijgedragen dat er ook diverse cultuurhistorische elementen, passend bij een droogmakerij, zijn ontstaan. Enkele belangrijke binnen De Purmer zijn de (monumentale) stolpboerderijen aan de ringdijk en langs de linten, een gemaal uit 1875 en de monumentale pastorie van Purmerkerk. Ook diverse historische dorpen en steden zijn waardevol voor de beleving van De Purmer en de omgeving.

2.2.2.3 Landschappelijke waarden

De Purmer kent naast de landschappelijke kenmerken ook landschappelijke waarden in de vorm van een beschermd natuurgebied of aardkundige waarden van de bodem of ondergrond. De natuur concentreert zich met name op de omliggende veengebieden. Grote delen van het veengebied zijn aangewezen als beschermde natuurgebieden met de Natura2000-status. Daarnaast is een deel van de Ringvaart een ecologische verbindingszone, als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

Het Purmerbos beslaat een oppervlakte van 250 hectare in het midden van de polder. Het bos heeft ook landschappelijke waarden door de beslotenheid van de bomen. De vier percelen zijn met elkaar verbonden door een aantal paden. Het bos is van oorsprong aangelegd voor houtproductie en recreatief gebruik.



Afbeelding: Landschappelijke waarden (Bron: Strategische gebiedsvisie De Purmer 2035)

De aardkundige waarden in De Purmer bevinden zich meer richting het zuiden. Hier ligt het voormalige veenschiereiland De Nes. Dit is een oud laagveen polder(tje) die al is ingepolderd voordat de rest van De Purmer werd drooggemalen. In het zuidoosten ligt een voormalige binnendelta met een kleidek (de Ee). Beide gebieden zijn aangewezen met aardkundige bijzondere eigenschappen.

2.2.3 Landschap en functioneel gebruik besluitgebied

Het huidige landschap en de huidige functies ter plaatse van het toekomstige bedrijventerrein kenmerken zich met name door het agrarische gebruik van de percelen, met slechts verspreid enkele (bedrijfs-)gebouwen en/of (bedrijfs-)woningen. Het agrarisch grondgebruik bestaat met name uit grasland ten behoeve van 2 veehouderijen en de teelt van diverse gewassen. Het areaal bouwland is in gebruik voor de productie van onder andere mais, luzerne, haver, suikerbieten en voederbieten.



Afbeelding: uitsnede BRT TOP10NL kaart (Pdok-viewer) met het huidige grondgebruik, groen is grasland en wit is akkerbouw

In de voorgaande afbeelding zijn de huidige gebouwen met een nummer aangegeven. Binnen het besluitgebied zijn de volgende adressen aanwezig:

Adres	Functie
Oosterweg E5a	(Bedrijfs)woning en aannemersbedrijf
Oosterweg E7	(Bedrijfs)woning en agrarische functie
Oosterweg E9	(Bedrijfs)woning en agrarische functie
Edammerweg 2	(Bedrijfs)woning en agrarische functie

Alle gebouwen, met uitzondering van de (bedrijfs)woning langs de Edammerweg, bestaan uit één bouwlaag met een kap. Elk gebouw heeft een eigen ontwerp, variërend van een mansardekap of een stolpboerderij tot een simpele kap met een 45 graden hoek.



Afbeelding: huidige bebouwing Oosterweg E 5a en E 7 (Bron: Google Streetview)



Afbeelding: huidige bebouwing Oosterweg E 9 (Bron: Google Streetview)



Afbeelding: huidige bebouwing Edammerweg 2 (Bron: Google Streetview)

Als centrale assen functioneren de N244, de Oosterweg en de Edammerweg. Deze centrale assen vormen belangrijke zichtlijnen.



Zichtlijn Middentocht



Zichtlijn Oosterweg



Zichtlijn Edammerweg



Zichtlijn achter de erven langs, Oosterweg

2.3 Beschrijving toekomstige situatie besluitgebied

2.3.1 Aanleiding

De vraag naar nieuwe bedrijfskavels in Edam-Volendam is de afgelopen jaren sterk toegenomen door de groei van ruimtebehoefte, de noodzaak om te verduurzamen en transformatieopgaven op andere bedrijventerreinen, met name aan de Julianaweg en het Slobbeland. Binnen de gemeente is daardoor dringend behoefte aan meer ruimte voor bedrijven, aangezien de huidige ruimte op bedrijventerreinen schaars is. Ook elders binnen de regio speelt dit. Daardoor dreigt een regionaal tekort aan bedrijventerreinen. Om hierop in te spelen heeft de gemeente de wens om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen in De Purmer. Dit zal bedrijven die nu nog in het centrum van Volendam gevestigd zijn een nieuwe locatie bieden. Tegelijkertijd ontstaat zo de kans om de bedrijventerreinen in het centrum om te vormen tot gemengde woonwerkgebieden en de leefomgeving te verbeteren.

De gemeenteraad heeft in november 2021 besloten om de noordwestzijde van polder De Purmer te ontwikkelen door de huidige agrarische gronden transformeren tot bedrijventerrein. Het Ontwikkeldkader Bedrijventerrein De Purmer, vastgesteld door de gemeenteraad van Edam-Volendam op 17 oktober 2024, vormt de basis voor de beoogde herontwikkeling. Het document is te beschouwen als een stedenbouwkundig plan en beschrijft de ontwikkeling naar een duurzaam bedrijventerrein dat voorziet in de regionale behoefte aan bedrijfsruimte.

2.3.2 Locatiekeuze

Voorafgaand aan de keuze om een deel van de polder De Purmer te ontwikkelen tot bedrijventerrein is een uitgebreid locatieonderzoek uitgevoerd, zoals beschreven in de PlanMER Omgevingsvisie Edam-Volendam (TAUW, d.d. 30 maart 2023) en nader uitgewerkt in de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) Bedrijventerrein De Purmer (TAUW, d.d. 7 november 2023). In dit onderzoek zijn meerdere potentiële locaties binnen de gemeente Edam-Volendam beoordeeld op hun geschiktheid voor een bedrijventerrein dat ruimte biedt aan bedrijven tot milieucategorie 4.2. De beoordeling is uitgevoerd aan de hand van diverse ruimtelijke en milieutechnische criteria, waaronder de afstand tot Natura 2000-gebieden en provinciale natuur (Natuur Netwerk Nederland), externe veiligheid, bodemgesteldheid en zettingsgevoeligheid, aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden, mogelijkheden voor ontsluiting en waterhuishouding, en de samenhang met bestaande bedrijvigheid en infrastructuur.

Uit de analyse kwamen twee kansrijke locaties naar voren: een agrarisch gebied in de polder De Purmer (noordwestzijde) en een agrarisch gebied nabij Schardam. Na integrale afweging is geconcludeerd dat De Purmer de meest geschikte locatie is, omdat het gebied:

1. groter van omvang is en daarmee voldoende ruimte biedt voor de lokale én regionale behoefte aan bedrijventerrein;
2. het gebied goed kan worden ontsloten via de N244 en de geplande aansluiting op Baanstee Noord;
3. minder zettingsgevoelig is;
4. grotendeels in eigendom is van ontwikkelbereide partijen.

Bovendien sluit de locatie aan bij het bestaande bedrijventerrein Baanstee Noord, waardoor een ruimtelijk en functioneel aaneengesloten bedrijventerrein ontstaat en bedrijven vanuit de binnenstedelijke gebieden Julianaweg en Slobbeland kunnen worden verplaatst, wat daar ruimte creëert voor woningbouw en gemengde functies. De alternatieve locatie nabij Schardam is afgevalen vanwege de kleinere schaal, beperkte ontsluitingsmogelijkheden en nabijheid van ecologisch waardevolle gebieden. De keuze voor De Purmer is daarmee zowel milieutechnisch als ruimtelijk onderbouwd en sluit aan bij de Strategische Gebiedsvisie De Purmer 2035, de Omgevingsvisie Edam-Volendam (2023) en de regionale uitgangspunten van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Ook het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is in dit proces betrokken. De geplande waterberging in de noordkop van De Purmer vormt onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

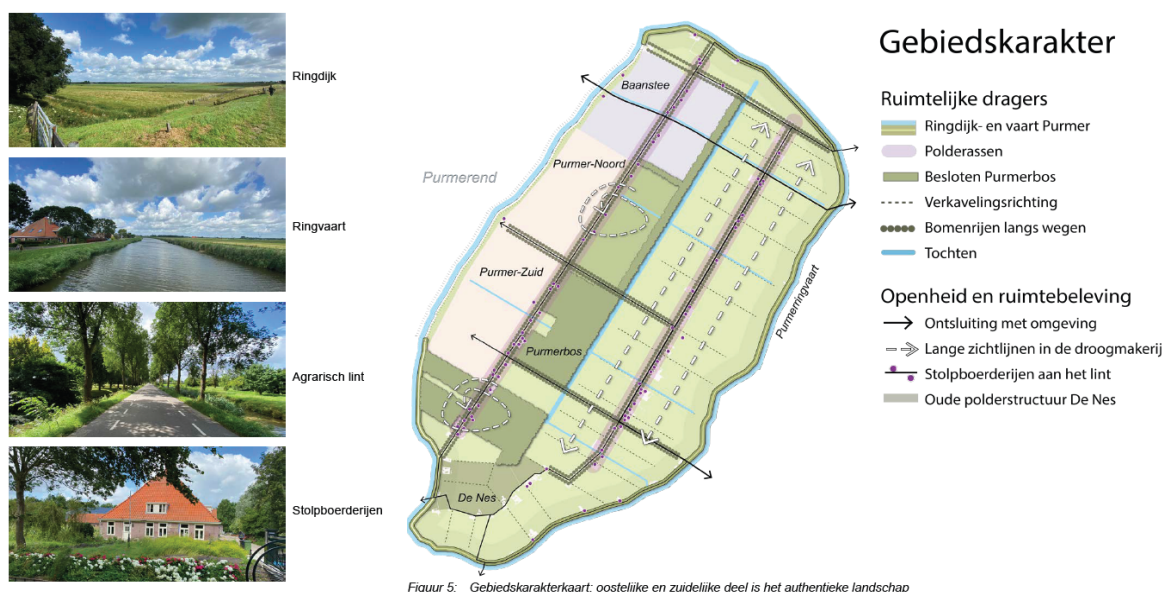
2.3.3 Hoofdopzet

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein De Purmer is zo veel mogelijk rekening gehouden met de kernwaarden van De Purmer. De kernwaarden bestaan uit de landschappelijke karakteristiek, de openheid en ruimtebeleving en de ruimtelijke dragers.

Hierbij wordt bedoeld dat het ontwikkelen van een bedrijventerrein in alle gevallen ten koste gaat van de openheid in dit deel van de Purmer. Om tegemoet te komen aan het behoud van zichtlijnen is ingezet op het behoud van cruciale zichtlijnen langs de hoofdstructuren van de droogmakerij: de Oosterweg, de Middentocht, de Edammerweg en de Ringdijk. Brede profielen met open water zorgen ervoor dat de openheid van de droogmakerij en de horizon langs de hoofdstructuren herkenbaar en erfahrbaar blijft.

De structuur van het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein De Purmer ontleent haar logica aan deze bestaande rechthoekige verkaveling. Ook bij het stedenbouwkundig ontwerp ligt

het accent op het leesbaar houden van de karakteristieke landschapsstructuur met lange zichten en rechte lijnen. Het toekomstige bedrijventerrein bestaat uit een plandeel gelegen tussen de Middentocht, de Provinciale weg N244, de Edammerweg en de Oosterweg (zuidelijk deel) en een plandeel dat ligt tussen de Edammerweg en de Ringvaart (noordelijk deel). De plandelen hebben beide een heldere rechthoekige vorm met herkenbare rechte randen die passen bij de mathematische opbouw van de droogmakerij. De precieze ligging van het te bebouwen gebied wordt in feite bepaald door de gewenste ruimte rond de ruimtelijke dragers; middenas, boerderijlint en dijk. De ruimte aan de randen van het bedrijventerrein zorgt voor het behoud van lange zichtlijnen.



Figuur 5: Gebiedskarakterkaart: oostelijke en zuidelijke deel is het authentieke landschap

Strategische gebiedsvisie De Purmer 2035 - Gemeenten Edam-Volendam, Purmerend, Waterland

13

Afbeelding: gebiedskarakter De Purmer (Bron: Strategische gebiedsvisie De Purmer 2035)

2.3.3.1 Landschappelijke hoofdstructuur

Er zijn vijf profielen van de landschappelijke hoofdstructuur die sturend en dragend zijn in de begrenzingen van het gebied en het ruimtelijk beeld bepalen:

- Ringdijk of dijkzone
- Middentocht (middenas)
- Oosterweg (boerderijlint)
- Edammerweg
- Provinciale weg N244



Afbeelding: vijf profielen van de landschappelijke hoofdstructuur (Ontwikkelkader)

Dijkzone

De Ringdijk en omliggende zone behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. Het Hoogheemraadschap heeft hier een beschermingszone van 70 meter vastgesteld, bestaande uit zone A (50 meter langs de dijk) en zone B (20 meter). Deze zones worden ingericht als natuurgebied met groen en water, passend bij de omgeving van de Baanstee en de visie voor De Purmer. Zone A wordt omgevormd tot moeras, terwijl zone B voornamelijk uit water zal bestaan. Beide gebieden dienen tevens als waterberging en zijn goedgekeurd door het Hoogheemraadschap.

Buiten deze 70-meter zone komt waar nodig dieper water. De ecologische inrichting verloopt van weide- naar moeras- naar waterhabitat.

Middentocht

Aan de randen van het bedrijventerrein langs de Middentocht wordt een brede ecologische groenblauwe zone gecreëerd. Het water wordt verbreed tot circa 17,5 meter met een ecologische oever van ongeveer 11,5 meter breed. Deze zone versterkt de ecologische structuur van het gebied en sluit aan bij het bestaande groen langs de Middentocht. Daarbij wordt tevens voldaan aan de gewenste ecologische verbindingzones uit de Strategische gebiedsvisie De Purmer 2035 (zie paragraaf 3.2.4).

Oosterweg

De Oosterweg is een centrale structuurdrager van de droogmakerij die bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt versterkt. Het gebied langs de weg, waar nu enkele boerderijen met erfbeplanting staan gescheiden door historische sloten, blijft vrij van grootschalige bedrijfsbebouwing. Hier komen enkele nieuwe woonkavels met woningen en achtergelegen bedrijfsgebouwen, waarbij de slotenstructuur intact blijft. De bebouwing op de woonkavels past qua schaal en omvang bij de huidige bebouwing en kavelstructuur. Bij de kruising met de N244 komt een voorziening. Het ontwerp zal qua maat en schaal passen bij de bebouwing in het boerderijlint. Achter de kavels met bedrijfswoningen wordt een waterpartij van 25 meter breed aangelegd met een ecologische oever van 11,5 meter. Zo ontstaat er een buffer tussen de achtertuinen en het nieuwe bedrijventerrein.

Edammerweg

Langs de Edammerweg wordt de bestaande sloot verbreed tot een waterpartij van circa 10,5 meter. Ook komt er een ecologische oever van ongeveer 11,5 meter breed. In de brede vlakke berm aan de noordzijde van de Edammerweg wordt mogelijk een voetpad aangelegd dat de Middentocht en de Oosterweg verbindt. Het gehele profiel waarborgt een onbebouwde groene zone van ongeveer 65 meter.

Provinciale weg (N244)

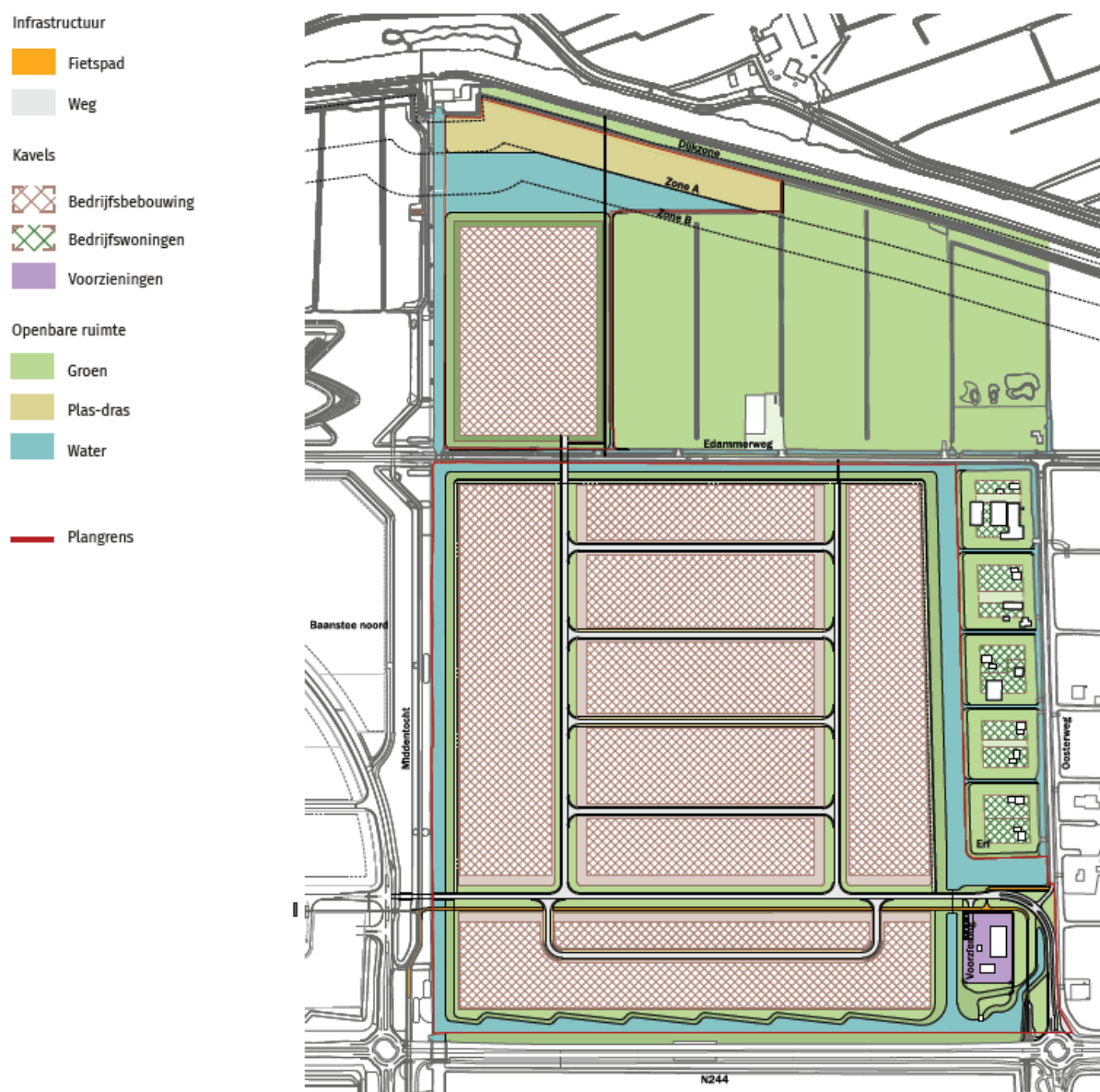
Bij de zuidzijde van bedrijventerrein De Purmer wordt het ruimtelijke beeld van het naastgelegen bedrijventerrein 'De Baanstee Noord' voortgezet langs de Provinciale weg N244. Zo ontstaat er een identiek profiel van beide bedrijventerreinen langs de N244. De locaties langs de weg zijn bijzonder geschikt voor showrooms en representatieve gebouwen, wat bijdraagt aan een hoogwaardige uitstraling van bedrijventerrein De Purmer langs de provinciale weg. Voor een aantrekkelijk en gevarieerd beeld worden strategisch geplaatste grote boomgroepen toegevoegd. Tussen de N244 en de gebouwen komt een brede waterpartij met groene oever, waarvan de breedte varieert zoals ook bij Baanstee Noord is toegepast. De gebouwen worden direct in het groen geplaatst, zonder tussenliggende ventweg. De combinatie van architectonisch

goed vormgegeven gebouwen en een groene omgeving zorgt voor een aantrekkelijk aanzicht van bedrijventerrein De Purmer vanaf de provinciale weg.

2.3.3.2 Invulling als bedrijventerrein binnen de landschappelijke hoofdstructuur

De ruimte binnen de landschappelijke hoofdstructuur zal worden benut voor het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein. Het nieuwe bedrijventerrein moet zowel ruimte bieden aan bedrijven die in de bestaande kernen van de gemeente Edam-Volendam geen groeiomgelegenheid hebben als aan nieuwe bedrijven. De exacte invulling van de ontwikkelkavels ligt nog niet vast, maar de hoofdlijnen en verkaveling is wel gedetailleerd beschreven in het Ontwikkelkader.

Een belangrijk element voor de verdere invulling van het bedrijventerrein is de ontsluiting. Deze is bepalend voor de verdere opzet van het plan en komt daarom ook sterk terug in het stedenbouwkundig plan, waarvan een uitsnede hieronder is weergegeven.



Afbeelding: Stedenbouwkundig plan (Bron: Ontwikkelkader)

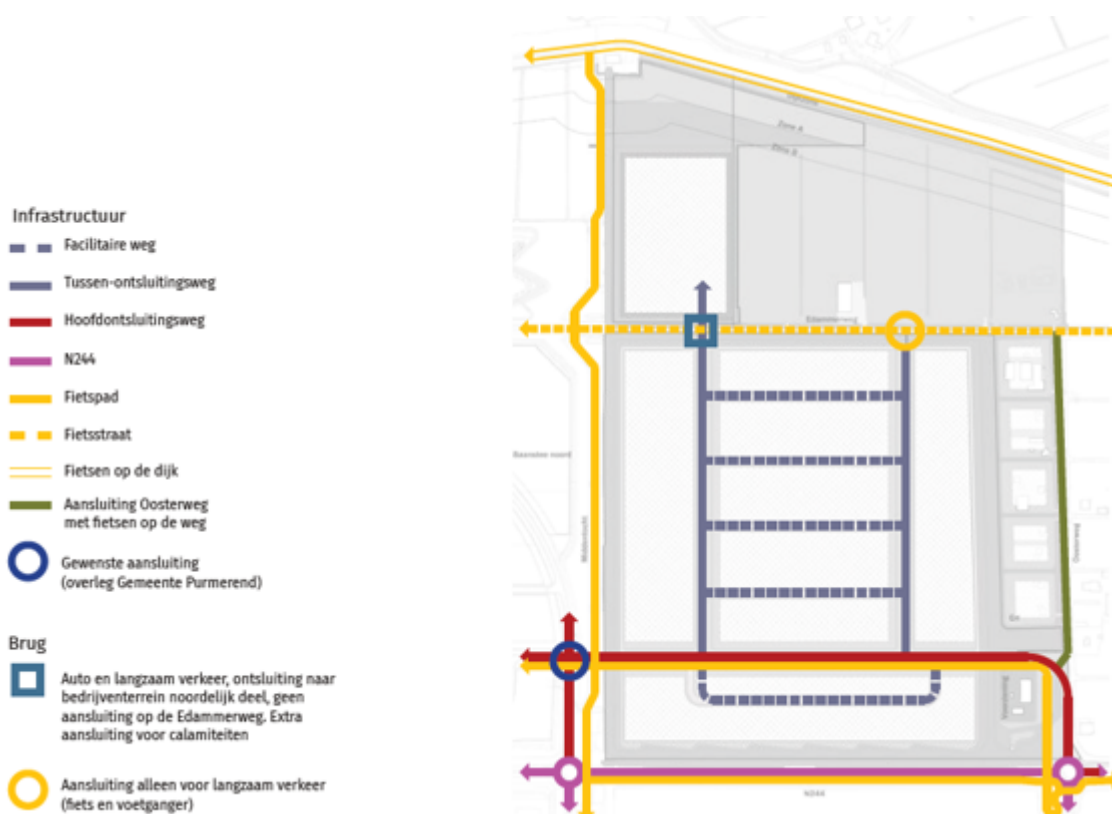
Ontsluiting

Het bedrijventerrein De Purmer is opgezet volgens een rechthoekig patroon met rechte wegen. Deze komen voort uit de landschappelijke hoofdstructuur van rechte verkaveling. Door gebruik te maken van de bestaande structuren, ontstaat er een kans voor efficiënte verkaveling van het bedrijventerrein.

De rechte efficiënte verkaveling voldoet aan de eisen van de Metropool Regio Amsterdam om zuinig om te gaan met schaarse bedrijventerreinen. De rechtlijnige structuur draagt bij aan een rustig en overzichtelijk verkeersbeeld.

In lijn met de rechthoekige verkaveling, wordt het bedrijventerrein ontsloten via verschillende hiërarchische niveaus. De hoofdontsluitingsweg wordt aangesloten op de N244 en De Baanste Noord (zie de rood weergegeven weg in de navolgende afbeelding). Via die weg worden ook de Middentocht en de Oosterweg verbonden. De hoofdweg loopt parallel aan de N244.

Vanaf deze hoofdweg lopen twee tussenontsluitingswegen in noordelijke richting tot aan de Edammerweg. Deze tussenontsluitingswegen worden onderling verbonden door meerdere facilitaire wegen.



Afbeelding: verkeersstructuur (Bron: Ontwikkelder)

Wat betreft de bereikbaarheid voor verschillende vervoersmodaliteiten is er speciale aandacht voor fietsers. Er komt een vrij liggend fietspad ten zuiden van de hoofdontsluitingsweg dat het fietspad bij de Middentocht verbindt met de Oosterweg. Deze sluit aan op het bestaande fietspad langs de N244 voor een directe verbinding naar Volendam. De Edammerweg wordt in de toekomst een fietsstraat, wat een rechtstreekse fietsverbinding vanuit Edam mogelijk maakt.

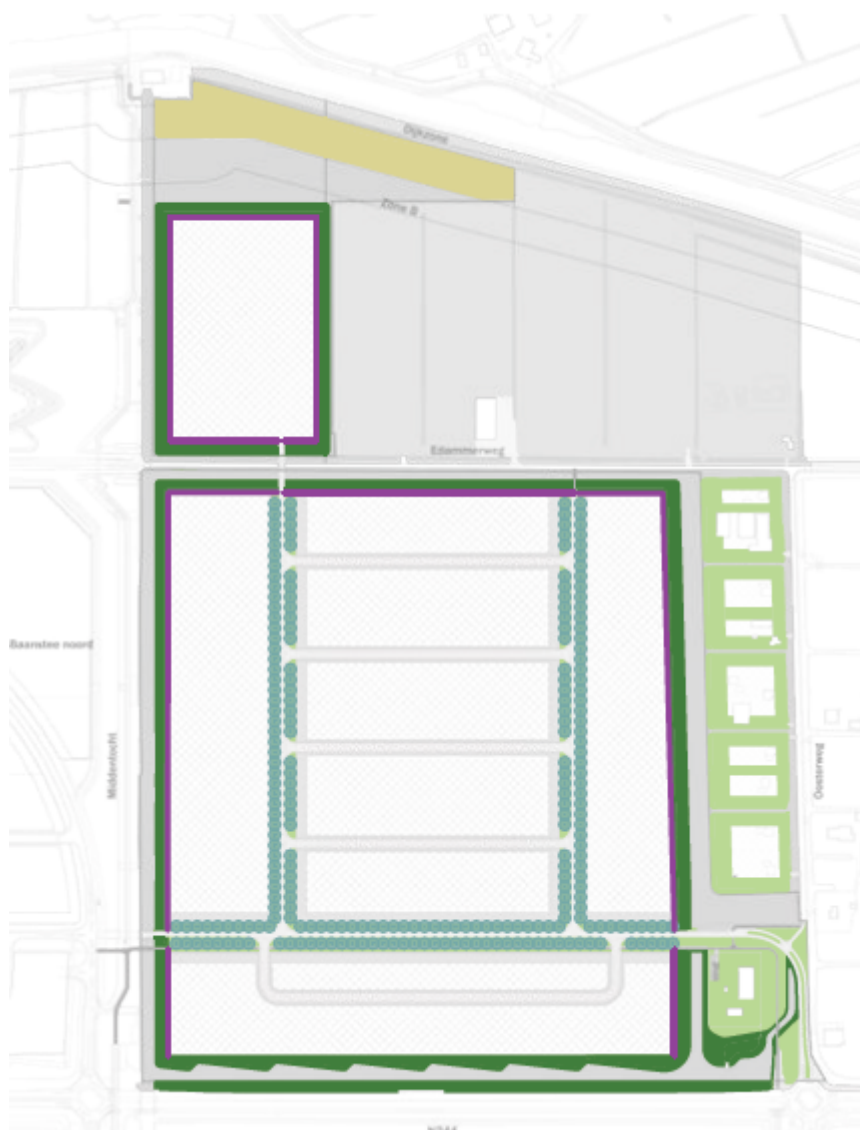
Binnen het bedrijventerrein zelf fietst men op de rijweg (de facilitaire weg). Voor voetgangers komen er wandelpaden langs de hoofdontsluiting en voetpaden langs de tussenontsluitingswegen en facilitaire wegen. Het openbaar vervoer zal bestaan uit een busverbinding via de Provinciale weg N244.

Voor nood- en hulpdiensten is het zuidelijke deel van het bedrijventerrein goed bereikbaar. Voor het noordelijke deel moet nog een tweede toegang worden toegevoegd in het definitieve Inrichtingsplan, waarin ook specifieke eisen van de brandweer zullen worden opgenomen. Een toegang van nood-en hulpdiensten is overal toegestaan, ook als dit niet expliciet in het voorliggende omgevingsplan is opgenomen.

Groene invulling

Omdat het bedrijventerrein De Purmer grenst aan de hoofdgroenstructuur van de Purmer, is het van belang dat ook het bedrijventerrein een groene inrichting krijgt. In het Ontwikkelkader wordt beschreven dat met deze ontwikkeling wordt voorzien in een uitbreiding van de groenstructuur zoals aangegeven in de Omgevingsvisie. Het terrein wordt begrensd door de Middentocht (west) en Oosterweg (oost). Deze zijn beide onderdeel van bestaande groenzones. Aan de noordkant vormt een groenzone langs de dijk een regionale ecologische verbindingszone die loopt van Baanste Noord tot aan De Lange Weeren in Volendam.

De interne groenstructuur zal bestaan uit elementen gekoppeld aan deze hoofdstructuur en groen langs de straten binnen het bedrijventerrein zelf. Rondom het bedrijventerrein (behalve aan de N244) wordt een gesloten bomensingel aangelegd met een brede natuurlijke oever die dienst doet als ecologische verbindingszone. De bomensingel zal minimaal 12 meter hoog worden om de bedrijven af te schermen.



Afbeelding: groenstructuur (Bron: Ontwikkelder)

Langs de hoofdonthutingswegen en tussenonthutingswegen komen boomlanen in brede, natuurluk beheerde grasstroken die kunnen bijdragen aan wateropvang. Deze groenstructuur zorgt voor ruimtelijke kwaliteit, schaduw en groene overgangen naar het omliggende landschap.

Ecologische zone

Aan de oost-, noord- en westzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door een ecologische verbinding met brede oevers. Deze zone is ongeveer 11,5 meter breed met een plasdraszone. Hier kan rietvegetatie of een moerasvegetatie tot groei komen. Dit waterige habitat heeft een positief effect op flora en fauna en vergroot daarmee de biodiversiteit. Zo kan de oever dienen als een foerageergebied voor kleine vogels en de ontwikkeling van insecten, muizen en amfibieën. Binnen het plan is het voornemen om aansluitend op de natte zone een bloemrijk grasland te laten ontstaan. Hier worden struiken aangeplant die dienen als schuilplaatsen voor de aanwezige vogels en overige dieren. Op de bovenkant van het talud komt een afschermende boomsingel.



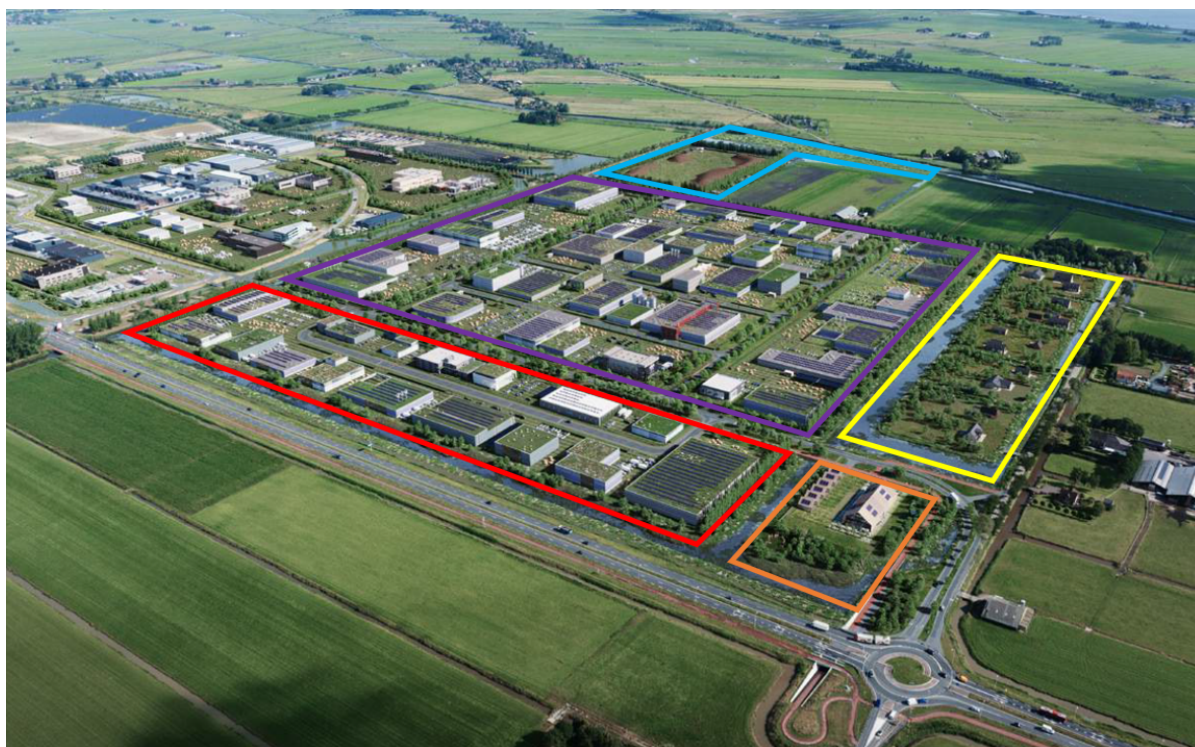
Afbeelding: ecologische structuur (Bron: Ontwikkelder)

Uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbare gebied bestaat uit vijf zones, waarbij er een onderscheid is gemaakt tussen:

- de strook langs de N244;
- de bedrijfskavels ten noorden van de Edammerweg;
- het middengebied;
- de woonkavels met bedrijfsbebouwing langs de Oosterweg;
- de publiek voorziening in het zuidoosten.

Onderstaande afbeelding geeft de verschillende zones weer binnen het uitgeefbare gebied. Deze zones zullen hierna worden toegelicht, evenals de toegestane milieucategorieën.



Afbeelding: zones binnen het ontwikkelgebied: (rood) de strook langs de N244, (blauw) de bedrijfskavels ten noorden van de Edammerweg, (paars) het middengebied, (geel) de woonkavels met bedrijfsbebouwing langs de Oosterweg en (oranje) de publiek voorziening in het zuidoosten

- Strook langs de N244

Langs de Provinciale weg N244 wordt het ruimtelijk concept van De Baanste Noord consequent doorgetrokken naar bedrijventerrein De Purmer. Dit draagt bij aan een samenhangend beeld aan de noordzijde van de weg. Deze prominente positie aan de N244 is primair bestemd voor representatieve gebouwen en showrooms, waardoor het bedrijventerrein een hoogwaardige uitstraling krijgt vanaf de provinciale weg. Het aanzicht wordt verlevendigd door strategisch geplaatste robuuste boomgroepen die zorgen voor een aantrekkelijk en gevarieerd landschapsbeeld.

Tussen de N244 en de bedrijfspanden ligt een brede waterpartij met groene oevers, variërend in breedte conform het ontwerp bij De Baanste Noord. De gebouwen presenteren zich met hun voorgevels direct aan deze groene zone, zonder tussenliggende ventweg. Deze combinatie van zorgvuldig ontworpen architectuur en doordachte landschapsinrichting met water- en groenelementen creëert een representatieve entree voor bedrijventerrein De Purmer, die naadloos aansluit op het bestaande stedenbouwkundige beeld langs de N244.

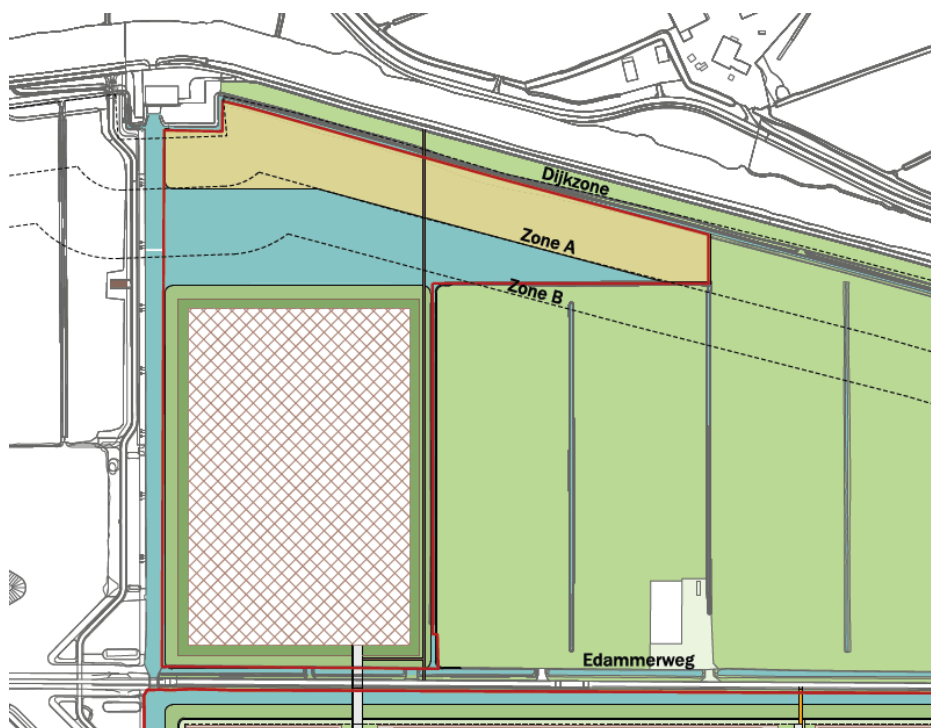
De bedrijven in deze zone behoren maximaal tot milieucategorie van 4.2, met uitzondering van de oostelijke strook nabij de Oosterweg (maximaal categorie 3.1). Gebouwen krijgen hier een maximale bouwhoogte van 12 meter.

- Bedrijfskavels ten noorden van de Edammerweg

Het noordelijk deel van het bedrijventerrein is rechthoekig van vorm, met een driehoekige uitloop naar het oosten. Aan de noordkant wordt het toekomstige bedrijventerrein begrensd

door de groenzone langs de bestaande dijk. Deze vormt een ecologische verbindingszone op regionaal niveau en loopt vanaf de Baanstee Noord tot aan het groengebied rond de toekomstige woonwijk De Lange Weeren in Volendam. Deze verbindingszone langs de dijk staat tevens in verbinding met de noordelijk gelegen weidegebieden in de naastgelegen polder Zeevang.

In het noordelijke deel is het voornemen om circa 47.600 m² uitgeefbare terrein aan te bieden voor bedrijfsbebouwing langs de Edammerweg. De bebouwingsmogelijkheden worden beperkt tot een bouwhoogte van 10 meter. De kavel moet ruimte bieden voor een bedrijf of bedrijven in een zwaardere milieucategorie (maximaal categorie 4). Naast ruimte voor bedrijvigheid, is er een omvangrijk deel gereserveerd voor een waterpartij en een groenstructuur in de vorm van een plasdraszone langs de dijk.



Afbeelding: uitsnede Stedenbouwkundig plan (Bron: Ontwikkelder)

- Middengebied van het bedrijventerrein

Dit deel van het bedrijventerrein is bedacht als een gemengd gebied met industrie. Hoofdzakelijk worden hier diverse kavels gecreëerd ten behoeve van bedrijfsbebouwing. Ook hier speelt de oorspronkelijke verkaveling uit de drooglegging een belangrijke rol.

Eén van de redenen dat dit bedrijventerrein ontwikkeld moet worden, is het gebrek aan ontwikkelruimte op bestaande terreinen binnen de gemeente. Om die reden moet dit bedrijventerrein ook voor wat zwaardere bedrijfscategorieën voldoende mogelijkheden bieden. Tegelijkertijd wordt er rekening gehouden met (beperkte) woningbouw in de nabije omgeving (zie hierna onder het subkopje 'Milieucategorieën').

Voor de bedrijfskavels aan de zijde van de Oosterweg geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. De verder van de woonkavels gelegen kavels mogen bebouwd worden tot een maximale bouwhoogte van 16 meter, met uitzondering van silo's met een bouwhoogte van maximaal 20 meter. Door deze opzet wordt de bedrijfsbebouwing nabij de woningen lager dan de verderop

gelegen bedrijfsbebouwing.

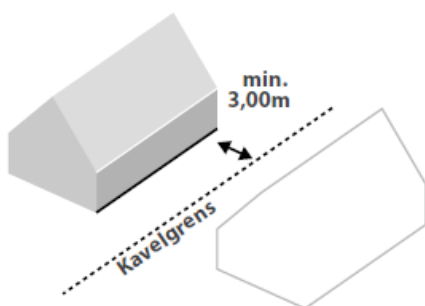
- Woonkavels met bedrijfsbebouwing langs de Oosterweg

Aan de oostzijde worden de kavels met (bestaande) bedrijfswoningen langs de Oosterweg ruimtelijk omgezet naar de activiteit wonen met een (mogelijke) bedrijfsfunctie. In totaal gaat het om vijf kavels waarin totaal 10 woningen zijn voorzien. Het gaat daarbij om drie bestaande (bedrijfs-)woningen en zeven nieuwe woningen.



Afbeelding: verkaveling woonkavels Oosterweg (Bron: kavelpaspoorten Oosterweg)

Er geldt voor de (her)bouw van woningen een maximale goothoogte van 3,5 meter voor het hoofdgebouw. De woningen dienen te worden voorzien van een mansardedak of zadeldak met een dakhelling tussen 45 en 55 graden. De voorgevel is maximaal 9 meter breed en het hoofdgebouw is maximaal 15 meter diep. De hoofdgebouwen dienen op minimaal 3 meter van de kavelgrens met een naburig perceel te worden gepositioneerd zodat er voldoende doorzicht tussen woningen mogelijk is.



Elk hoofdgebouw mag worden voorzien van een aanbouw, welke ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Dat houdt in dat (1) de nokhoogte van de aanbouw lager is dan de nokhoogte van het hoofdgebouw, (2) dat de gevel van de aanbouw terugligt ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw en (3) dat de breedte van de voorgevel smaller is dan die van het hoofdgebouw.

Naast een aanbouw is ook een bijgebouw toegestaan. Voor deze bijgebouwen geldt net als het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 3,5 meter, waarbij het bijgebouw mag worden

voorzien van een zadeldak met een dakhelling van 25 tot 45 graden. De breedte van de voorgevel van het bijgebouw bedraagt maximaal 10 meter terwijl de diepte maximaal 25 meter is. De voorgevel van het bijgebouw dient achter het hoofdgebouw gesitueerd te worden, waarbij het in de eerste 10 meter van het bouwvlak aan de zijde van de openbare weg (Oosterweg) sowieso niet is toegestaan om het bijgebouw te situeren. Daarnaast dient het bijgebouw op minimaal 3 meter van de kavelgrens naar een naburig perceel te worden gepositioneerd.

Voor de bestaande woningen en bijbehorende bouwwerken mag in geval van een afwijkende maatvoering of positionering uit worden gegaan van deze bestaande maatvoering en/of positionering.

Vanwege de ligging van de kavels tussen de Oosterweg en het bedrijventerrein in combinatie met de omvang van de kavels is ook bedrijvigheid toegestaan. Naast de bij wonen gebruikelijke aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven is eventueel via toepassing van een afwijkingsbevoegdheid met beoordelingsregel ook (zelfstandige) bedrijvigheid tot maximaal categorie 3.1 toegestaan. Voor de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid geldt wel dat door middel van aanvullend onderzoek (o.a. geluid) dient te worden aangetoond dat de (zelfstandige) bedrijvigheid geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van omliggende woonpercelen.

- Publieke voorziening in het zuidoosten

In de zuidoostelijke hoek komt een publieke voorziening in de vorm van toeristische en recreatieve activiteiten, maatschappelijke voorzieningen en/of horeca. Gedacht kan worden aan een invulling als buurthuis/wijkcentra, bibliotheek, educatieve instellingen (zoals huiswerkbegeleiding of taallessen), gezondheidszorgvoorzieningen (zoals huisartsenposten of consultatiebureaus), kleinschalige maatschappelijke of sociale dienstverlening, restaurant, lunchroom en/of fastfoodgelegenheid. Er zijn in ieder geval geen geluidsgevoelige functies (zoals kinderopvang) of religieuze/levensbeschouwelijke voorzieningen toegestaan.

Qua bebouwing is ruimte voor een gebouw met een maximale goothoogte van maximaal 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De exacte invulling is nog onbekend. Voor nu wordt er enkel een reservering geplaatst voor een kleinschalige bouwmassa die passend is bij de schaal en maat van de bebouwing van het lint aan de Oosterweg. Het streven is een groene uitstraling van de kavel in het verlengde van de woonkavels langs de Oosterweg. De locatie wordt verbonden met het wandelcircuit door de rest van het gebied.



Afbeelding: impressie van de publieke voorziening (Bron: Ontwikkelkader)

Voor de bedrijfskavels is onderscheid gemaakt tussen drie verschillende milieucategorieën, zoals te zien is in de onderstaande afbeelding. De gehele oostelijke strook van het bedrijventerrein en de kavels langs de Oosterweg (zie hiervoor) zijn aangewezen als maximaal milieucategorie 3.1. De overige kavels zijn beschikbaar voor maximaal milieucategorie 4. Dat betekent dat er in beginsel veel ontwikkelruimte is voor bedrijven die in deze categorie vallen. Vanwege stikstofruimte gelden er momenteel echter wel beperkingen voor de totale ruimte voor milieucategorie 4 (zie ook subparagraaf 4.4.1).



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een Rijksvisie op de leefomgeving, de NOVI. Op 15 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk. De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De NOVI zet voor nieuwe bedrijventerreinen in op een zorgvuldige en integrale benadering. Bij de ontwikkeling staat zuinig ruimtegebruik centraal, waarbij de NOVI inzet op intensivering, herstructurering en verduurzaming van bestaande terreinen (waar mogelijk) boven uitbreiding met nieuwe locaties. Wanneer nieuwe bedrijventerreinen toch noodzakelijk zijn, schrijft de NOVI een voorkeursvolgorde voor. Eerst wordt gekeken naar mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Pas daarna worden locaties aan de rand van steden en dorpen overwogen, waarbij aansluiting op bestaande infrastructuur essentieel is.

De NOVI benadrukt ook het belang van regionale afstemming om overaanbod te voorkomen. Provincies en gemeenten worden gestimuleerd om samen een regionale programmeringsaanpak te ontwikkelen die vraag en aanbod in balans houdt.

Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen staat duurzaamheid voorop. Zo moeten nieuwe terreinen bijdragen aan de energietransitie, klimaatadaptatie en de circulaire economie. De NOVI stimuleert multifunctionele bedrijventerreinen waar mogelijk, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving.

Consequenties voor dit plan

Bij het tot stand komen van de planvorming voor het bedrijventerrein De Purmer is uitgebreid onderzoek gedaan naar de nut en noodzaak van deze ontwikkeling. Daarbij is ook rekening

gehouden met de belangrijkste speerpunten uit de NOVI. Zo is één van de belangrijkste redenen voor de realisatie van dit bedrijventerrein, het tekort aan passende werklocaties binnen het bestaand stedelijk gebied van de omliggende gemeenten. Om die reden is er regionaal gezocht naar een oplossing, die aan de rand van bestaand stedelijk gebied (bedrijventerrein De Baansteede) is gevonden. Daarbij wordt, gelet op de aanwezigheid van de N244, voldaan aan een passende aansluiting op de bestaande infrastructuur.

Medio 2023 is er door de gemeente Edam-Volendam, Purmerend en Waterland een gezamenlijke Strategische gebiedsvisie: De Purmer 2035 (hierna Gebiedsvisie) opgesteld (zie paragraaf 3.2.4). De Strategische gebiedsvisie is een uitwerking van een eerder uitgevoerde inventarisatie van ontwikkelgebieden in de regio. Op regionaal niveau is daarmee vastgelegd om op deze locatie een nieuw bedrijventerrein te realiseren.

De gemeente Edam-Volendam heeft in het noorden van De Purmer een voorkeursrecht gevestigd (uit de Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna Wvg). Aan de westzijde wordt aangesloten op het bestaande bedrijventerrein de Baansteede met een multifunctionele bedrijveninvulling. In de Gebiedsvisie wordt uitgebreid ingegaan op thema's als woningbouw, natuurontwikkeling, energie, duurzaamheid, bedrijvigheid en mobiliteit.

Gelet op de zorgvuldige regionale afstemming en de kenmerken van het plan zoals beschreven in subparagraaf 2.3.3 (waaruit blijkt dat de infrastructuur en de groene inpassing zeer belangrijke kernpunten zijn voor deze ontwikkeling), kan worden geconcludeerd dat het onderhavige project niet in strijd is met de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) komen te vervallen. De regels van het Barro en het Rarro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het Barro omvatte alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in ruimtelijke besluiten van lagere overheden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook staan daarin de rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland / de Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

In het Bkl staan voorts regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn tevens wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, behoefte et cetera geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden.

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- 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 (artikel 5.129g Bkl);
- 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).

De locatie is in het Bkl, net als de rest van Nederland, aangewezen als uitsluitingsgebied voor hyperscale datacenters.

Consequenties voor dit plan

Op de onderhavige planlocatie zijn geen rijksbelangen aan de orde die leiden tot beperkingen zoals die voorheen in het Barro/Rarro waren geregeld. Wel dient in het kader van de Ladder de behoefte gemotiveerd te worden. Dit wordt in paragraaf 4.1 gedaan.

Op de locatie geldt tevens een aanwijzing die de ontwikkeling van hyperscale datacenters uitsluit. Dit is vervolgens vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening door middel van instructieregels (zie paragraaf 3.2.2).

Op de rijksregels met betrekking tot (overige) milieu- en andere omgevingsaspecten wordt ingegaan in hoofdstuk 4. Daaruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn met betrekking tot het beschermen van gezondheid en milieu. Ook is rekening gehouden met waterbelangen (zie eveneens hoofdstuk 4).

Het project is in overeenstemming met het besluit kwaliteit leefomgeving.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland haar Omgevingsvisie vastgesteld. De visie is opgesteld vanuit het besef dat de wereld continu in verandering is, waarbij mondiale invloeden en technologische ontwikkelingen steeds grotere impact hebben. De hoofddambitie is het vinden van een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde, veilige leefomgeving wordt gezien als voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat, terwijl duurzame economische ontwikkeling nodig is om te kunnen investeren in die leefbaarheid.

De provincie hanteert als sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet', met ruimte voor maatwerk en een wendbare samenleving. De visie identificeert acht urgente ontwikkelingen waarop moet worden ingespeeld:

1. Klimaatverandering en een waterrobuuste inrichting
2. Verbetering van bodem-, water- en luchtkwaliteit
3. Herstel van biodiversiteit via natuur-inclusieve ontwikkeling
4. Economische transitie naar circulaire en digitale economie
5. Energietransitie naar hernieuwbare bronnen
6. Veranderende mobiliteitspatronen
7. Woningbehoefte en verstedelijking
8. Balans tussen stad en landschap.

In de visie worden vijf bewegingen beschreven die samen een interessant raamwerk vormen voor de ontwikkeling van de leefomgeving in Noord-Holland. Elke beweging heeft een duidelijke focus:

1. Dynamisch schiereiland: deze benut de unieke geografische positie van Noord-Holland, omringd door water, als uitgangspunt voor ontwikkeling.
2. Metropool in ontwikkeling: hierin wordt erkent dat de Metropoolregio Amsterdam steeds meer functioneert als één geïntegreerde stedelijke eenheid.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging concentreert zich op centrumgemeenten als vitale motoren voor hun omliggende regio's.
4. Nieuwe energie: dit richt zich op het verzilveren van economische kansen die voortkomen uit de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: daarin streeft men naar een balans tussen natuurontwikkeling en een economisch duurzame agrarische sector.

Voor bedrijventerreinen heeft de provincie een duidelijke koers uitgezet die past binnen de economische transitie. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt gestuurd door de ambitie van een duurzame, innovatieve economie. Bedrijfsactiviteiten dienen bij voorkeur vernieuwend, circulair en schoon te zijn en moeten passen bij de regionale identiteit. De locatiekeuze voor bedrijventerreinen wordt bepaald door factoren als energie-infrastructuur, bereikbaarheid, ICT-verbindingen en klimaatbestendigheid.

Daarbij wil de provincie ruimte bieden aan experimentele bedrijfsvormen en circulaire economie. Voor bestaande bedrijventerreinen ligt de nadruk op verduurzaming en intensivering van het ruimtegebruik, conform het principe van zorgvuldig ruimtegebruik dat door de gehele visie loopt.

De Omgevingsvisie NH2050 stelt dat economische ontwikkeling en behoud van ruimtelijke kwaliteit in balans moeten zijn. Voor nieuwe bedrijventerreinen geldt er een voorkeursvolgorde: eerst intensivering en herstructurering van bestaande terreinen. Als dat niet mogelijk is moet er gezocht worden naar een binnenstedelijke locaties. Pas als laatste optie mag gekeken worden naar een nieuwe locatie.

Consequenties voor dit plan

Het besluitgebied bevindt zich niet in één van de specifiek aangewezen gebieden binnen de Visie, maar valt onder de metropolitaan landschap rondom Schiphol-Amsterdam. Dit is een van de grote bouwstenen van de beweging Metropool in ontwikkeling. Belangrijk doelen hierbinnen zijn onder andere de landschappelijke omgeving en het vergroten van de natuurwaarden. Daarnaast voorziet de Visie ook een groeiende recreatieve druk op het gebied en een opgave voor de inpassing van energietransitie.

Een nieuw bedrijventerrein in het landelijk gebied van de polder Purmer is enkel toelaatbaar indien aangetoond wordt dat alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied ontoereikend zijn en regionale afstemming heeft plaatsgevonden om overaanbod te voorkomen. Gelet op het uitgebreide voortraject, wordt er aan deze voorwaarden voldaan. In subparagraaf 2.3.2 is nader ingegaan op de locatiekeuze.

In hoofdlijnen wordt er voldaan aan de urgente ontwikkelingen die benoemd zijn in de Omgevingsvisie. Daar waar mogelijk wordt het bedrijventerrein klimaat adaptief ingericht met

robuuste groenstructuren en voldoende waterberging. Op het bedrijventerrein De Purmer worden de bedrijfsgebouwen aardgasvrij en zo veel mogelijk energieneutraal gebouwd.

Bij de aanleg van het bedrijventerrein wordt zorgvuldig rekening gehouden met eventuele onderzoeken die nodig zijn om bodemdaling te voorkomen. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Purmer is gekozen voor een bodem- en water-gestuurde ontwikkeling, inclusief een extra waterbufferingsgebied in de Noordkop om aan de eisen van het Hoogheemraadschap HHNK te voldoen. Een uitgangspunt is het huidige maaiveld beperkt op te hogen en de aanvoer van zand te minimaliseren waardoor het effect op het bestaande ecosysteem beperkt blijft.

De ontwikkeling draagt tevens bij aan de gevraagde ontwikkeling omtrent het versterken van de biodiversiteit door het realiseren van natuur-inclusieve maatregelen zoals de ecologische verbindingen, de natuurvriendelijke oevers en diverse habitat voor vogels en insecten als integraal onderdeel van het ontwerp.

Voor wat betreft duurzaamheid en circulariteit geldt dat het bedrijventerrein op een zo duurzaam en circulair mogelijk wijze wordt ingericht (met veel ruimte voor groen, aardgasvrije bedrijfspanden en daar waar mogelijk gebruik maken van herbruikbare en circulaire materialen). Zoals beschreven bij de planbeschrijving worden er diverse ecologische verbindingzones en natuurvriendelijke oevers (plasdraszone) aangelegd binnen het besluitgebied. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de biodiversiteit.

Voor wat betreft mobiliteit wordt er een bijdrage geleverd aan een verbetering van de bestaande mobiliteit. In de Omgevingsvisie wordt het belang van een optimale ontsluiting via bestaande infrastructuur benadrukt. Zoals blijkt uit de planbeschrijving is er veel aandacht aan een passende infrastructuur met een diverse modaliteit. Daarbij wordt aangesloten op de reeds bestaande N244 waar tevens een busverbinding aanwezig is.

Hoewel woningbouw niet de primaire functie is, vindt er toch een (beperkte) bijdrage plaats aan woningbehoefte, door ruimte te bieden voor het behoud én de ontwikkeling van enkele woningen aan de Oosterweg. Op die manier sluit het plan ook aan op de lokale woningbehoefte.

De ontwikkeling in een poldergebied vraagt zorgvuldige landschappelijke inpassing conform de kernkwaliteiten van het gebied. Het bedrijventerrein respecteert de balans tussen stad en landschap door compacte bouw, behoud van karakteristieke zichtlijnen, landschappelijke inpassing en een groene bufferzone, die de overgang tussen het bedrijventerrein en het open polderlandschap geleidelijk laat verlopen.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2022

De provincie Noord-Holland heeft al haar regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water in de Omgevingsverordening NH2022 opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 is in werking getreden op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet. De Omgevingsverordening is nadien enkele malen gewijzigd, voor het laatst op 1 juli 2025. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening bevat de instructieregels voor de gemeentelijke omgevingsplannen.

Voor het onderhavige besluitgebied zijn de volgende onderwerpen relevant:

Artikel 6.42: Agrarische bedrijven

Het gehele besluitgebied is gelegen binnen het werkingsgebied 'Agrarische bedrijven'. In artikel 6.42 is vastgelegd dat er ter plaatse van het werkingsgebied geen nieuwe glastuinbouwbedrijven en geen nieuwe zaadveredelingsbedrijven zijn toegestaan. Ook gelden er eisen ten aanzien van het toestaan van nieuwe bouwpercelen. Dit werkingsgebied is relevant indien nieuwe agrarische bedrijven zijn voorzien. Daar is ter plaatse van de ontwikkellocatie geen sprake van.



Afbeelding: uitsnede kaart Agrarische bedrijven uit de Omgevingsverordening met (indicatief) de ontwikkellocatie

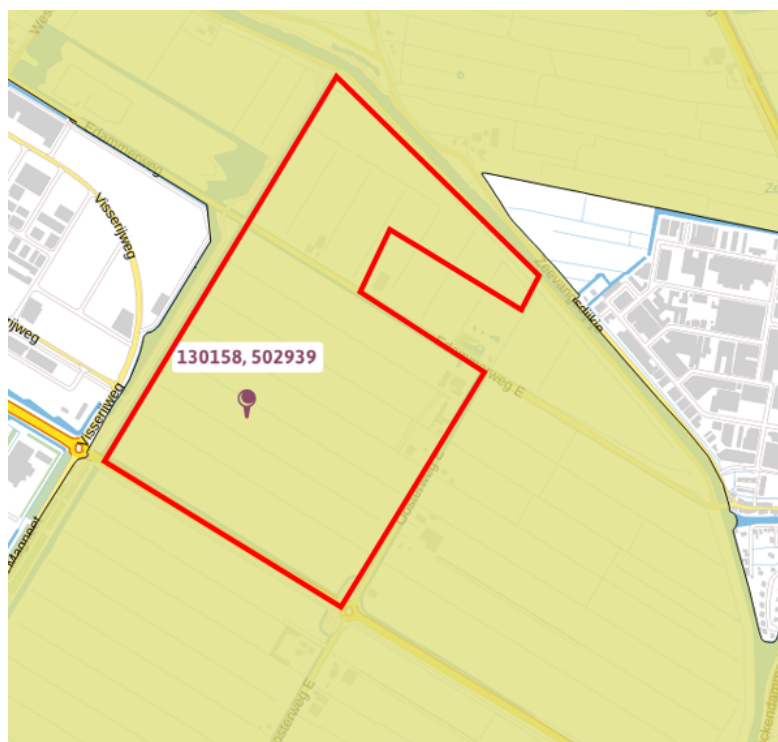
Wel is er sprake van een gebied met een agrarische functiewijziging waardoor veehouderijen ter plaatse niet langer zijn toegestaan. Na deze functiewijziging zijn alleen nog akkerbouw- en vollegrondstuinbouwbedrijven mogelijk. De via het voorliggende TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakte functiewijziging levert geen strijd op met artikel 6.42 van de Omgevingsverordening NH2022.

Artikel 6.32b: Datacenter uitgesloten

Het besluitgebied is volledig gelegen binnen het werkingsgebied 'Datacenter uitgesloten'. Bij een omgevingsplan binnen dit werkingsgebied, zijn datacenters niet toegestaan. Het werkingsgebied geldt nagenoeg voor de gehele provincie. In het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn datacenters uitgesloten.

Artikel 6.46 Grondbewerkingen voor permanente bollenteelt uitgesloten

Het besluitgebied is volledig gelegen binnen het werkingsgebied 'Grondbewerkingen voor permanente bollenteelt uitgesloten'. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op dit werkingsgebied zijn grondbewerkingen zoals bezanden, omzetten en opspuiten ten behoeve van de permanente bollenteelt uitgesloten. Het voorliggende TAM-omgevingsplan sluit bollenteelt uit.



Afbeelding: uitsnede kaart Grondbewerking voor permanente bollenteelt uitgesloten uit de Omgevingsverordening met (indicatief) de ontwikkellocatie

Artikelen 6.13, 6.14a, 6.18a, 6.19a en 6.70: Stedelijke functies/ruimtelijke inpassing in Landelijk gebied

Artikel 6.13: Regionale afstemming

Artikel 6.13 zorgt voor regionale afstemming bij nieuwe stedelijke functies. Indien een nieuwe stedelijke functie mogelijk wordt gemaakt, dan kan dat enkel als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Van belang is om vast te stellen in hoeverre er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt aangesloten aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de Ladder), zoals vastgelegd in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het accent van dit artikel ligt op datgene wat niet in de Rijksregelgeving is vastgelegd. Dat is de regionale afstemming in de vorm van regionale afspraken.

De regionale afspraken betreffen nieuwe stedelijke ontwikkelingen van woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorlocaties, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen, zoals onderwijsinstellingen.

Omdat artikel 5.129g van het Bkl via de Ladder al regels stelt over (1) aantonen nut en noodzaak en (2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet in de omgevingsverordening opgenomen. Daarmee staat de regionale afstemming in de omgevingsverordening centraal als het gaat om nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Regionale afstemming is niet in het Bkl via de Ladder geregeld en is daarom opgenomen in de omgevingsverordening. Evenals de Ladder gaat de omgevingsverordening uit van een 'ja, mits' voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

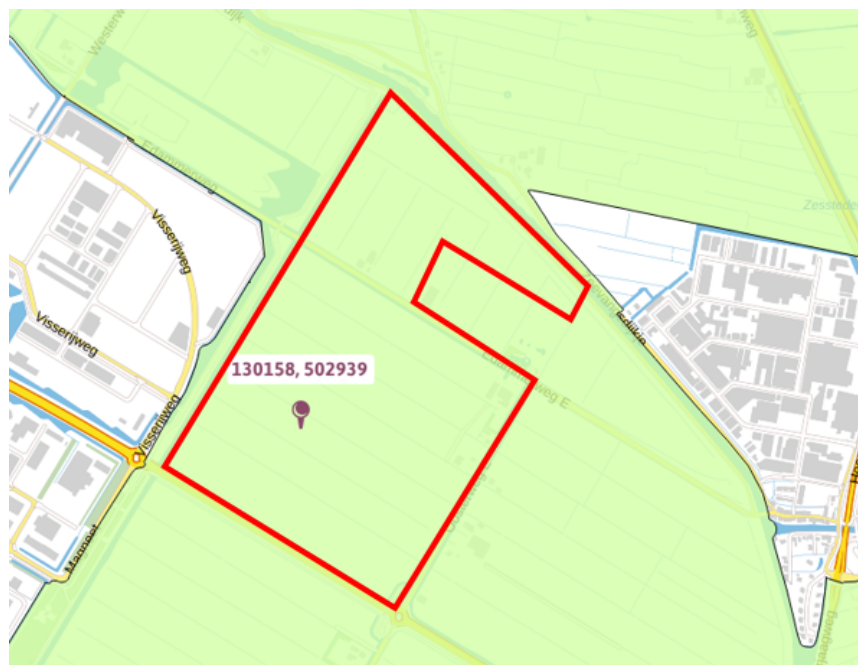
De gemeenten in de regio moeten het gezamenlijk eens worden over de nieuwe stedelijke

ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid en de afwegingsruimte liggen bij de regio. Dit is in lijn met de gedachte van de Omgevingswet, waarbij de verantwoordelijkheid zo decentraal mogelijk wordt belegd. De regionale afspraken worden bij voorkeur op visie- en programmaniveau gemaakt, zodat wordt voorkomen dat pas in een laat planstadium, bijvoorbeeld bij het voorontwerp van een omgevingsplan duidelijk wordt of wordt voldaan aan de wetgeving. De regionale afspraken en de daaruit voortvloeiende omgevingsplannen of omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten horen uiteraard 'ladderproof' te zijn.

Bij de Ladder wordt onder de regio verstaan het 'marktgebied' of 'verzorgingsgebied' van de betreffende nieuwe stedelijke ontwikkeling. De inhoudelijke onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet zich dus richten op het markt- of verzorgingsgebied. Als er geen binnenstedelijke mogelijkheden zijn in de marktregio of het verzorgingsgebied dan kan buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) naar een locatie worden gezocht.

Er is in het voorliggende geval sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Naast dat er via een ladderonderbouwing dient te worden aangetoond dat er wordt voorzien in een behoefte (zie paragraaf 4.1), dient er ook regionale afstemming plaats te vinden. Dat is voor bedrijventerrein De Purmer ook gedaan, zoals onder meer ook blijkt uit de door de gemeenten Edam-Volendam, Purmerend en Waterland opgestelde Strategische Gebiedsvisie De Purmer 2035 (zie subparagraaf 3.2.4). Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie en is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de provincie. De ARO is akkoord gegaan met het ontwikkelkader.

Artikel 614a: Kleinschalige nieuwe stedelijke functie, niet zijnde wonen, in Landelijk gebied



Afbeelding: uitsnede kaart Landelijke gebied uit de Omgevingsverordening met (indicatief) de ontwikkellocatie

Aangezien het besluitgebied is aangewezen als landelijk gebied, kunnen in beginsel ook de regels in artikel 6.14a van belang zijn. In dit artikel is bepaald dat een omgevingsplan alleen in

bepaalde gevallen kan voorzien in een kleinschalige nieuwe stedelijke functie, niet zijnde wonen, met een bebouwd oppervlak van 500 m². De beoogde herontwikkeling heeft echter betrekking op een nieuwe stedelijke functie met een bebouwd oppervlak van meer dan 500 m², zodat artikel 6.14a niet van toepassing is.

Artikel 6.18a: Woningbouw in of aan een kern of dorpslint

Binnen het werkinggebied 'Landelijk gebied' kan uitsluitend worden voorzien in een woningbouwontwikkeling als het gaat om een locatie die is gelegen in of aan een kern dan wel in of aan een dorpslint. In de Omgevingsverordening NH2022 wordt onder een dorpslint het volgende verstaan: *'een lijn van bebouwing in het landelijk gebied langs wegen of waterlopen overwegend ten behoeve van wonen, waarbij de bebouwing aaneengesloten of op korte afstand van elkaar gelegen is en daarmee een eenheid vormt. Het kan voorkomen dat een dorpslint aan één zijde van de weg voorkomt. De overzijde wordt dan niet tot het dorpslint gerekend.'*

Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft betrekking op enkele bestaande woongebouwen (Oosterweg E5A, E7 en E9-9) en daartussen enkele nieuwe woonkavels. Deze nieuwe woonkavels zijn uitsluitend toegestaan indien deze zijn gelegen in of aan een kern of dorpslint.

Het deel van de Oosterweg ter hoogte van de kruising met de Edammerweg bestaat aan de westzijde uit een lijn van bebouwing in het landelijk gebied langs een weg (met naastgelegen waterloop) waarbij deze lijn van bebouwing overwegend in gebruik is ten behoeve van (tot voor kort bedrijfs)wonen. De bebouwing is bovendien op korte afstand van elkaar gelegen (zie de navolgende afbeelding) en vormt daarmee een eenheid. De woningen met huisnummers E5A, E7 en E9-9A zijn tezamen zodoende aan te merken als (onderdeel) van een dorpslint. De nieuwe woonkavels in het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn voorzien in en aan dat dorpslint, zodat voldaan wordt aan artikel 6.18a.



Afbeelding: de ter hoogte van de Edammerweg gelegen bestaande woonbebouwing ten westen van de Oosterweg, welke onderdeel is van een dorpslint als bedoeld in de Omgevingsverordening NH2022 (bron: <https://www.google.nl/maps>)

Artikel 6.19a: Voormalige agrarische bouwpercelen

In artikel 6.19a is in lid 1 vastgelegd dat als een omgevingsplan van toepassing is op het werkingsgebied 'Landelijk gebied' het, in afwijking van artikel 6.13, eerste lid, kan voorzien in de mogelijkheid dat de rechtmatig aanwezige bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en), wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgactiviteiten, indien:

- a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- b. deze activiteiten de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperken;
- c. er geen buitenopslag buiten het bouwperceel plaatsvindt;
- d. deze activiteiten aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- e. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
- f. in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgactiviteiten; en
- g. in geval van verblijfsrecreatie permanente bewoning wordt verboden.

Daarnaast kan het omgevingsplan op grond van artikel 6.19a, derde lid voorzien in het toestaan van een burgerwoning, indien:

- a. sprake is van een rechtmatig aanwezige agrarische bedrijfswoning;
- b. de woonactiviteit de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt;
- c. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf; en
- d. de overige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt.

In aanvulling op het derde lid kan het omgevingsplan voorzien in het toestaan van een tweede burgerwoning, indien meer dan 1.000 m² grondoppervlakte aan rechtmatig aanwezige bebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft mede betrekking op het omzetten van een drietal rechtmatig aanwezige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de Oosterweg huisnummers E5A, E7 en E9-9A). Deze omzetting is een gevolg van het feit dat de agrarische percelen in het ontwikkeldeel volledig zullen verdwijnen als gevolg van de ontwikkeling tot nieuw bedrijventerrein. De omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen leidt niet tot een beperking van agrarische bedrijven in de omgeving (zie subparagraaf 4.4.1). Aan de voorwaarde dat alle overige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie(s) wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt wordt echter niet voldaan. De reden hiervoor is dat op de percelen van de bestaande (bedrijfs)woonkavels ook bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt om zo een geleidelijke overgang naar het achterliggende bedrijventerrein te bewerkstelligen. De bedrijvigheid op de bestaande woonkavels is daarbij voorzien in de bestaande bijgebouwen. Om de bestaande bijgebouwen bij de om te zetten bedrijfswoningen te kunnen handhaven dient een ontheffing als bedoeld in artikel 6.11 van de Omgevingsverordening te worden verleend. De aanvraag voor de ontheffing is momenteel in voorbereiding.

Artikel 6.70: Ruimtelijke kwaliteitseis in geval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

Op grond van artikel 6.70 dient bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied 'Landelijk gebied', gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- a. rekening te worden gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
- b. bij de inpassing te worden betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
- c. bij de inpassing te worden betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

In subparagraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Artikel 4.3 en 4.4: Natura 2000 – bufferzone

In deze artikelen is aangegeven wanneer geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit vereist is en om welke activiteiten het gaat. Zie verder paragraaf 4.2.

Artikel 6.75: Klimaatadaptatie

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, bevat de motivering een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimatarisico's binnen het plangebied. Hierbij worden over de volgende onderwerpen de risico's in beeld gebracht:

- a. wateroverlast;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte (watertekort en verzilting);
- e. natuurinclusiviteit en biodiversiteit; en
- f. ecologische en chemische waterkwaliteit.

Voor zover uit de risicoanalyse risico's naar voren komen, bevat het omgevingsplan maatregelen ter voorkoming dan wel beperking van die risico's. Deze maatregelen voldoen aan het basisveiligheidsniveau dat is genoemd in paragraaf 3.1 van het Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw. Indien door de beperkte omvang of de aard van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan het basisveiligheidsniveau, dan wordt rekening gehouden met het basisveiligheidsniveau.

Artikel 6.85: Beperkingengebied regionale waterkering

Een gedeelte van het besluitgebied is gelegen binnen het werkingsgebied 'Beperkingengebied regionale waterkering'. Het gaat om een zone langs de Purmerringvaart.



Afbeelding: uitsnede kaart Beperkingengebied regionale waterkering uit de Omgevingsverordening met (indicatief) de ontwikkellocatie

Een omgevingsplan mag binnen het werkingsgebied 'Beperkingengebied regionale waterkeringen' niet voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, tenzij over deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie. In het voorliggende omgevingsplan zijn binnen het beperkingengebied water en een plas-draszone voorzien. Hierover is overeenstemming bereikt tussen provincie, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente. Het omgevingsplan is daarmee in overeenstemming met de instructieregel.

Consequenties voor dit plan

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Naast dat er middels een ladderonderbouwing is aangetoond dat er wordt voorzien in een behoefte (zie paragraaf 4.1), heeft er ook regionale afstemming plaatsgevonden, zoals onder meer ook blijkt uit de door de gemeenten Edam-Volendam, Purmerend en Waterland opgestelde Strategische Gebiedsvisie De Purmer 2035 (zie subparagraaf 3.2.4). Ten aanzien van de inpassing van het bedrijventerrein in relatie tot de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren, alsmede het betrekken van de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes en de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.3.

Conform de instructieregels maakt de voorliggende wijziging van het Omgevingsplan geen datacenters mogelijk. In de regels is namelijk een verbodsbepaling voor een dergelijke voorziening opgenomen (zie artikel 21.1). Tenslotte is in het kader van klimaatadaptatie een risicoanalyse uitgevoerd. Deze risicoanalyse is beschreven in subparagraaf 4.4.11).

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (hierna: Leidraad) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad is op 10 april 2018 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Noord-Holland is onderverdeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren, zoals de Westfriese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven. Elk ensemble en elke structuur biedt een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, van de dynamiek en van de belangrijkste drie kernwaarden: landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving, en ruimtelijke dragers.

Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren.

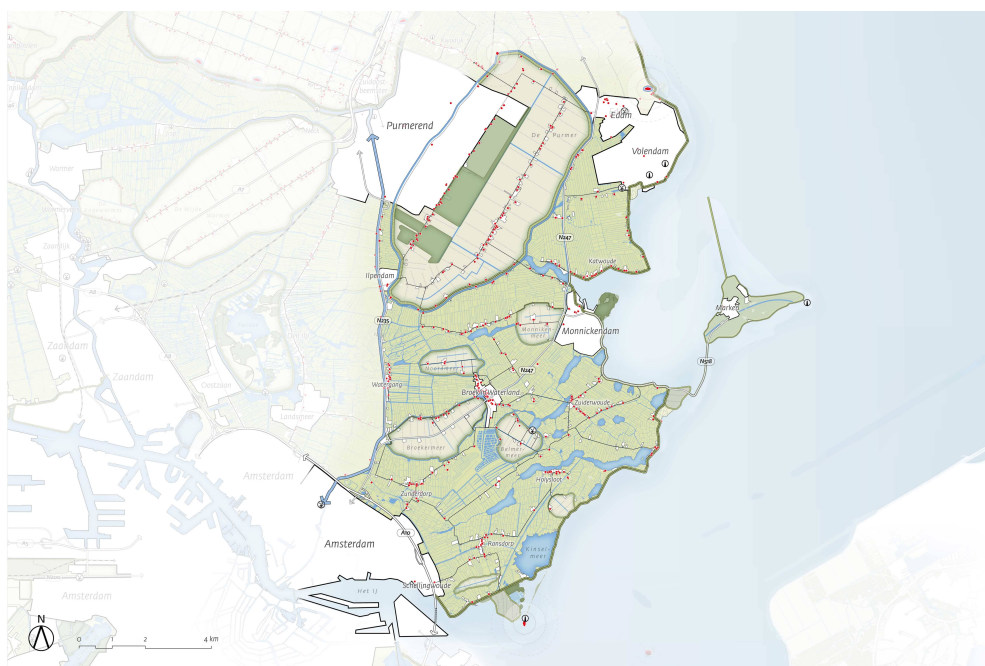
Het besluitgebied maakt deel uit van de droogmakerij de Purmer, die behoort tot het ensemble Waterland (ensemble 13). Daarnaast behoort de bebouwing langs de Oosterweg tot de stolpenstructuur. In het navolgende wordt achtereenvolgens ingegaan op de kernwaarden en de ambities en ontwikkelprincipes van zowel het ensemble Waterland als de stolpstructuren.

Kernwaarden ensemble Waterland

Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de kernwaarden van het ensemble. Onder deze kernwaarden wordt in het geval van Waterland verstaan (1) de landschappelijke karakteristiek, zijnde de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen; (2) de openheid en ruimtebeleving, zijnde de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten; alsmede (3) de ruimtelijke dragers, zijnde de driedimensionale structuren en lijnen die in het landschap het beeld bepalen en begrenzen, zoals bebouwingslinten, bomenlanen en dijken. In het bijzonder geldt dat bebouwingslinten behouden dienen te blijven en waar mogelijk versterkt.

LEGENDA

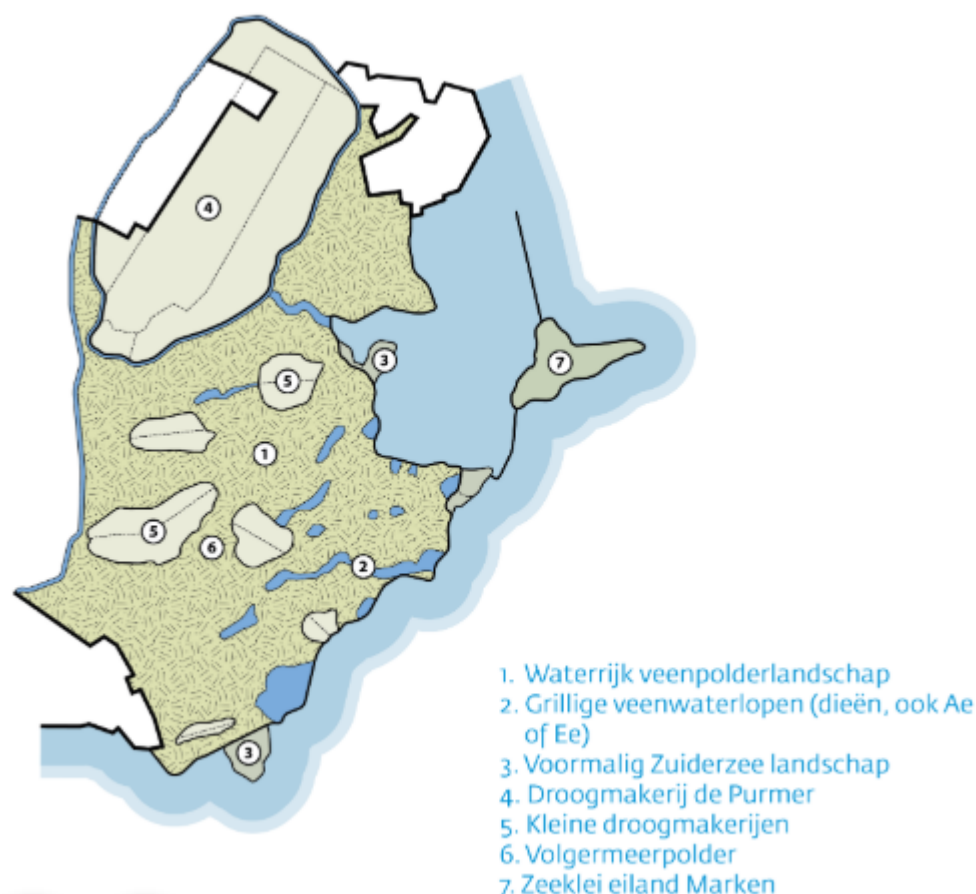
-  Veenpolderlandschap met slotenpatroon
-  Droogmakerijlandschap met verkavelingsrichting
-  Landschap voormalige Zuiderzee
-  Zeekleilandschap (Marken)
-  Bos
-  Die
-  Stads-/dorpsrand
-  Erven aan de weg
-  Molen met molenbuitop (indicatief)
-  Baken (kerk- / water- / vuurtoren)
-  Fort inclusief schietcircels (Stelling van Amsterdam)
-  Stolpboerderijen
-  Dijk
-  Belangrijke watergang
-  Snelweg
-  Provinciale weg
-  Lokale infra



Afbeelding: overzichtskaart ensemble Waterland

Landschappelijke karakteristiek

Het ensemble wordt grotendeels bepaald door een waterrijk veenpolderlandschap, bestaande uit onvergraven veen met een onregelmatig, vaak historisch verkavelingspatroon. Het is dooraderd met grillige veenwaterlopen (dieën, ook Ae of Ee genoemd), die karakteristiek zijn voor Waterland. Het veenpolderlandschap is in gebruik als grasland (veenweide).

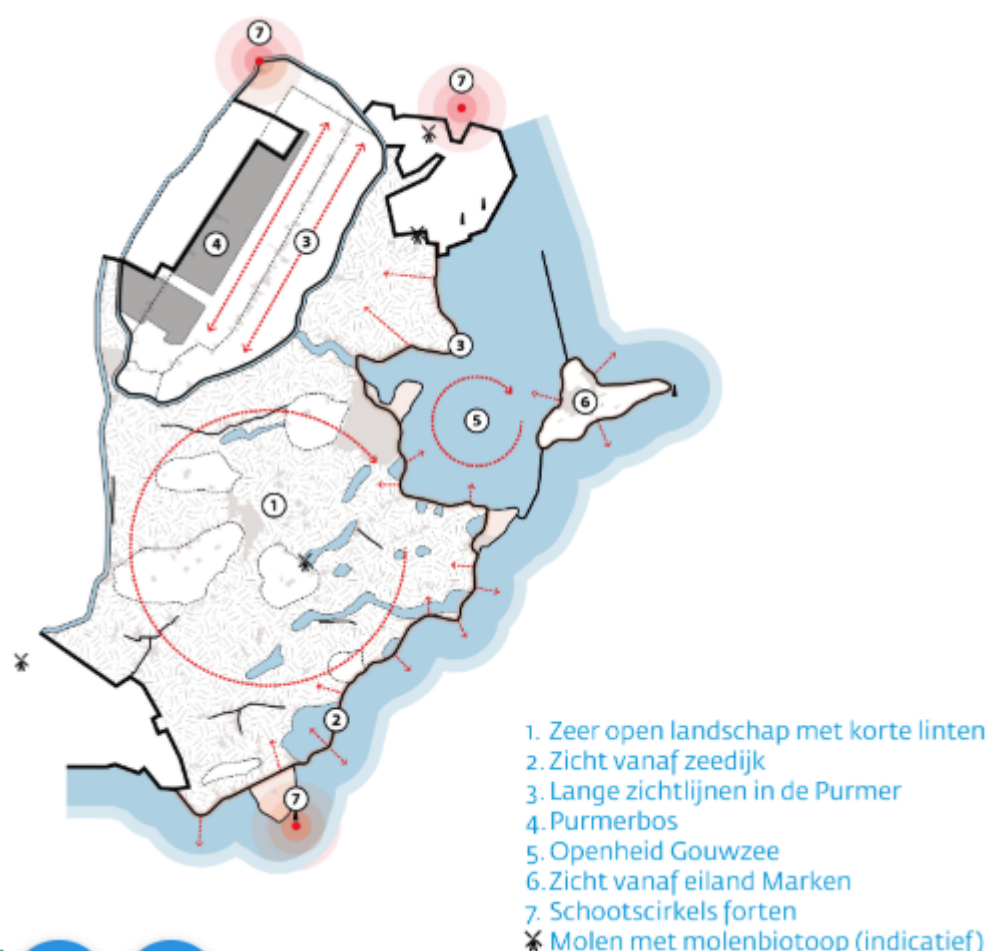


Afbeelding: landschappelijke karakteristiek ensemble Waterland

In dit veenpolderlandschap liggen met name kleinere droogmakerijen. Ze hebben een rechthoekige verkaveling en zijn vooral in gebruik als grasland. De Purmer is een grote droogmakerij en is deels verstedelijkt. De droogmakerijen zijn rechthoekig verkaveld en contrasteren in vorm, gebruik en hoogteligging met het veenpolderlandschap. De oorspronkelijke bebouwing in de Purmer ligt in langgerekte linten in de lengterichting van de polder. De kleinere droogmakerijen hebben meestal maar enkele boerderijen, vaak langs de dijk gebouwd.

Openheid en ruimtebeleving

Het veenpolderlandschap heeft een open karakter, met incidenteel een onderbreking in de vorm van een klein lint of erf. De beleving van een doorlopende ruimte overheerst. Deze openheid is vanaf de (zee)dijken erg goed te ervaren. In het gebied is nauwelijks sprake van opgaand groen, met uitzondering van de begroeiing rond de verspreid liggende agrarische erven. Beplanting langs wegen komt nauwelijks voor. Dit versterkt de openheid aanzienlijk.



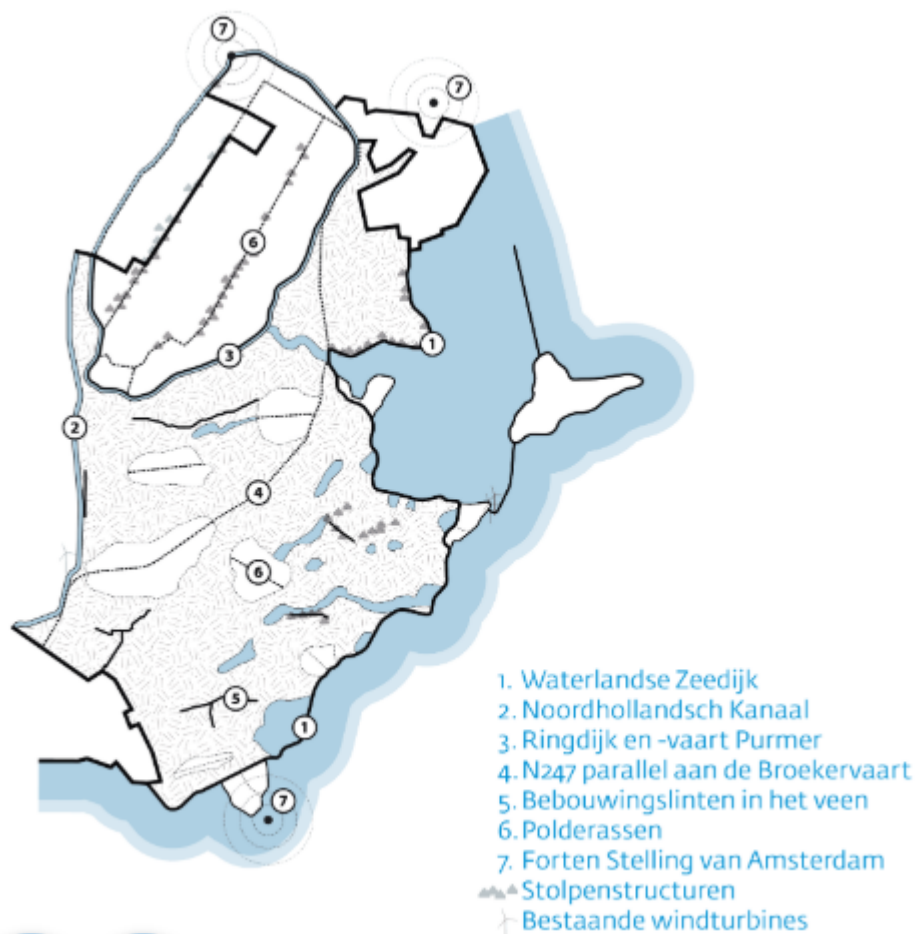
Afbeelding: openheid en ruimtebeleving ensemble Waterland

De kleine droogmakerijen worden begrensd door lage dijken. Ze vallen van buitenaf weinig op en doen mee in de beleving van een continue open ruimte in het veengebied. Staande in de kleine en lagergelegen droogmakerijen valt de begrenzing van de ringdijk wel degelijk op. De Purmer is hierop een uitzondering. De oostkant van de Purmer is een open droogmakerijlandschap, ingekaderd door de ringvaartdijk aan de oostzijde en het Purmerbos en de uitleg van Purmerend ten westen van de Middentocht.

De openheid in Waterland is zeer kwetsbaar omdat bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is in het vlakke land. Door de onregelmatige verkaveling, het ontbreken van opgaande begroeiing in combinatie met de open vlakken van de dieën is het landschap uitermate afwisselend en aantrekkelijk maar tegelijk zeer open en ruimtelijk, als een oneindig landschap.

Ruimtelijke dragers

De meest prominente ruimtelijke dragers zijn de randen: de lange structuur van de Waterlandse Zeedijk (Uitdammerdijk en de Zeedijk langs de Gouwzee), het Noordhollandsch Kanaal en de ringdijk van de Purmer.



Afbeelding: ruimtelijke dragers ensemble Waterland

Ambities en ontwikkelprincipes ensemble Waterland

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

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

De navolgende ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit:

1. De combinatie dieën en veenlandschap met verschillende verkavelingsrichtingen maken Waterland uniek
2. Droogmakerijen zijn aparte eenheden in het landschap
3. De openheid van het landschap is karakteristiek maar kwetsbaar. Het toevoegen van bebouwing is maatwerk
4. De Markermeerdijk bepaalt de oostelijke horizon
5. Overige ontwikkelprincipes

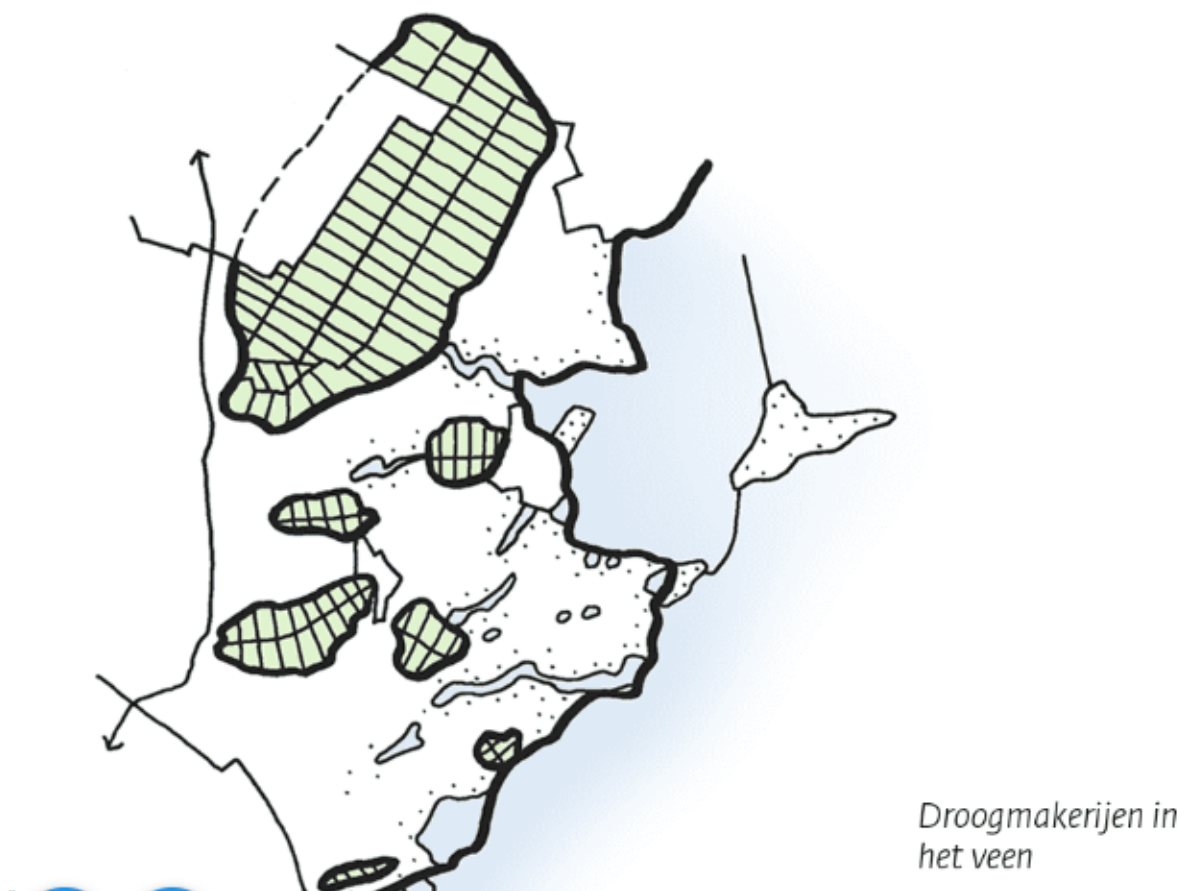
Ad 1: De combinatie dieën en veenlandschap met verschillende verkavelingsrichtingen maken Waterland uniek

De veenrivieren (dieën) en de daarop geënte middeleeuwse verkaveling vormen de onderlegger voor het huidige Waterland. De opstreckende, maar onregelmatige verkavelingspatronen gericht op de dieën zijn veelal historisch authentiek.

De Purmer, inclusief het besluitgebied, behoort niet tot het gebied van dieën en veenlandschap. De bij deze ambitie behorende ontwikkelprincipes zijn daarom verder buiten beschouwing gelaten.

Ad 2: Droogmakerijen zijn aparte eenheden in het landschap

Droogmakerijen liggen verspreid in het veenpolderlandschap en zijn herkenbaar door hun afwijkende hoogteligging en boezemkaden en hun afwijkende opbouw en verkavelingsrichting.



Afbeelding: droogmakerijen in het veen

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het voortbouwen op de bestaande structuur van de droogmakerij bij ruimtelijke ontwikkelingen > concentreer (nieuwe) agrarische bebouwing aan de hoofdontsluiting.
- het herkenbaar houden van randen van droogmakerijen en boezemkaden > houd de randen van de droogmakerijen vrij van bebouwing. Op die manier blijven de ringdijken vrij en herkenbaar in het weidse Waterland en blijft het contrast tussen veenpolders en droogmakerijen ook zichtbaar.

Ad 3: De openheid van het landschap is karakteristiek maar kwetsbaar. Het toevoegen van bebouwing is maatwerk

De landschappelijke openheid is een grote kwaliteit van dit gebied. In het veengebied is sprake van grote continue open ruimte, doorsneden met linten, boezemkaden en individuele erven. De openheid is kwetsbaar en extra gevoelig voor verrommeling door de verschillende richtingen in het landschap.

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het aansluiten bij het landelijke karakter van de linten en kernen:
 - > Situeer nieuwe bebouwing binnen of aan de rand van bestaande kernen of bebouwingslinten.
 - > Ontsluit kavels individueel en laat ze direct aansluiten op het lint; dus geen nieuwe woonbuurten aan de linten.
 - > een lint is kleinschalig en gevarieerd. Pas nieuwbouw zorgvuldig in in het lint. Voorkom repetitie van gelijkvormige bebouwing.
 - > Behoud zichtlijnen vanaf het lint naar het landschap.
- het slechts incidenteel toepassen van wegbeplanting.
 - > Houd infrastructuur in het open land zoveel mogelijk vrij van beplanting. Hiermee is de openheid gediend en wordt rekening gehouden met de weidevogels.
 - > Incidenteel kan wegbeplanting pluksgewijs toegepast worden, bijvoorbeeld in bochten vanwege verkeersveiligheid en bij entrees van kernen.

Ad 4: De Markermeerdijk bepaalt de oostelijke horizon

De Purmer, inclusief het besluitgebied, is niet gelegen bij de Markermeerdijk. De bij deze ambitie behorende ontwikkelprincipes zijn daarom verder buiten beschouwing gelaten.

Ad 5: Overige ontwikkelprincipes

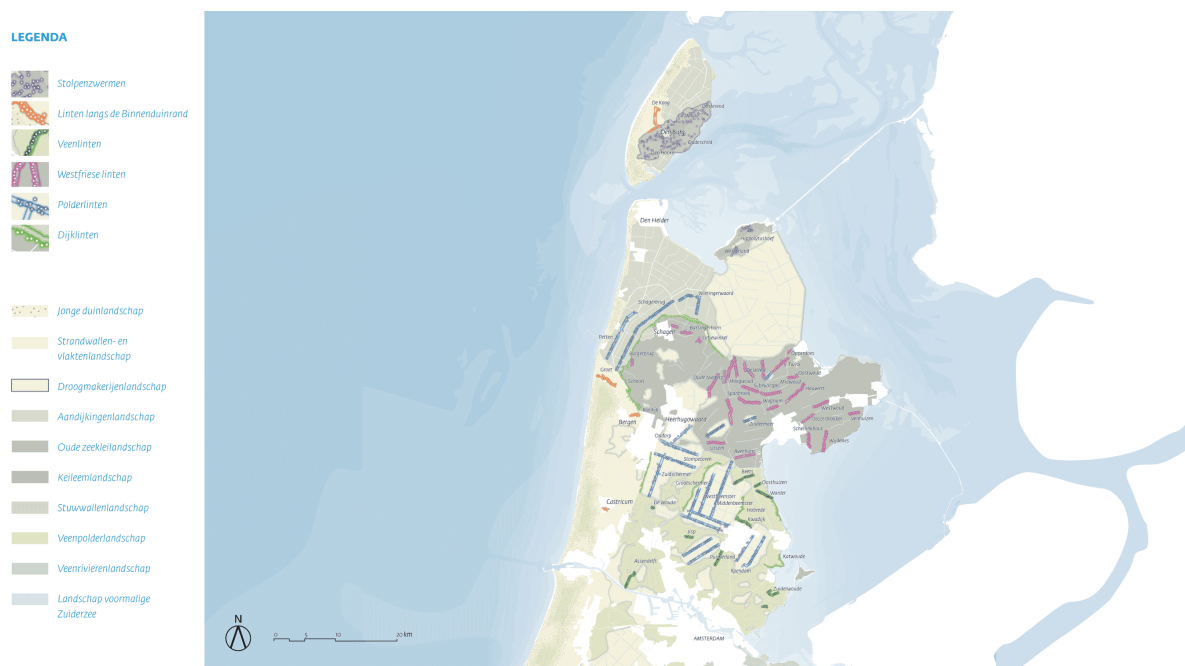
De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.
Zorg voor een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein, die aansluit op het bestaande omringende landschap; vermijd hoge hekken in het landschap. Streef ernaar dat de opstelling kwaliteit toevoegt aan het bestaande landschap (zie in de Voorbeeldenbank de Kwaliteitsimpuls Zonneparken voor inspiratie).
- het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap.

Kernwaarden stolpenstructuren

Binnen deze provinciale structuur zijn zes typen stolpenstructuren te onderscheiden. Ter plaatse van De Purmer gaat het om polderlinten. Voor deze stolpenstructuren gelden de volgende drie provinciale kernwaarden:

- de landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
- openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
- de ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen.



Afbeelding: voorkomende typen stolpenstructuren

Voor polderlinten in droogmakerijen en aandijkingenlandschap geldt dat de stolpenstructuren aan rechte lijnen in de droogmakerijen het oorspronkelijke beeld van de polder vaak goed weerspiegelen, omdat veel van de stolpen nog steeds een agrarische functie hebben. Stolpboerderijen staan op de kop van de agrarische erven, veelal langs de kaarsrechte wegen. Karakteristiek zijn de grote piramidevormige kappen die tussen de bomen door schemeren of boven de boomkruinen uitsteken. In de Zijpe, de Wieringerwaard, de Beemster, de Schermer, de Wormer, de Purmer, de Binnemeer, de Wogmeer, de Baarsdorpermeer en de Heerhugowaard zijn polderlinten als stolpenstructuren te vinden.

Landschappelijke karakteristiek

Voor iedere droogmakerij is een eigen, rationeel ontwerp gemaakt. Stolpen staan in de bouwzones langs de ontsluitingswegen en van origine aan de ringdijk. De stolp is het bouwtype voor de boerderij in de 17e eeuwse droogmakerijen. Er is een nauwe samenhang tussen stolp, erf, indeling en kavel, met verschillen per droogmakerij. Erfsloten en laanbomen op het erf voegen zich naadloos in het slotenpatroon en de wegplanting van de grotere droogmakerijen.

Openheid en ruimtebeleving

De polderlinten laten een grote openheid zien met lange zichtlijnen. Stolpen zijn, buiten de kernen, heel prominent aanwezig. Ze bepalen het beeld binnen de polderlinten. De beplantingsstructuur, bestaande uit loofhout, en heesters en vaak ook een boomgaard, staat op en rond de erven (laanbomen) en geeft vanaf de weg vaak een vrij zicht op de voorgevel. De kappen van de stolpen zijn daardoor van verre, vanaf de ringdijken en parallelwegen, goed te zien. Tussen de stolpen staat relatief weinig andere bebouwing die zich bovendien beperkt tot één bouwlaag met kap zoals de oude landarbeiders- en tuinderswoningen. Uitzondering hierop vormen de dorpen als Middenbeemster, Zuidschermer en Stompvoren.

Ruimtelijke dragers

De polderwegen, -vaarten en -dijken zijn de ruimtelijke dragers voor de stolpenstructuren.

Ambities en ontwikkelprincipes stolpenstructuren

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

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

De navolgende ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit:

1. De stolpenstructuren blijven intact en herkenbaar in het landschap
2. De samenhang binnen de stolpenstructuur is uitgangspunt
3. Blijf de karakteristiek van het type stolpenstructuur trouw
4. Overige ontwikkelprincipes

Ad 1: De stolpenstructuren blijven intact en herkenbaar in het landschap

De stolpenstructuur heeft een zekere autonomie en is herkenbaar in het landschap. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het herkenbaar en beleefbaar houden van de stolpenstructuur in het landschap:
 - > Behoud of versterk de relatie tussen de stolpenstructuur en het bijbehorend landschap (onder andere verkavelingsrichting, waterstructuur en erfinrichting en -beplanting).
 - > Behoud het zicht vanuit het landschap op de stolpenstructuur.
 - > Behoud, waar nog aanwezig, het zicht vanaf de stolp of het erf naar het landschap.
 - > Behoud de openheid aan weerszijden van de stolpenstructuren door eventuele ruimtelijke ontwikkelingen naast de stolpenstructuur zodanig in te passen dat de stolpenstructuur als autonoom geheel behouden blijft en de stolpen in de structuur dominant zichtbaar blijven.

Ad 2: De samenhang binnen de stolpenstructuur is uitgangspunt

Binnen de stolpenstructuur bestaat een relatie tussen enerzijds de stolpen onderling en anderzijds tussen de stolpen en de weg/vaart/dijk/reliëf waaraan deze stolpenstructuur is ontstaan.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het behouden of verbeteren van de samenhang binnen de stolpenstructuur/zwerm:
 - > Behoud de stolpen en de zichtbaarheid daarvan binnen de stolpenstructuren.
 - > Handhaaf het zicht vanaf de ene stolp naar de volgende. Voorkom bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen belemmering van het zicht van de ene naar de andere stolp.
 - > Ga binnen een stolpenstructuur zorgvuldig om met de samenhang tussen stolp, erf en beplanting en de relatie met het landschap (openheid).
 - > Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn in hoogte, beeld en beleving ondergeschikt en respectvol ten opzichte van de stolpen.
 - > Zorg dat het planologische bouwvlak voor nieuwe bijgebouwen op het erf van de stolp altijd achter de stolp ligt en niet naast de stolp.

Ad 3: Blijf de karakteristiek van het type stolpenstructuur trouw

De stolpenstructuren zijn ingedeeld op basis van hun lokale landschappelijke kenmerken, de historische structuurlijn waar de stolpenstructuur aan ligt en de eigenheid van het stolptype.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het aansluiten bij de lokale karakteristiek van de stolpenstructuur in geval van ruimtelijke ontwikkelingen of herinrichting van de openbare ruimte:
 - > Ga bij herinrichting van de weg, het lint of de dijkversterking zorgvuldig om met het karakteristieke samenhang tussen de stolpen, erven en structuurdragers zoals wegen/dijken/sloten/hagen/bruggen etc.
 - > Benut de kans om bij ruimtelijke ontwikkelingen de karakteristiek van het type stolpenstructuur te bewaren of te herstellen en de beleving te versterken. Dit vraagt om een streekgebonden benadering van de relatie tussen openbare ruimte en stolp, het bijplaatsen van (bij)gebouwen, de erfinrichting en -beplanting en ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de stolp (kans).
 - > Maak bij een onderzoek naar (nieuwe) planologische mogelijkheden in of rond een stolpenstructuur eerst een cultuurhistorische verkenning (kans).

Ad 4: Overige ontwikkelprincipes

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.
Zorg voor een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein, die aansluit op het bestaande omringende landschap; vermijd hoge hekken in het landschap. Streef ernaar dat de opstelling kwaliteit toevoegt aan het bestaande landschap.
- het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap.

Consequenties voor het plan

In paragraaf 2.2 is bij de beschrijving van de huidige situatie ingegaan op De Purmer. Daaruit blijkt dat De Purmer, één van de grote droogmakerijen van Noord-Holland, al deels is volgebouwd aan de westzijde. Aan de oostzijde van de polder zijn de landelijke kwaliteiten behouden gebleven, waarbij sprake is van orthogonale polderverkaveling. Aan de oostzijde zijn ook nog lange zichtlijnen in de gehele lengterichting van de polder aanwezig. De Ringvaart van de Purmer en de het polderlint van de Oosterweg zijn ruimtelijke dragers.

Bij de planvorming voor het bedrijventerrein zijn de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 als ontwerpprincipes gehanteerd. Mede daardoor is voor De Purmer ook een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. De inpassing van de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 in de planvorming is beschreven in het document 'Inpassing volgens de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie (ensemble Waterland)', zie bijlage 1.

De planvorming voor bedrijventerrein De Purmer is op 14 mei 2024 behandeld in de onafhankelijke Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna: ARO) van de provincie Noord-Holland. Tijdens de eerste behandeling heeft de ARO een aantal inhoudelijke vragen gesteld over de landschappelijke inpassing, de ecologische zones, de robuustheid van het casco, de beeldkwaliteit en de duurzaamheidsambities van het plan. Deze vragen zijn door de

gemeente schriftelijk beantwoord in het document "Reactie ARO 23-08-2024 (aangepast)", waarin per vraag een inhoudelijke toelichting is opgenomen.

Op 3 september 2024 heeft de ARO het plan voor de tweede maal besproken. Uit de notulen blijkt dat de commissie waardering heeft uitgesproken voor de wijze waarop de eerdere opmerkingen zijn verwerkt en de planopzet is aangescherpt. De ARO heeft daarbij benadrukt dat het plan een kans biedt om een toekomstbestendig bedrijventerrein te realiseren, mits de duurzaamheids- en beeldkwaliteitseisen steviger worden verankerd en minder vrijblijvend worden geformuleerd. Ook heeft de ARO gewezen op het belang van een robuuste groenstructuur, een goede landschappelijke overgang naar het omringende open gebied en een actieve vorm van parkmanagement om de kwaliteit op langere termijn te borgen.

De ARO heeft in haar beoordeling geen formele toetsing aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland uitgevoerd, maar uit de bespreking blijkt dat de commissie de gebiedskenmerken van de droogmakerijstructuur en de ruimtelijke opzet van De Purmer nadrukkelijk heeft meegewogen. De uitgangspunten uit de Leidraad (waaronder het behoud van de kenmerkende openheid, de herkenbaarheid van de droogmakerijverkaveling en een zorgvuldige overgang tussen bebouwd en onbebouwd gebied) zijn in het plan verwerkt via de profielen langs de randen van het bedrijventerrein, de ecologische zones en de landschappelijke inpassing langs de N244, de Edammerweg, de Middentocht en de Oosterweg. Hiermee sluit het plan aan bij de provinciale kwaliteitsdoelen zoals verwoord in de Leidraad en bij de aanbevelingen van de ARO.

3.2.4 Strategische gebiedsvisie De Purmer 2035

Door de gemeenten Edam-Volendam, Purmerend en Waterland is in 2023 een gezamenlijke visie opgesteld voor de Purmer. De visie fungeert als bouwsteen voor de gemeentelijke omgevingsvisies conform de Omgevingswet en vormt een toetsingskader voor initiatieven die niet passen binnen vigerende bestemmingsplannen (inmiddels omgevingsplannen). De visie bevat geen juridisch bindende elementen voor burgers, maar geeft de ruimtelijke ontwikkelingsrichting weer die de drie gemeenten nastreven.

Het voortraject startte met een inventarisatie in 2020 en resulterende in een 'praatplaat' met zes hoofdthema's: werken/bedrijvigheid, woningbouw, recreatie/Purmerbos, infrastructuur/bereikbaarheid, landbouw/agrarisch hart en energie.

Tijdens het opstellen van de Visie werden lopende ontwikkelingen geïdentificeerd, waaronder de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Purmer met gemengde functies in het noorden. Hoewel deze trajecten hun eigen planproces volgen, beschrijft de gebiedsvisie hun impact en focust op de overgangszones tussen deze ontwikkelingen en het buitengebied, met aandacht voor visuele inpassing, infrastructuur en beeldkwaliteit.

Hoofdpijnen en uitgangspunten

Met de Visie streven de gemeenten gezamenlijk naar het behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke kernwaarden van de droogmakerij, waarbij het landelijke gebied buiten de aangewezen ontwikkellocaties gevrijwaard blijft van grootschalige stedelijke ontwikkelingen. In de visie is een integraal ontwikkelperspectief beschreven. De visie is geconstrueerd rond zeven samenhangende thema's:

- Toekomstbestendige landbouw: De agrarische functie blijft primair behouden in het gebied, met stimulering van duurzame landbouwmethoden en verbredingsmogelijkheden gericht op regionale voedselvoorziening.
- Lokale recreatie: Versterking van recreatieve routestructuren die aansluiten op landschappelijke dragers, met strategisch gesitueerde rustpunten en pleisterplaatsen.
- Natuurontwikkeling: Realisatie van robuuste ecologische verbindingzones langs de

Ringvaart en Middentocht, met behoud en uitbreiding van het Purmerbos en ecologische dwarsverbindingen.

- **Energietransitie:** Facilitering van kleinschalige duurzame energieopwekking, voornamelijk middels zonnepanelen op daken en agrarische bouwpercelen, en onder voorwaarden kleine windturbines met een ashoogte van maximaal 15 meter.
- **Woningbouw:** Concentratie van woningbouwontwikkeling in de Oostflank (gemeente Purmerend) en het landgoed Ilpenstein, met behoud van het open landschap elders.
- **Bedrijvigheid:** Clustering van bedrijfsmatige ontwikkelingen in het noordelijke Wvg-gebied (gemeente Edam-Volendam).
- **Mobiliteit en infrastructuur:** Ontsluiting van nieuwe ontwikkellocaties via bestaande hoofdinfrastructuur, zonder extra belasting van het secundaire wegennet in het landelijke gebied.

Aan de noordkop van De Purmer is het Wvg-gebied aangegeven, waarbij aan de westzijde aangesloten wordt op het bedrijventerrein de Baanstee met een multifunctionele bedrijveninvulling. De oostzijde kenmerkt zich door een meer divers pakket aan mogelijke functies; te denken valt aan recreatie, agrarische bedrijvigheid, dienstverlening, sport en mogelijk enige woningbouw, mits passend binnen de milieucontouren van de ontwikkeling van industrie en gemengde functies. Daarnaast zal er ruimte zijn voor natuur en water.

Consequenties voor het plan

Binnen de Visie zijn meerdere raakvlakken te vinden met de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Purmer.

Met het vaststellen van dit Omgevingsplan wordt met name invulling gegeven aan het thema bedrijvigheid. Er wordt verder gewerkt aan de het Wvg-gebied door binnen de westzijde en de middenzone van van het noordelijk deel van besluitgebied daadwerkelijk ruimte te bieden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein via een multifunctionele bedrijfsinvulling. Daarmee vindt een directe bijdrage geleverd aan de wens om op deze locatie een bedrijventerrein mogelijk te maken.

In het Ontwikkelkader zijn daarnaast diverse andere thema's uitgewerkt, welke ook aansluiten bij de voorliggende herontwikkeling. Zo wordt er ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een recreatieve invulling, krijgt het bedrijventerrein een duurzame en groene impuls (inclusief diverse natuurontwikkelingen/ecologische zones) en is er aan de oostzijde van het noordelijk deel van het besluitgebied ruimte voor enige woningbouw. In het voorliggende TAM-omgevingsplan is voor het perceel in de zuidoosthoek een invulling met diverse publieke functies mogelijk gemaakt. Daarnaast is, naast het behoud van 3 bestaande woningen, ook rekening gehouden met 7 nieuwe woningen en bijbehorende bedrijvigheid. Tenslotte zullen de randen van het bedrijventerrein worden benut voor natuur en water.

3.2.5 Propositie Zaanstreek-Waterland

Binnen de MRA-deelregio Zaanstreek-Waterland is in 2021 een Propositie Zaanstreek-Waterland opgesteld. In Zaanstreek-Waterland is daarna toegewerkt naar een geactualiseerde versie van deze Propositie. Deze is in juni 2023 met een voorstel aan de raad geactualiseerd. Deze propositie diende voor de MRA Agenda 2025-2028.

In de Propositie staan ten aanzien van economie onder meer de volgende ambities aangegeven:

- Het creëren van ruimte voor bedrijvigheid op de meest passende locaties, ruimte voor meer

- werkgelegenheid en een betere match tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt.
- (Door)ontwikkeling van bedrijventerreinen langs de as van de N244; Baanstee Noord en bij Edam-Volendam, en langs de noordkant van het Noordzeekanaalgebied (HoogTij).
- De regio streeft naar het creëren van één nieuwe arbeidsplaats per nieuwgebouwde woning.

Consequenties voor het plan

In de Propositie is de ontwikkeling van een bedrijventerrein in het Edam-Volendamse deel langs de N244 benoemd als één van de ambities. Het voorliggende TAM-omgevingsplan geeft daar invulling aan. Op die manier wordt bijgedragen aan de ambitie om één nieuwe arbeidsplaats per nieuwgebouwde woning te creëren.

3.2.6 Regionaal Verkeer- en Vervoerplan

Naast het nationaal en provinciaal verkeers- en vervoerbeleid is ook de Stadsregio Amsterdam (SRA) belast met het opstellen van samenhangend verkeers- en vervoerbeleid: het Regionaal Verkeers- en Vervoerplan (RVVP). De stadsregio is een samenwerkingsorgaan van 16 gemeenten met als hoofddoel (op verkeers- en vervoersgebied) het bereikbaar houden van de belangrijkste werkgelegenheidscentra in de regio. Net als de provincie is ook de stadsregio verplicht om de essentiële onderdelen van het rijksbeleid ter harte te nemen en toe te passen in het eigen beleid.

De werkwijze van de SRA is erop gericht om de gehele regio bereikbaar te houden, ondanks de grote ruimtelijke ontwikkelingen die de komende jaren tot een grotere druk op het infrastructurele netwerk zullen leiden. De stad Amsterdam is hierin het grootste werkgelegenheidscentrum dat veel verkeersbewegingen aantrekt. De ambitie van de stadsregio is: "het creëren van een gezonde, gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht, het bieden van een goed sociaal klimaat aan de inwoners en het zorgen voor een duurzame leefomgeving."

Voor de gemeente Edam-Volendam heeft deze ambitie voornamelijk gevolgen voor de verbindingen met werkgebieden in Amsterdam en Purmerend. Een beleidsaspect waar de stadsregio veel invloed op heeft is het openbaar vervoer. De ambities van de stadsregio omtrent openbaar vervoer zijn vastgelegd in de OV-visie 2010-2030.

3.2.7 OV-visie 2010-2030

De Stadsregio Amsterdam (SRA) heeft in het RVVP diverse projecten gedefinieerd die de hoogwaardige openbaar vervoer (HOV) verbindingen tussen de gemeente Edam-Volendam en Purmerend en Amsterdam moeten verbeteren. Deze zijn vervolgens verder uitgewerkt in de "OV-visie 2010-2030". De maatregelen zijn erop gericht om de kwaliteit van de Waterlandbuslijnen en het aandeel van het openbaar vervoer op deze verbindingen verder te laten toenemen.

In het licht van de huidige bezuinigingen op het gebied van openbaar vervoer en de pas verleende concessie "exploitatie OV Waterland" dient te worden gezien of de beoogde kwaliteitsslag kan worden behaald en of het huidige niveau van ontsluiting kan worden gehandhaafd. De wens van de SRA om de busverbinding tussen Edam-Volendam en Purmerend te verbeteren en de HOV-verbindingen tussen de gemeente en werkgebieden in Amsterdam Zuidoost uit te breiden zijn geïntegreerd in het plan van eisen voor de OV-concessie Waterland.

Het bedrijventerrein is bereikbaar met het openbaar vervoer door middel van een busverbinding via de N244

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gemeente Edam-Volendam

De Omgevingsvisie van gemeente Edam-Volendam presenteert een samenhangend beleid voor de fysieke leefomgeving onder het motto "Samen zetten we koers!" De visie schetst de strategische doelen voor een goede leefomgeving waarin inwoners, ondernemers en bezoekers prettig kunnen leven, werken en recreëren. De gemeente zet in op vijf hoofdthema's:

- Krachtige kernen en linten - Gericht op voldoende woongelegenheden, goede openbare ruimte, voorzieningen en sociale cohesie.
- Werken aan ondernemen - Stimuleren van werkgelegenheid, ondernemerschap en innovatie dicht bij huis.
- Ontspanning binnen handbereik - Behoud en versterking van recreatie, sport, evenementen en cultuur.
- Zorg voor water en land - Bescherming van het karakteristieke cultuurlandschap, met aandacht voor agrarische belangen.
- Klaar voor transitie - Voorbereiden op klimaatverandering, energietransitie en behoud van biodiversiteit.

Opgaven

Om concrete uitvoering te geven aan de visie, heeft de gemeente een zestal opgaven geformuleerd onder de uitvoeringsstrategie 2023. Dit zijn de volgende:

Opgave 1: Wonen

Deze opgave is gericht op het realiseren van een evenwichtige woningvoorraad en een kwalitatieve, gezonde en veilige leefomgeving. Het omvat zowel inbreidingslocaties als een ontwikkeling (De Lange Weeren).

Opgave 2: Warmte, Energie & Klimaat

Dit betreft de transitie naar een duurzame energievoorziening en klimaatadaptatie. De opgave bevat concrete maatregelen zoals het aardgasvrij maken van wijken, opschalen van laadinfrastructuur en het realiseren van een waterbufferingsgebied in De Lange Weeren.

Opgave 3. Landelijk gebied & Landschap

De opgave Landelijk gebied & Landschap richt zich op het vitaal houden van landelijke kernen en het duurzaam behoud van veenweidegebieden. Ook vallen verkeersveiligheid, recreatiemogelijkheden en natuurontwikkeling onder deze opgave.

Opgave 4. Werklocaties

Deze opgave heeft betrekking op de vernieuwing van werkgebieden, waaronder de ontwikkeling van het nieuwe werkgebied Bedrijventerrein De Purmer en de transformatie van bedrijventerreinen zoals Julianaweg en Slobbeland. In de Omgevingsvisie heeft Edam-Volendam er voor gekozen om voldoende werkgelegenheid dicht bij huis te realiseren.

Opgave 5. Mobiliteit

Bij deze opgave ligt de focus op de transitie naar duurzame, gezonde en veilige mobiliteit en het aanpakken van bereikbaarheid. Daarbij is aandacht voor het treffen van maatregelen voor fietsinfrastructuur, openbaar vervoer en deelmobiliteit.

Opgave 6. Waterfront

De opgave Waterfront is gericht op een gebalanceerde ontwikkeling van het Waterfront met aandacht voor wonen, ondernemen, recreatie, toerisme en natuur. Daarbij wordt de nadruk gelegd op het borgen van de culturele identiteit en het verbeteren van de toegankelijkheid.

Afwegingskader en samenwerken

Bij het afwegen van belangen, beschrijft de gemeente drie principes in het afwegingskader. Daarbij is het eerste principe dat de combinaties van functies voor gaan op eenvoudige functies. Daarnaast wordt ingezet op herkenbare kernen en dorpslinten en een karakteristiek buitengebied waarbij de identiteit en de kenmerken van de plek centraal staan. Als laatste principe is het van belang dat afwentelen naar de toekomst voorkomen moet worden.

De gemeente kiest er nadrukkelijk voor om een samenwerking aan te gaan met inwoners, ondernemers en andere overheden bij de ontwikkeling van de leefomgeving.

Consequenties voor het plan

Binnen de opgave 'Werklocaties' is De Purmer specifiek aangewezen als locatie voor een nieuw werkgebied om nieuwe ontwikkelmogelijkheden voor lokale bedrijven te creëren. Dit gebied wordt ontwikkeld als een toekomstbestendige werklocatie met specifieke aandacht voor:

- Ruimtelijke afstemming op de energietransitie en circulaire economie
- Beweegvriendelijke inrichting
- Zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Door het bedrijventerrein De Purmer tot ontwikkeling te brengen, vindt er direct een bijdrage plaats aan andere ontwikkelingen binnen de gemeente. Zo kan het bedrijventerrein Julianaweg in de toekomst worden getransformeerd naar een klimaatbestendig en natuur inclusief woonwerkgebied. Om dit mogelijk te maken, is het wel noodzakelijk om zware bedrijvigheid buiten de kern te plaatsen. Die ruimte wordt geboden op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Purmer. Hiermee blijft er voldoende werkgelegenheid dicht bij huis en wordt voorkomen dat Edam-Volendam forenzendorpen worden.

3.3.2 Economische toekomstvisie 2040

In 2019/2020 is in samenwerking met onderwijsinstellingen en ondernemers het document 'Economische Toekomst 2040 Edam-Volendam' tot stand gekomen. Het is een plan met tien ambities, gericht op een sterke, toekomstbestendige economie. Eén van de 10 ambities is

3. In 2040 wonen en werken wij op de meest ideale locaties.

Hier wordt invulling aan gegeven doordat op 14 september 2023 de gemeenteraad de startnotitie en het voorbereidingskrediet voor de transformatie van het bedrijventerrein Julianaweg heeft vastgesteld. Het ontwikkelkader bestaat uit een stedenbouwkundig plan, financiële doorrekening en ontwikkelstrategie. Bij het opstellen van het ontwikkelkader worden ondernemers, eigenaren en belanghebbenden in en rond het gebied betrokken. De gemeenteraad wordt door middel van themaraden meegenomen in het proces. Volgens planning is het document medio 2025 beschikbaar voor besluitvorming.

Op 17 oktober 2024 heeft de gemeenteraad het ontwikkelkader voor het nieuwe bedrijventerrein De Purmer vastgesteld. Door de ontwikkeling van de Purmer creëert de gemeente ruimte voor het verplaatsen van bedrijven uit het gebied Julianaweg en andere

bedrijventerreinen binnen de gemeente. Ook biedt De Purmer de mogelijkheid tot uitbreiding en verduurzaming van de bedrijven en het vasthouden/uitbreiden van de werkgelegenheid binnen de gemeentegrenzen.

Realisatie van een bedrijventerrein in de Purmer betekent ruimte voor een gedeeltelijke transformatie van industrie naar woningbouw aan de Julianaweg. Binnen gemeente Edam-Volendam wordt ingezet op woningbouw op binnenstedelijke herstructureringslocaties. In de Omgevingsvisie van Edam-Volendam wordt benoemd dat bij deze herontwikkeling van werkgebieden het van belang is om te zoeken naar mogelijkheden voor een menging van functies (woon-werk-vrijtijdsvoorzieningen). Het streven daarbij is dat werkgelegenheid en voorzieningen dicht bij huis moeten worden gekoesterd. Een menging van functies biedt niet alleen kansen op (voormalige) bedrijventerreinen, maar ook in woonbuurten met een sociaal maatschappelijke achterstand. Hier worden ruimtelijke inbreidingen ingezet om een neerwaartse dynamiek te remmen en verandering van het gebied te ondersteunen.

Consequenties voor het plan

De ontwikkeling van bedrijventerrein De Purmer geeft invulling aan de ambitie om in 2040 te wonen en werken op de meest ideale locatie.

3.3.3 Economische Agenda 2020

Het doel van de Economische Agenda 2020 is een samenhangende koers voor de economie van de gemeente Edam-Volendam ter verdere verbetering van het lokale ondernemersklimaat. Het geeft de hoofdlijn (prioriteiten) van het beleid aan op basis waarvan per (cluster van) sector(en) een uitwerking kan worden gemaakt. De Economische Agenda 2020 legt daarbij verbanden met andere beleidsvelden en geeft helderheid over de rol van de gemeente in het economische speelveld.

Voor de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente is aangegeven dat door de ontwikkeling van Baanste-Noord een herschikking van de bedrijventerreinen in gang kan worden gezet waarbij bedrijven vallende onder een zware milieucategorie bij elkaar vestigen, op afstand van lichte bedrijvigheid en woongebieden. Hierdoor kan zowel het vestigingsklimaat voor zwaardere bedrijvigheid (industrie en transport) en lichtere bedrijvigheid (kantoren en diensten) verbeteren.

Consequenties voor het plan

De ontwikkeling van het bedrijventerrein De Purmer is niet specifiek benoemd in de Economische Agenda 2020. Wel wordt beschreven dat er behoefte is aan ruimte om hogere bedrijfs categorieën uit te breiden en te verplaatsen om op de huidige bedrijfsterreinen ruimte te creëren die passend is op die plek (meer ruimte voor woon-werk locaties). De ontwikkeling van bedrijventerrein De Purmer geeft daar expliciet invulling aan.

3.3.4 Toekomstvisie bedrijventerreinen 2015

De toekomstvisie is een verdieping en ruimtelijke vertaling van de Economische Agenda (zie subparagraaf 3.3.3) en de voorloper van de Omgevingsvisie (Structuurvisie gemeente Edam-Volendam 2020-2040). De toekomstvisie fungeert als beleidsstuk en geldt als toetsingskader voor Wabo-vergunningverlening voor zaken op de drie indertijd bedrijventerreinen binnen de gemeente Edam-Volendam: Slobbeland, Julianaweg en Oosthuizerweg. Het toetsingskader voor Wabo-vergunningverlening is nodig omdat trends en ontwikkelingen steeds vaker leiden tot andere functies op bedrijventerreinen. Om deze trends op juiste wijze te plaatsen in de lokale dynamiek van Edam-Volendam is een toekomstvisie onontbeerlijk.

In de toekomstvisie zijn onder meer de volgende trends en ontwikkelingen benoemd:

- Als gevolg van sectorale verschuivingen verandert de aard van werkzaamheden op bedrijventerreinen. De fysieke weerslag hiervan is dat er naast bedrijfsruimte steeds meer (ondergeschikte) detailhandel en kantoorruimte aanwezig is ('verkantorisering').
- Bereikbaarheid en goede parkeermogelijkheden blijven belangrijk.
- Door de gunstige prijs-kwaliteitsverhouding verkiezen ondernemers een bouwkaal op een nieuw bedrijventerrein boven een bedrijfspand uit de bestaande voorraad.
- Nieuwbouw van bedrijfshuisvesting op bestaand bedrijventerrein is afgenomen (een daling van het volume). Er is meer aandacht voor herontwikkeling.
- Beleggers trekken zich nog verder terug uit de bedrijfsruimtemarkt.
- Bedrijfsverzamelgebouwen zijn de laatste jaren in opkomst. Hierdoor kunnen kleinere bedrijven zich op een bedrijventerrein vestigen. De panden zijn flexibel in te delen, zodat de indeling en vloeroppervlakte kan worden aangepast naar de wensen van het bedrijf. De markt voor kantoorruimte in bedrijfsverzamelgebouwen is sterk lokaal bepaald.
- De krimpende beroepsbevolking en het 'Nieuwe Werken' zorgen voor een verminderde vraag naar kantoorruimte. Diverse ontwikkelingen, zoals het Nieuwe Werken en de economische crisis, zorgen ervoor dat het aantal m² per werknemer daalt. Hierdoor wordt een afname van 30 m² naar 20 m² per werknemer voorspeld (bruto vloeroppervlak) en er is minder ruimtevrage naar kantoren, zodat de ruimtevrage daalt.
- Duurzaamheid van de werklocaties is in opkomst. Hierbij valt te denken aan de efficiëntie van een gebouw en gebruikte materialen, maar ook toepassingen van duurzame energie vinden steeds vaker plaats op bedrijventerreinen.
- Vormen van intensief ruimtegebruik (stapelen van bouwlagen of bijvoorbeeld parkeren op het dak) worden steeds meer toegepast.

Ook is in de Toekomstvisie ingegaan op branchevreemde functies op bedrijventerreinen. Het gaat daarbij om volumineuze en grootschalige detailhandel. Binnen de regio Waterland is er voldoende draagvlak voor in ieder geval één krachtig cluster van volumineuze detailhandel, gecombineerd met andere functies als bedrijvigheid, grootschalige vrijetijdsvoorzieningen en showrooms. Bedrijventerrein Julianaweg in Volendam is indertijd benoemd als de hiervoor aangewezen plek. De Julianaweg heeft zich bewezen als aankoopplaats voor doelgerichte artikelen, niet alleen voor de eigen inwoners, maar ook voor regiobezoekers. De Julianaweg voldoet ook aan de andere criteria zichtbaarheid, nabijheid, goede lokale bereikbaarheid en parkeren voor de deur. Daarom is de volumineuze detailhandel geclusterd op bedrijventerrein Julianaweg, en ook andere (publieks)functies als kantoorachtige bedrijvigheid, en showrooms worden hier gefaciliteerd. Een dergelijke visie impliceert dat deze functies op de andere bedrijventerreinen in Edam-Volendam (of solitaire locaties) worden ontmoedigd. Voor reguliere detailhandel is het centrum van Volendam de aangewezen plek.

Consequenties voor het plan

Door het ontwikkelen van het bedrijventerrein De Purmer wordt ruimte geboden aan trends en ontwikkelingen die al enige tijd gaande zijn. In de strook langs de N244 wordt ook rekening gehouden met de (mogelijke) vestiging van volumineuze detailhandel, uitgaande van transformatie van bedrijventerrein Julianaweg naar een gemengd woonwerkgebied.

3.3.5 Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Edam-Volendam

De gemeente Edam-Volendam heeft haar eerdere Detailhandelsstructuurvisie uit 2007 geactualiseerd om in te spelen op recente ontwikkelingen. Sinds 2007 is het gemeentelijk grondgebied uitgebreid met de voormalige gemeente Zeevang, terwijl de detailhandelsmarkt in Nederland snel is veranderd. Hoewel de gemeente te maken heeft met deze veranderingen, profiteert ze tegelijkertijd van een lichte bevolkingsgroei en een toename van het toerisme.

Het beleidskader bouwt voort op de visie uit 2007, waarvan de hoofdlijnen nog steeds relevant zijn. De gemeente heeft de afgelopen jaren consistent gehandeld volgens deze visie en had al geanticipeerd op belangrijke trends, waardoor een volledig nieuwe analyse niet nodig was. De actualisatie maakt gebruik van (indertijd) recente gegevens uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2016.

Het geactualiseerde document omvat een overzicht van vraag en aanbod, een analyse van de winkelstructuur, trends in detailhandel en consumentengedrag, gemeentelijke ambities, aanbevelingen per winkelgebied en een beleidskader.

Nieuwe winkels zijn niet toegestaan op bedrijventerreinen. Er zijn wel enkele specifieke uitzonderingen, zoals winkels in volumineuze goederen (bouwmarkten, tuincentra), detailhandel in auto's, boten en caravans, en winkels met brand- of explosiegevaarlijke producten.

Afhaalpunten en internetwinkels zijn overwegend kleinschalig en daarmee een goede invulling voor het centrum. Op de (schaarse) bedrijventerreinen belemmeren dit soort consument aantrekkende functies de hoofdactiviteiten (zoals productie, logistiek). Internetwinkels waar alleen sprake is van opslag en logistiek zijn wel op de bedrijventerreinen toegestaan.

Consequenties voor het plan

In de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met volumineuze detailhandel en internetdetailhandel. Zo is volumineuze detailhandel toegestaan op de bedrijfskavels langs de N244 (ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus'). Internetdetailhandel zonder consument aantrekkende werking valt onder de begripsbepaling van een 'bedrijf' en daarmee toegestaan op de bedrijfskavels. Internetdetailhandel met (beperkte) consument aantrekkende werking is niet toegestaan.

3.3.6 Horecavisie 2021

De gemeente ambieert de actuele vraag naar horeca te faciliteren en een kwaliteitsimpuls te geven aan de bestaande en nieuwe horeca. Daarvoor moet ruimte worden geboden aan nieuwe horeconconcepten die een plus geven op het bestaande aanbod en moet een hogere kwaliteit en meer differentiatie nagestreefd worden voor bestaande horeca. De beleving van de Edam-Volendamse horeca staat daarbij centraal.

Het besluitgebied is grotendeels gelegen in het deelgebied 'buitengebied', met uitzondering van de zone langs de Oosterweg. Deze zone is gelegen in het deelgebied 'Oosthuizen en dorpslinten'.



Afbeelding: deelgebieden horecavisie

In het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt horeca mogelijk gemaakt op een locatie aan de Oosterweg, welke is gelegen in het deelgebied 'Oosthuizen en dorpslinten'. Hiervoor gelden de volgende beleidskeuzes:

- Het typisch Hollandse karakter en veelzijdige landschap zoveel mogelijk behouden of zelfs extra uitlichten en versterken.
- De uitstraling van horeca-concepten moet passen in de omgeving.
- Verlevendigen kernen en linten.
- Bevorderen spreiding bezoekers.
- Nieuwe initiatieven en kleinschalige verblijfsaccommodaties worden in dit gebied dan ook gestimuleerd.
- Verscheidenheid die in balans is met leefbaarheid en met het woongenot.
- Belangen van de omgeving meenemen in de bedrijfsvoering.

Restaurants vallen onder categorie B en fastfoodrestaurant onder categorie A2.. In het deelgebied 'Oosthuizen en dorpslinten' zijn restaurants gewenst terwijl ten aanzien van een fastfoodrestaurant het beleid is om te consolideren. Dat houdt in dat een ontwikkeling niet per sé een “plus” is in het aanbod, maar waar op kwaliteitskenmerken kan worden aangegeven of het plan eventueel toegestaan kan worden.

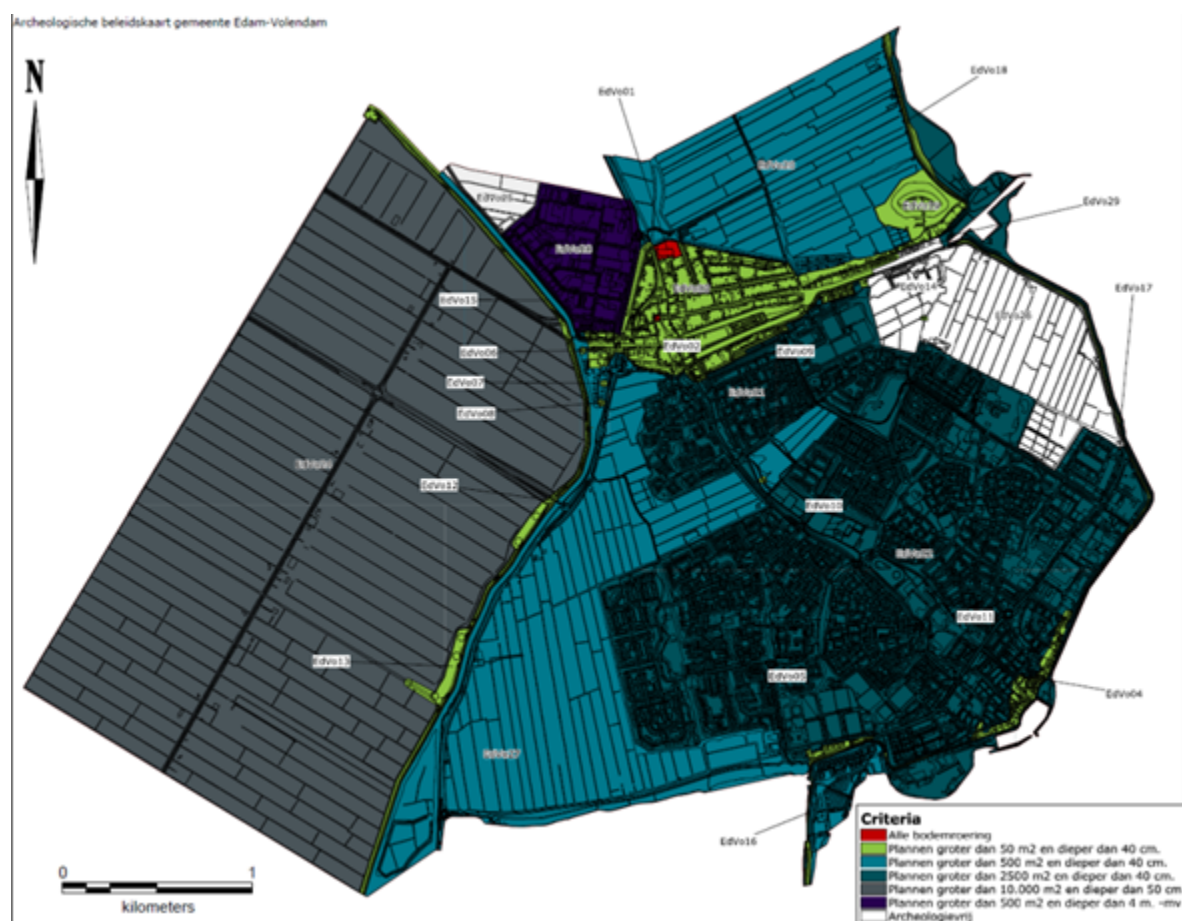
Consequenties voor het plan

In de horecavisie is nog geen rekening gehouden met het voornemen om het noordelijk deel van het besluitgebied te transformeren naar een bedrijventerrein, aangezien er nu nog sprake is van een gebiedstypologie 'Oosthuizen en dorpslinten'. In de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met de mogelijkheid van horeca op de hoek van de Oosterweg met de N244. Op deze plek is een grootschalig (fast-food)restaurant mogelijk. Dit is passend binnen de horecavisie, mede omdat de locatie een zeer goede bereikbaarheid kent en pal langs de N244 is gelegen.

3.3.7 Archeologienota

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden (conform de Erfgoedwet, voorheen Monumentenwet).

Door de gemeente is in samenwerking met Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland (SCENH) een beleidsnota archeologie opgesteld, die op 8 oktober 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een archeologische beleidskaart, die per gebied aangeeft welke archeologische criteria van kracht zijn.



Afbeelding: archeologische beleidskaart

Consequenties voor het plan

In deze beleidsnota valt het besluitgebied volledig onder categorie 5. Voor deze categorie geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 10.000 m² of groter, die dieper reiken dan 50 cm beneden het maaiveld, er rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op archeologie ter plaatse van het besluitgebied.

3.3.8 Welstandsnota

De Welstandsnota Edam-Volendam 2017 (gewijzigd in 2020) biedt richtlijnen voor de beoordeling van bouwplannen op visuele kwaliteit en omgevingsinpassing. Het document streeft naar een aantrekkelijke gebouwde omgeving en biedt vooraf duidelijkheid over beoordelingscriteria.

De nota omvat algemene welstandscriteria betreffende vorm-functierelatie, gebouw-omgevingsverhouding, en aspecten als materiaalgebruik en detaillering. Deze vormen de basis voor specifiekere richtlijnen. Het belangrijkste onderdeel zijn de gebiedsgerichte criteria voor verschillende gebiedstypen, waaronder beschermd stadsgezicht Edam, Oud Volendam, uitbreidingswijken en landelijk gebied. Afhankelijk van cultuurhistorische waarde worden welstandsniveaus toegekend: beschermd, bijzonder of regulier.

Daarnaast bevat de nota objectgerichte criteria voor specifieke bouwwerken zoals stolpboerderijen, dakopbouwen en reclame-uitingen en gedetailleerde richtlijnen voor kleine bouwplannen. De nota beschrijft ook procedures voor welstandscriteria bij grotere (her)ontwikkelingsprojecten en bevat een excessenregeling voor bouwwerken die de ruimtelijke kwaliteit ernstig aantasten. De welstandsnota vormt zo een beleidskader voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Edam-Volendam.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen.

Consequenties voor het plan

De beoogde herontwikkeling is aan te merken als een (her)ontwikkelingsproject die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek (deels) doorbreekt. Voor de herontwikkeling zijn zodoende welstandscriteria opgesteld in het kader van de stedenbouwkundige planvorming. Deze welstandscriteria zijn in voorbereiding en worden gebaseerd op het Ontwikkelkader Bedrijventerrein De Purmer. De welstandscriteria (concept) zijn opgenomen in de bijlage van de regels. In de beoordelingsregels van de bouwactiviteiten van de locaties die zijn aangewezen als 'Bedrijventerrein', 'Gemengd' en 'Wonen' is bepaald dat er bij het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient te worden voldaan aan de welstandscriteria.

3.3.9 Verkeersplan Edam-Volendam 2018-2023

Het Verkeersplan Edam-Volendam 2018-2023 vormt een leidraad voor het mobiliteitsbeleid. Hiervoor is een intensief participatietraject opgesteld waarbij inwoners actief betrokken waren. Het plan is ontwikkeld vanuit de gemeentelijke kernwaarden: verbinden, vertrouwen, leiderschap en wendbaarheid.

Binnen het verkeersplan zijn zes prioritaire thema's zijn geïdentificeerd: netwerk en verkeersveiligheid fiets, verkeersveiligheid voetganger, gedrag en handhaving, wegcategorisering, parkeren in Edam en parkeren in Volendam. Voor elk thema zijn concrete doelen en maatregelen geformuleerd.

Het plan bevat 29 nieuwe projecten, waaronder het aanpassen van rotondes zodat fietsers voorrang krijgen, het verbeteren van oversteekplaatsen voor voetgangers, het invoeren van eenrichtingsverkeer in de Havenstraten in Edam, en diverse maatregelen om duurzame mobiliteit te stimuleren. Naast deze nieuwe projecten worden 18 reeds geplande projecten voortgezet.

De verkeersveiligheid wordt verbeterd door onder meer snelheidsbeperkende maatregelen in dorpskernen, betere scheiding van fiets- en vrachtverkeer, en verbeterde infrastructuur bij scholen. Voor het parkeren in de historische centra wordt eerst het effect van lopende maatregelen geëvalueerd voordat nieuwe initiatieven worden genomen. De gemeente streeft hiermee naar een verkeerssysteem dat veilig, bereikbaar en leefbaar is voor alle weggebruikers, met bijzondere aandacht voor kwetsbare verkeersdeelnemers en de historische kernen.

Consequenties voor het plan

Binnen de 6 thema's worden diverse projecten benoemd die raakvlakken hebben met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Zoals eerder beschreven onder de planbeschrijving, wordt er een overzichtelijke hiërarchische infrastructuur op en rondom het bedrijventerrein aangelegd. De gekozen structuur draagt bij aan een consistent en overzichtelijk verkeersbeeld. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de thema's netwerk en verkeersveiligheid fiets (en voetganger). Om het gebruik van fietsen te stimuleren is er ten zuiden van de hoofdontsluitingsweg een vrij liggend fietspad dat het fietspad bij de Midden tocht verbindt met de Oosterweg. Daarnaast sluit het nieuwe fietspad aan op het bestaande vrij liggende pad langs de N244 voor de directe fietsverbinding naar Volendam.

3.3.10 Groenbeleidsplan Edam-Volendam 2020-2024

Het Groenbeleidsplan 2020-2024 van de gemeente Edam-Volendam schetst de visie en ambities voor het gemeentelijke groen. Het plan benadrukt het belang van groen binnen de gemeente voor de identiteit, klimaat, participatie, biodiversiteit en beheer.

Het plan ziet groen als essentieel voor klimaatadaptatie. De gemeente streeft naar maximale vergroening van de openbare ruimte, waarbij kwaliteit en toekomstbestendigheid centraal staan. Daarbij moet gezocht worden naar een combinatie van natuurlijke oplossingen met technische maatregelen om weersextremen zoals hittestress en wateroverlast te beheersen. Er wordt verbinding gezocht met bestaande initiatieven zoals Operatie Steenbreek en de Duurzaamheidsagenda. Innovatieve concepten als groene daken en geveltuinen worden gestimuleerd. De gemeente benadrukt dat klimaatadaptatie een gezamenlijke verantwoordelijkheid is en moedigt daarom ook inwoners aan hun private buitenruimte te vergroenen.

De gemeente wil met dit plan de kwaliteit van het openbaar groen verbeteren door een hoofdgroenstructuur vast te stellen die bijdraagt aan de identiteit van de verschillende kernen. Voor klimaataanpassing streeft men naar maximale vergroening van de openbare ruimte en stimuleert men de inwoners bij te dragen aan vergroening van private ruimtes. Voor biodiversiteit wordt ingezet op aangepast maaibeheer, natuurvriendelijke oevers en bestrijding van invasieve exoten.

Voor het beheer en onderhoud hanteert de gemeente het principe "het juiste groen op de juiste plek", waarbij kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit. De gemeente streeft naar beeldkwaliteitsniveau B (wat een 'voldoende' inhoudt en beoogt toekomstbestendig groen dat kan uitgroeien met minimale beheerlasten).

De gemeente bezit ongeveer 14.000 bomen die om diverse redenen onder druk staan. Het plan

benadrukt dat gezonde bomen niet worden gekapt vanwege overlast door natuurlijke processen zoals bladval of schaduw.

Consequenties voor het plan

In het Ontwikkelkader is veel ruimte gereserveerd voor een groene en klimaat adaptieve inrichting van het bedrijventerrein en overige functies. Om voldoende op gewassen te zijn tegen thema's als klimaatverandering, is er in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met voldoende openbaar groen en water. Op het bedrijventerrein wordt een ecologisch zone aangelegd langs de bestaande wegen. Hier komt een brede (circa 11,5 meter) strook met een plasdraszone. Tevens worden de bedrijfsgebouwen aardgasvrij en zo veel mogelijk energieneutraal gebouwd. Ook is er richting de uitvoering de ambitie om diverse bedrijfsgebouwen uit te voeren in gecertificeerde houtbouw. Problemen zoals wateroverlast, overstromingen, hittestress en waterberging zijn in het stedenbouwkundig plan meegenomen.

De ambitie om de groenstructuur en de ecologische zones te verstevigen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding.

3.3.11 Duurzaamheidsagenda Edam-Volendam 2018-2022

De gemeente Edam-Volendam heeft op 14 december 2017 haar duurzaamheidsagenda vastgesteld, waarmee zij voortvarend invulling geeft aan haar duurzaamheidsambities. Deze agenda vloeit voort uit het Programmaplan 2017-2022, een raadsmotie uit november 2014 en het koersdocument van december 2016, dat geïnspireerd is door het Nationaal Energieakkoord en het Klimaatakkoord van Parijs.

De duurzaamheidsagenda is opgebouwd rond vijf kernthema's: Energie, Klimaatadaptatie, Circulaire Economie, Duurzaam Toerisme en Gemeentelijke organisatie.

De gemeente volgt hierbij een tweesporenbeleid. Enerzijds neemt zij haar voorbeeldfunctie serieus door duurzaamheid structureel te integreren in haar eigen werkzaamheden, bijvoorbeeld door het verduurzamen van openbare verlichting en het opnemen van duurzame maatregelen in de Meerjaren Onderhoudsplanning (MOP) van gemeentelijk vastgoed. Anderzijds stimuleert en faciliteert de gemeente inwoners, bedrijven en maatschappelijke instellingen om zelf duurzame initiatieven te ontwikkelen.

Dit uitvoeringsprogramma beschrijft hoe en wanneer het college invulling geeft aan de in de duurzaamheidsagenda gestelde ambities en doelen. Hierbij wordt nadrukkelijk gestreefd naar een kostendekkende aanpak waarbij duurzaamheid wordt gekoppeld aan regulier onderhoud.

Consequentie voor het plan

In het Ontwikkelkader wordt ingegaan op de duurzaamheidsambities binnen het bedrijventerrein. Door de ruimte en groene invulling aan de randen vindt er in het algemeen een bijdrage plaats aan een verbetering van de klimaatadaptatie. In de verdere planuitwerking zal nog meer aandacht zijn voor duurzaamheid.

3.3.12 Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2022-2024

Het "Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2022-2024" van de gemeente Edam-Volendam beschrijft hoe de gemeente zich wil voorbereiden op klimaatverandering richting 2050. Het plan sluit aan bij het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie en het regionale uitvoeringsplan van Zaanstreek-Waterland.

Het document identificeert vier klimaateffecten die aandacht vereisen: hevige neerslag, langdurige droogte en bodemdaling, extreme hitte, en zeespiegelstijging. Per thema worden de knelpunten binnen de gemeente geanalyseerd, zoals wateroverlast in de Oude Kom van

Volendam en risico's op funderingsschade door droogte.

De visie voor 2050 steunt op zes pijlers: adaptief landelijk gebied, leefbare dorpen, balans tussen dorp en land, klimaatbestendige ontwikkelingen, robuuste vitale netwerken, en betrokken bewoners. Het plan formuleert concrete ambities voor zowel bestaand gebied als nieuwbouw.

Voor de periode 2022-2024 zijn onderzoeks- en uitvoeringsagenda's opgesteld met prioriteiten, trekkers, partners en benodigde middelen. De maatregelen omvatten onderzoek naar wateropvang, afkoppeling van regenwater, communicatiecampagnes en projecten zoals herinrichting van het Boelenspark.

Het uitvoeringsplan wordt geïntegreerd in de Omgevingswet-instrumenten en na drie jaar geëvalueerd en bijgesteld. Het plan richt zich echter voornamelijk op de bebouwde kom en openbare ruimte, en niet specifiek op de ontwikkeling van bedrijven of bedrijventerreinen.

Consequentie voor het plan

In het Ontwikkelkader wordt ingegaan op de klimaatadaptatie binnen het bedrijventerrein. Door de ruimte en groene invulling aan de randen vindt er in het algemeen een bijdrage plaats aan een verbetering van de klimaatadaptatie. Zie verder subparagraaf 4.4.11.

Hoofdstuk 4 **Beleidsstoets, onderzoek en uitwerking**

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is als instructieregel in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g) opgenomen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Uit deze motivering moet nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag blijken en de ruimtelijke inpassing, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Dit betekent concreet dat de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling dient te worden aangetoond. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, dan dienen 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, te worden meegenomen in de onderbouwing.

4.1.1 Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit artikel 5.129g Bkl volgt dat de Ladder gaat over een voldoende substantiële stedelijke ontwikkeling. Het moet gaan om een wijziging die een groter planologisch beslag op de ruimte legt. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. De bepaling geeft geen ruimtelijke ondergrens aan voor bedrijventerreinen. Uit de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3) van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) volgt echter dat wanneer een plan voorziet in een terrein dat een ruimtebeslag inneemt van meer dan 500 m², sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Zoals ook uit paragraaf 1.2 blijkt heeft het deel van het besluitgebied waar het nieuwe bedrijventerrein De Purmer is voorzien een omvang van meer dan 65 hectare. De ontwikkeling van het bedrijventerrein richt zich mede op de verplaatsing van bestaande bedrijven vanwege de beoogde transformaties van de binnen de gemeente gelegen bedrijventerreinen Julianaweg (14 hectare) en Slobbeland (3,4 hectare) naar gemengde woon-werkgebieden. Er is daarmee sprake van een aanzienlijke vervangingsvraag naar bedrijfsruimte. Daarnaast biedt het bedrijventerrein De Purmer ook ruimte voor uitbreiding van bedrijvigheid, zowel uitbreiding van te verplaatsen bedrijven van de bedrijventerreinen Julianaweg en Slobbeland als de vestiging van nieuwe bedrijven van elders.

Er is dus sprake van een voldoende substantiële stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl. Door Arcadis Nederland B.V. is daarom een ladderonderbouwing opgesteld (referentie 1.0, d.d. 18 juli 2025, zie bijlage 2). Naast de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is door Arcadis ook ingegaan op het ruimtelijk verzorgingsgebied, de behoefte aan de ontwikkeling in het ruimtelijke verzorgingsgebied en waarom in dit geval niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Dit komt in de navolgende subparagrafen aan bod.

4.1.2 Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De behoefte aan de ontwikkeling moet worden vastgesteld binnen een ruimtelijk verzorgingsgebied. De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen. Van geval tot geval moet worden gezien welk schaalniveau past bij de behoefte, in de leniging waarvan de door het plan mogelijk gemaakte stedelijke ontwikkeling voorziet, gelet op de aard en omvang daarvan: (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 8.1). Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied vaak ruimer dan de gemeentegrenzen.

Voor bedrijventerrein De Purmer wordt vanuit regionaal-economisch perspectief het schaalniveau van de regio Waterland aangehouden. Deze regio wordt gevormd door de gemeenten Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend en Waterland, in feite het oostelijke deel van de regio Zaanstreek – Waterland. Het bedrijventerrein De Purmer is direct ten oosten van Purmerend gelegen en daarmee centraal gelegen in de regio Waterland. Bedrijven uit deze regio werken op regionaal en (inter)nationaal niveau. De arbeidsmarkt werkt op een regionaal overstijgend schaalniveau. Inwoners uit Edam-Volendam werken (deels) buiten de gemeente en banen in Edam-Volendam worden door mensen uit een bredere regio ingevuld. Een gezonde regionale economie bedient de belangen van ondernemers en inwoners van Edam-Volendam. Ook met het oog op de arbeidsmarktbalans van de regio Waterland is het wenselijk voldoende banen in Waterland te houden of te krijgen en daar ruimte voor te bieden. En omdat elders in de regio de ruimtelijke mogelijkheden ontbreken, onder andere door de aanwezigheid van planologisch aangewezen bijzondere landschappen of natuurgebieden, is De Purmer de in aanmerking komende locatie met bovendien een goede ontsluiting via de N244 (zie de in bijlage 1 van de Ladderonderbouwing opgenomen Vraagruiming Plabeka 2022-2040, van Bureau Buiten, d.d. 7 september 2022, pagina 25).

Verder wordt binnen het bedrijventerrein De Purmer voor een deel van de uit te geven kavels uitgegaan van kavels t/m milieucategorie 4. Bedrijven in categorie 4 vormen een beperkter marktsegment door een aantal specifieke eigenschappen en eisen die hen onderscheiden van andere categorieën bedrijven. Dit heeft te maken met zowel de aard van de activiteiten als de omstandigheden waarin ze opereren. Door onder meer de beperktere doelgroep en de vraag naar grotere kavels zijn deze bedrijven veelal qua actieradius gemeente-overstijgend.

Het te ontwikkelen bedrijventerrein ligt strategisch tussen belangrijke infrastructuren zoals de N244 en de A7 en is goed verbonden met nabijgelegen stedelijke knooppunten. Het bedrijventerrein grenst tevens aan het bestaande bedrijventerrein Baanstee-Noord, gelegen in de gemeente Purmerend. Deze ligging maakt het terrein aantrekkelijk voor ondernemers en maakt dat het bedrijventerrein een regionale functie gaat hebben die verder gaat dan alleen de grenzen van de gemeente Edam-Volendam. Het bedrijventerrein wordt daarmee van grote waarde voor de economische ontwikkeling van de regio Waterland.

Op basis van het voorgaande is de conclusie dat als ruimtelijk verzorgingsgebied van bedrijventerrein De Purmer, vanuit regionaal-economisch perspectief, de regio Waterland kan worden gehanteerd.

4.1.3 Is er behoefte aan de ontwikkeling in het ruimtelijke verzorgingsgebied?

Om te bepalen of er behoefte is aan een ontwikkeling binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied (regio Waterland), is door Arcadis gebruik gemaakt van langetermijnprognoses. Voor bedrijventerreinen worden specifieke prognoses opgesteld, waarbij alle ontwikkelingen binnen de bestaande plancapaciteit die in de behoefte voorzien, worden meegewogen. Naast een kwantitatieve onderbouwing kan ook een kwalitatieve onderbouwing een rol spelen (de behoefte bevat zowel kwantitatieve als kwalitatieve elementen: zie o.a. ABRvS 27 september 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3629, met name r.o. 5). Denk hierbij aan het aanbieden van grotere kavels of het mogelijk maken van hogere milieucategorieën, wanneer dit binnen de bestaande plancapaciteit niet haalbaar is. Daarnaast dient gemotiveerd te worden dat de planologische toevoeging geen onaanvaardbare extra leegstand veroorzaakt.

Zowel kwantitatief als kwalitatief bestaat er behoefte aan ontwikkeling van bedrijventerrein De Purmer. Uit relevante onderzoeken die Bureau Buiten en Over Morgen in opdracht van respectievelijk de Metropoolregio Amsterdam (hierna: MRA) en de gemeente Edam-Volendam hebben uitgevoerd blijkt dat op regionaal niveau de vervangingsvraag naar bedrijventerreinen, en daarmee de behoefte aan de ontwikkeling van bedrijventerrein De Purmer, groot is. Bureau Buiten stelt naast een vervangingsvraag van 19 hectare tevens een uitbreidingsvraag die op kan lopen tot 42 hectare netto vast. Deze vraagbehoefte naar bedrijventerrein beperkt zich echter tot de regio Waterland en houdt daarin geen rekening met de forse stijging in vraag naar bedrijventerreinen binnen de MRA tot 2040. Het huidige aanbod van kavels op bestaande bedrijven is vrijwel nihil.

Het bedrijventerrein De Purmer biedt deels ruimte voor bedrijven met een milieucategorie van maximaal categorie 4, daarnaast wordt ruimte geboden aan bedrijven met een lagere milieucategorie. Daarmee wordt zowel de regionale als de lokale behoefte vervuld. Door de strategische ligging en goede infrastructuur is bedrijventerrein De Purmer goed gepositioneerd om een belangrijke bijdrage te leveren aan de economische groei en het behoud dan wel het versterken van werkgelegenheid in zowel de regio Waterland. De vraag blijkt ook uit de regio overstijgende vraag binnen de MRA, waaronder Waterland valt.

4.1.4 Waarom kan niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte worden voorzien?

Onder bestaand stedelijk gebied wordt in het kader van de Ladder en conform de bijlage I van het Bkl het volgende verstaan: een "*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, inclusief de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*" .

Het besluitgebied is in de bestaande situatie in gebruik als agrarisch gebied. De nieuwe stedelijke ontwikkeling tot bedrijventerrein De Purmer is daarmee gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Er is zodoende een nadere motivering nodig waarom de nieuwe stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

Bij het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein wordt de noodzaak onderzocht of binnen het bestaande stedelijke gebied alternatieven bestaan voor de beoogde locatie. De onderbouwing van het al dan niet bestaan van alternatieven binnen het stedelijke gebied moet robuust zijn en ondersteund worden met onderzoeken die aantonen dat beschikbare ruimte binnen de bestaande stedelijke grenzen niet voldoen aan de behoeften van de bedrijvigheid. Deze onderbouwing wordt gedaan aan de hand van de navolgende punten:

- Ruimtelijke capaciteit: Binnen de gemeente Edam-Volendam zijn de bestaande bedrijventerreinen, zoals de Julianaweg en het Slobbeland, reeds volledig benut. Bovendien is de bedoeling dat deze terreinen deels plaats gaan maken voor woningbouw. Deze

terreinen kunnen daarmee (op termijn) niet voldoende ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen vanwege uitbreidingen en verduurzaming.

Het aanbod van kavels op bestaande bedrijventerreinen is daarmee vrijwel nihil. Eventueel nog beschikbare kavels bevinden zich op Baanstee-Noord (gemeente Purmerend) en zijn al in optie genomen. Hierdoor is de gevraagde ruimte voor bedrijven in het bestaande stedelijk gebied nagenoeg niet aanwezig.

- **Geschiktheid van locaties:** De beschikbare locaties binnen het stedelijke gebied zijn niet geschikt voor de gewenste bedrijvigheid vanwege bijvoorbeeld milieueisen (waardoor bepaalde milieucategorieën niet zijn toegestaan) en niet toereikende infrastructuur (wat impact heeft op de toegankelijkheid).
De bestaande bedrijven aan de Julianaweg zullen op termijn voor een deel plaats gaan maken voor woningbouw. Door de beoogde transformatie van de bedrijventerreinen Julianaweg (14 hectare) en Slobbeland (3,4 hectare) naar gemengde woonwerkgebieden, is er een aanzienlijke vervangingsvraag ontstaan naar bedrijfsruimte. Daarnaast zijn de nog beschikbare kavels in de directe omgeving, zoals op Baanstee-Noord, al in optie genomen, waardoor de ruimte voor bedrijven in het bestaande stedelijk gebied beperkt is. Deze omstandigheden maken het noodzakelijk om bedrijfsruimte te realiseren buiten het bestaande stedelijk gebied. Op dit moment is er geen sprake van een alternatieve locatie zowel binnen- als buiten stedelijk gebied en wordt nu met name op de Julianaweg geleund, waar juist de transformatie van woonlocaties op de planning staat.
- **Ruimtelijke kwaliteit:** Een buitenstedelijk bedrijventerrein kan een beter passend antwoord bieden op de groeiende vraag naar bedrijfsruimte, omdat een deel van de vraag categorie-4-bedrijven betreft en niet passen in een gebied nabij woningen. Bij bedrijventerrein De Purmer kan rekening gehouden worden met de omgeving en het behoud van landschappelijke kwaliteit. De Purmer biedt deze mogelijkheden inclusief goede infrastructuur en ontsluiting, waardoor bestaand stedelijk gebied wordt ontlast.

4.1.5 Conclusie

De ontwikkeling van bedrijventerrein De Purmer voldoet aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

4.2 Natuur- en ecologietoets

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voorgaande Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten 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).

4.2.1 Gebiedsbescherming

Algemeen

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister voor Natuur en Stikstof wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.44 Omgevingswet legt de minister ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en

beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Situatie besluitgebied

Het ontwikkeldeel van het besluitgebied bevindt zich op circa 7 kilometer van het dichtstbijzijnde voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, zijnde het “Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske”. Andere voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden bevinden zich op grotere afstand. Het nabijgelegen Natura 2000-gebied Polder Zeevang is niet stikstofgevoelig.



Afbeelding: ligging ontwikkeldeel besluitgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden, waarbij de voor stikstofgevoelige gebieden met een groene kleur zijn aangegeven (bron: AERIUS-calculator)

Tijdens de aanlegfase van het ontwikkelde deel zullen er bouwactiviteiten plaatsvinden en zullen motorvoertuigen van en naar de het gebied bewegen. Tijdens de gebruiksfase zullen vervoersbewegingen plaatsvinden en emissies ten gevolge van exploitatie van het besluitgebied. Ook vindt er ter plaatse van de agrarische percelen in het zuidelijk deel van het besluitgebied bemestiging plaats vanwege akkerbouw. Deze activiteiten leiden tot een emissie van stikstofoxiden (NO_x) en/of ammoniak (NH_3). Hiervoor is onderzoek nodig (zie verderop in deze subparagraaf).

Naast Natura 2000-gebieden kan er ook sprake zijn van andere gebiedsbescherming, bijvoorbeeld in de vorm van het Natuurnetwerk Nederland. Dat Natuurnetwerk is de voortzetting van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze werd in 1990 door het Rijk op kaart getekend. Het doel was en is om natuurgebieden te verbinden. Planten en dieren krijgen daarmee meer kans zich te verspreiden en voort te planten. Dit helpt om de diversiteit aan soorten in stand te houden.

Binnen de grenzen van het besluitgebied bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland maar het noordelijk deel van het besluitgebied grenst daar deels wel aan. Het water van de Ringvaart langs de Purmerdijk is in de Omgevingsverordening NH2022 namelijk aangewezen als 'natuurverbinding'. Deze verbindingzone bevindt zich op ruime afstand van de te ontwikkelen bedrijfsperven, zodat externe effecten uit te sluiten zijn. Bovendien krijgt de zone tussen bedrijfsperven en de aangewezen natuurverbinding een invulling als ecologische zone.

Om vast te stellen of er sprake kan zijn van significante gevolgen voor wat betreft stikstofdepositie bij stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, is door Antea Group een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (d.d. 11 februari 2025, zie bijlage 3). In het kader van het onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator. Daarbij is er onder meer rekening mee gehouden dat binnen het plan circa 30,13 hectare milieucategorie 3 en circa 5,87 hectare milieucategorie 4 wordt gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat er bij bedrijven die tot milieucategorie 4 behoren sprake is van gasverbruik. Voor milieucategorie 3 geldt na reductie een emissiefactor van 52,4 kg NO_x /ha/jaar en 6 kg NH_3 /ha/jaar. Voor milieucategorie 4 geldt een emissiefactor van 1.034 kg NO_x /ha/jaar en 26 kg NH_3 /ha/jaar. Op basis van de oppervlaktes wordt de totale emissie NO_x ($52,4 \cdot 30,13 + 1034 \cdot 5,87 =$) 7.647,60 kg NO_x /jaar en de emissie NH_3 ($6 \cdot 30,13 + 26 \cdot 5,87 =$) 333,38 kg NH_3 /jaar. Op basis van een realisatie van 15 jaar zal gemiddeld elk jaar 509,84 kg NO_x en 22,23 kg NH_3 aan uitstoot worden gerealiseerd als gevolg van het bedrijventerrein.

Uit de berekeningen die vervolgens met de AERIUS Calculator zijn uitgevoerd blijkt dat er sprake is van een toename van 0,02 mol/ha/jaar op het voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebied "Noordhollands Duinreservaat". Uit nadere analyse van de hexagonen met de ingebouwde analyse tool in AERIUS blijkt dat dit randhexagonen betreffen. Dit betekent dat door het verschuiven van emissies in het besluitgebied en de afkapping van AERIUS Calculator sprake is van een depositie die ontstaat door modelmatige limiteringen. Deze 0,02 mol/ha/jaar is in werkelijkheid dus niet aanwezig.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de in het rapport (en hiervoor) genoemde emissies NO_x en NH_3 die ontstaan door het geplande bedrijventerrein sprake is van een depositie van niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Om te waarborgen dat het plan niet de in het rapport gehanteerde limieten overschrijdt, zijn deze limieten (oppervlaktes en emissies) ook in de regels van het omgevingsplan vastgelegd.

Doordat in het onderzoek naar stikstofdepositie rekening is gehouden met de beëindiging van

twee veehouderijen (inclusief de daarmee samenhangende bemesting van de agrarische percelen), is er voor de herontwikkeling zekerheidshalve van uitgegaan dat er sprake is van intern salderen. Doordat gebruik gemaakt is van intern salderen kunnen, ondanks de uitkomst van 0,00 mol/ha/jaar, significante gevolgen op Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Dat blijkt ook uit een berekening waarbij geen gebruik is gemaakt van intern salderen (d.d. 8 mei 2025). De berekening zonder salderen leidt tot een toename van maximaal:

- 0,17 mol N/ha/jr op het Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske;
- 0,09 mol/ha/jr op Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder;
- 0,07 mol/ha/jr op Natura 2000-gebied Polder Westzaan;
- 0,06 mol/ha/jr op Natura 2000-gebied Eilandspolder;
- 0,05 mol/ha/jr op Natura 2000-gebied Naardermeer;
- 0,02 mol/ha/jr op Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat.

Er is gelet op het voorgaande door Antea Group een passende beoordeling uitgevoerd waarin is ingegaan op uitsluitend de effecten van stikstofdepositie (d.d. 2 juni 2025, zie bijlage 4). Intern salderen is daarbij als mitigerende maatregel beschouwd. Voor een dergelijke maatregel geldt dat toetsing aan het additionaliteitsvereiste al nodig is. Dit betekent dat een salderingsmaatregel alleen ingezet mag worden als die maatregel (de afname van emissies ten opzichte van de referentiesituatie) niet nodig is om natuur te behouden, herstellen of verslechtering te voorkomen. De mitigerende maatregel moet dus additioneel zijn ten opzichte van de benodigde en te nemen passende- en instandhoudingsmaatregelen.

In het rapport van de passende beoordeling is per Natura 2000-gebied ingegaan op de planbijdrage zonder intern salderen. De positieve effecten van het beëindigen van de agrarische activiteiten (verminderde stikstofdepositie) worden als (mitigerende) maatregelen ingezet om het stikstofeffect van het ontwikkelde deel te salderen. De positieve gevolgen van de mitigerende maatregelen (interne saldering) zijn voldoende om per saldo ervoor zorg te dragen dat er geen toename van de stikstofdepositie meer plaatsvindt in enig Natura 2000-gebied. Met de mitigerende maatregel leidt de planbijdrage niet meer tot een toename groter dan 0,00 mol N/ha/jaar op Natura 2000-gebieden. Gezien deze planbijdrages na interne saldering zijn (significant) negatieve gevolgen als gevolg van de planbijdrages aan stikstofdepositie door de planontwikkeling dan ook met zekerheid uit te sluiten. In de passende beoordeling is geconcludeerd dat het plan de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet zal aantasten. Uit de toets van het additionaliteitsvereiste blijkt vervolgens dat er landelijke en provinciale plannen zijn met maatregelen die een reductie aan stikstofdepositie en natuurherstel realiseren in de beïnvloede Natura 2000-gebieden. Voor bronmaatregelen ten behoeve van stikstofreductie zijn zeer lokale bronnen (binnen 1 km) of regionale bronnen (binnen bijvoorbeeld 3 km) het meest doelmatig. De bronmaatregel met betrekking tot het omgevingsplan De Purmer ligt op veel grotere afstand. De agrarische activiteit in het besluitgebied betreft een salderingsmaatregel die (gelet op de aard) weliswaar geschikt is om in te zetten als mitigerende maatregel maar, gelet op de locatie van de salderingsmaatregel, uit de kosten in relatie tot de zeer geringe stikstofwinst is evenwel duidelijk dat deze agrarische activiteit nimmer als instandhoudings- of passende maatregel zou worden beëindigd. Bovendien is gelet op de zeer geringe effecten de maatregel niet nodig om de blijvende en noodzakelijke daling van de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden te realiseren, ook gelet op de andere maatregelen die reeds in uitvoering zijn. Daarmee is onderbouwd dat de beëindiging van de bemesting niet nodig is voor het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de natuurwaarden in de betrokken Natura 2000-gebieden (artikel 6, eerste lid, van de Habitatrictlijn) en ook niet nodig is om verslechteringen of verstoringen die significante effecten kunnen hebben op de natuurwaarden in de betrokken Natura 2000-gebieden te voorkomen (artikel 6, tweede lid, van de Habitatrictlijn). Het additionaliteitsvereiste is

zodoende geen belemmering voor de vaststelling van het omgevingsplan.

Uit een passende beoordeling die door Tauw is verricht in het kader van de Omgevingsvisie voor de gemeente (d.d. 30 maart 2023) is ten aanzien van mogelijke andere storingsfactoren dan stikstofdepositie het volgende geconcludeerd.

- Natura 2000-gebied Polder Zeevang ligt op ongeveer 700 meter van het gebied dat zal worden gebruikt voor bedrijven. Dat gebied is in de referentiesituatie relatief donker. Na herontwikkeling zal de lichtuitstraling toenemen. Significant negatieve effecten kunnen waarschijnlijk worden uitgesloten door kunstmatige lichtbronnen zoveel mogelijk te beperken en gebeschreven voor richte en/of afgeschermd armaturen te gebruiken en/of aan te tonen dat lichtbronnen door hoogteverschillen in het landschap vanuit Zeevang niet of beperkt zichtbaar zijn.
- Overige Natura 2000-gebieden: watergangen in en rond het besluitgebied kunnen voor de meervleermuis van belang zijn als vliegroute (van en naar het Markermeer & IJmeer) en als foerageergebied. Een negatief effect kan niet met zekerheid worden uitgesloten.
- Akkers, grasland en oppervlaktewater in het besluitgebied De Purmer kan in theorie van essentieel belang zijn voor de doelsoorten die in de omliggende Natura 2000-gebieden rusten, slapen of broeden er erbuiten foerageren. Op basis van maximale foerageerafstanden is gekeken welke soorten vanuit welke gebieden een relatie met het besluitgebied kunnen hebben.
- Op basis van het habitat in het besluitgebied en informatie uit bijvoorbeeld Natura 2000-beheerplannen is gekeken of het besluitgebied van essentieel belang kan zijn voor het halen van instandhoudingsdoelstellingen. Hier blijkt geen sprake van te zijn.

Tenslotte is door Antea Group een onderzoek uitgevoerd vanwege de mogelijkheid dat de publieke voorziening een invulling krijgt met een fastfoodrestaurant (d.d. 9 september 2025, zie bijlage 5). Een dergelijke invulling is te beschouwen als worst-case. Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat het toevoegen van het fastfoodrestaurant ter vervanging van een gedeelte van het al bedrijventerrein binnen de reeds opgestelde passende beoordeling past.

4.2.2 Soortenbescherming

Algemeen

Soortenbescherming is altijd van toepassing bij ruimtelijke ingrepen. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f).

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

Situatie besluitgebied

Om vast te stellen of er in het besluitgebied aanwijzingen zijn dat daar of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen, zijn door Antea Group natuurtoetsen uitgevoerd: één voor het ontwikkelgebied tussen de N244 en de Edammerweg (d.d. 15 april 2024, zie bijlage 6) en één voor het ontwikkelgebied tussen de Edammerweg en de Purmerdijk (d.d. 29 mei 2024, zie bijlage 7).

Uit de natuurtoetsen blijkt het volgende:

- A. Ontwikkelgebied tussen de N244 en de Edammerweg:
 1. Er is sprake van nestgelegenheid van algemene broedvogels. Hier dient rekening mee te worden gehouden door te werken buiten het broedseizoen.
 2. In de randzones komen mogelijk zoogdieren in vorm van kleine marterachtigen voor. De biotoop is momenteel wel beperkt. Doordat het gebied niet meer agrarisch bewerkt zal worden en de oevers worden verbeterd, kan de lokale populatie toenemen.
 3. In stagnerend water komen mogelijk amfibieën voor in de vorm van de rugstreeppad. Nader onderzoek is noodzakelijk.
- B. Ontwikkelgebied tussen de Edammerweg en de Purmerdijk:
 1. De aan Edammerweg 2 gelegen woning en schuren worden gesloopt en de haag wordt verwijderd. Deze kunnen jaarrond beschermde nesten van vogels als huismus, gierzwaluw, kerkuil en steenuil bevatten. Nader onderzoek is noodzakelijk.
 2. De essen rondom de te slopen bebouwing kunnen jaarrond beschermde nesten van vogels als kraaien bevatten. Nader onderzoek is noodzakelijk.
 3. Er is sprake van nestgelegenheid van algemene broedvogels. Hier dient rekening mee te worden gehouden door te werken buiten het broedseizoen.
 4. De aan Edammerweg 2 gelegen woning en schuren worden gesloopt. Deze kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen bevatten. Nader onderzoek is noodzakelijk.
 5. De bomenrij langs de Edammerweg is geschikt als onderdeel van vliegroutes voor vleermuizen. Door geen bomen te kappen in de bomenrij langs de Edammerweg en geen verlichting te schijnen of uit te stralen op deze bomen worden nadelige gevolgen voorkomen.
 6. Op de taluds van de watergangen komen mogelijk zoogdieren als hermelijn en wezel voor. Nader onderzoek is noodzakelijk.
 7. In de noordelijke watergang en stagnerend water komen mogelijk amfibieën voor in de vorm van de rugstreeppad. Nader onderzoek is noodzakelijk.

Gelet op de natuurtoetsen zijn nadere onderzoeken nodig naar diverse soorten. Deze nadere onderzoeken zijn uitgevoerd of nog in uitvoering:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten: P.M.
- Vleermuizen: P.M.
- Kleine marterachtigen: P.M.
- Rugstreeppad: Door Antea Group is nader onderzoek uitgevoerd (d.d. 15 april 2024, zie bijlage 8). De rugstreeppad is niet waargenomen gedurende het onderzoek. Effecten op deze soort zijn uitgesloten.

De onderzoeken die nog in uitvoering zijn zullen op een later moment worden ingevoegd.

4.3 Cultuurhistorische toets

4.3.1 Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland heeft in de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie de aanwezige cultuurhistorische waarden van Noord-Holland in kaart gebracht en voorzien van een aantal basisgegevens.

Ten aanzien van het besluitgebied geldt het volgende:

- Het besluitgebied is volledig gelegen in het ensemble Waterland (zie ook subparagraaf 3.2.3).
- Het besluitgebied is volledig gelegen in het landschapstype 'droogmakkerijenlandschap'.
- De Oosterweg met bijbehorende bebouwing maakt onderdeel uit van de stolpenstructuur. De boerderijbebouwing aan Oosterweg 9-9a (Uit en Thuis) is specifiek aangewezen als stolp. Het betreft een dubbele stolp uit 1920.
- Een kleine strook langs de Purmerdijk behoort tot een gebied dat archeologisch van belang is.
- Het besluitgebied grenst aan de noordzijde aan een gebied dat onderdeel uitmaakt van de Stelling van Amsterdam (UNESCO werelderfgoed).

4.3.2 Inpassing landschap en cultuurhistorie

In subparagraaf 2.2.2 is uitgebreid ingegaan op de landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de polder De Purmer. Het behoud van belangrijke zichtlijnen, historische gebouwen en karakteristieke elementen is van belang voor het behoud van de cultuurhistorische waarde en de beleving van het landschap. Bij de ontwikkeling van besluitgebied dienen deze aspecten zorgvuldig in overweging te worden genomen om negatieve effecten te minimaliseren en de integriteit van het landschap te waarborgen. De belangrijkste cultuurhistorische waarden in De Purmer zijn:

- De monumentale/karakteristieke stolpboerderijen aan de boerderijlinten en aan de ringdijk.
- Het gemaal uit 1875.
- De monumentale pastorie van Purmerkerk, welke relatief ver van het besluitgebied is gelegen.

Ook dient rekening te worden gehouden met cultuurhistorische en landschappelijke waarden rondom de polder. Het gaat hierbij om:

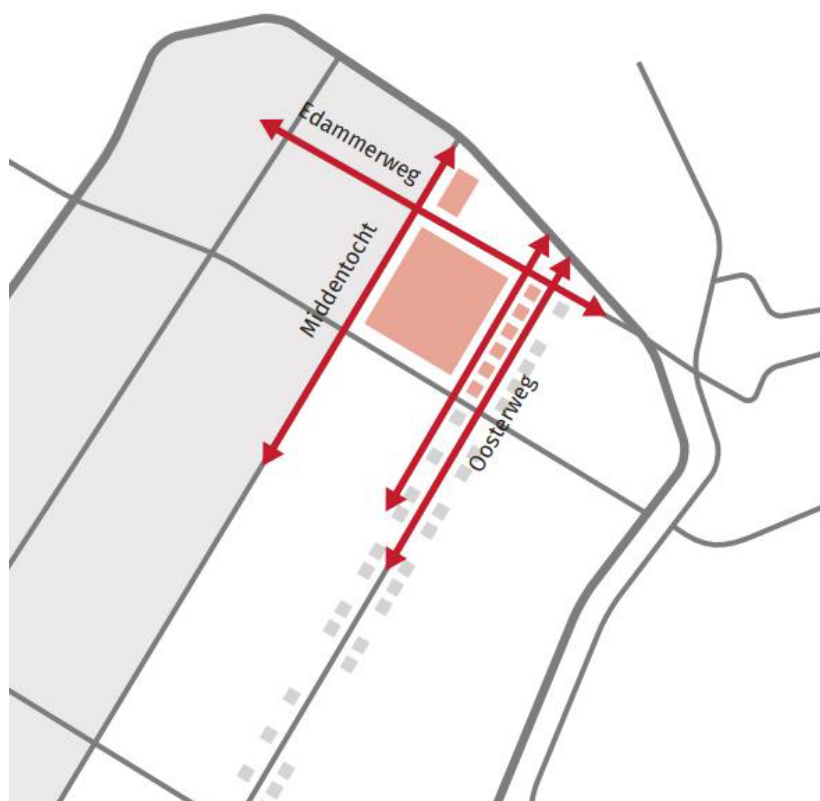
- De Beemster (UNESCO werelderfgoed)
- De Stelling van Amsterdam (UNESCO werelderfgoed).
- De binnenstad van Edam (Rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht).
- De binnenstad van Monnickendam (Rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht).
- De historische centra Purmerend, Volendam en Ilpendam.

De cultuurhistorische elementen in en rondom de polder dragen bij aan de beleving van De Purmer en het omringende gebied. Zo maken de historische en monumentale stolpboerderijen de boerderijlinten bijzonder.

In De Purmer zijn verder twee plekken met aardkundige waarden. In het zuiden ligt het voormalig veenschiereiland De Nes (Ilpendam). De Nes is een oud laagveenpoldertje bij Ilpendam dat al bestond voordat het Purmermeer in het eerste kwart van de 17e eeuw werd drooggemalen. Vanaf 1903 werd enkele tientallen jaren lang in het kleine poldertje De Nes het

veen afgegraven. In het oosten ligt een voormalige binnendelta met kleidek, de Ee in De Purmer.

Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein De Purmer is zoveel mogelijk rekening gehouden met de kernwaarden en de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. Het creëren van een bedrijventerrein leidt onvermijdelijk tot een vermindering van de openheid in dit deel van De Purmer. Om de zichtlijnen te behouden, is gefocust op het in stand houden van essentiële zichtlijnen langs de belangrijkste structuren van de droogmakerij: de Oosterweg, de Middentocht, de Edammerweg en de Ringdijk, zie de navolgende afbeelding. Brede profielen met open water helpen om de kenmerkende openheid van de droogmakerij en de horizon langs deze structuren zichtbaar en beleefbaar te houden.



Afbeelding: zichten langs de hoofdstructuur

Tenslotte is voor De Purmer ook een Beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Ondanks de aandacht voor landschappelijke inpassing, zal de ontwikkeling gevolgen hebben voor het open landschap in dit deel van De Purmer. Vanwege de regionale behoefte aan nieuwe bedrijfskavels en het ontbreken van alternatieve locaties worden deze gevolgen voor het open landschap, mede gelet op de getroffen maatregelen, aanvaardbaar geacht.

4.3.3 Archeologie

Zoals in subparagraaf 3.3.7 is beschreven behoort het besluitgebied volledig tot categorie 5 als bedoeld in de gemeentelijke archeologienota. Voor deze categorie geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 10.000 m² of groter, die dieper reiken dan 50 cm beneden het maaiveld, er rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Vanwege de omvang van de herontwikkeling zijn door Argo archeologische bureauonderzoeken uitgevoerd: één voor het ontwikkelgebied tussen de N244 en de Edammerweg (d.d. juli 2023, zie

bijlage 9) en één voor het ontwikkelgebied tussen de Edammerweg en de Purmerdijk (d.d. oktober 2024, zie bijlag 10).

Uit de bureauonderzoeken blijkt op basis van de geomorfologische gesteldheid binnen de deelgebieden, de reeds bekende archeologische waarden en de historische ontwikkeling dat er archeologische resten kunnen worden verwacht vanaf de 17e eeuw. De archeologische verwachting is laag aangezien de beide deelgebieden, ter plaatse van de geplande werkzaamheden, volgens historisch kaartmateriaal onbebouwd zijn gebleven en in gebruik waren als agrarisch gebied. In de nabijheid uitgevoerde archeologische onderzoeken hebben geen archeologische indicatoren aangetoond. Tevens hebben deze archeologische onderzoeken aangetoond dat de bodem in de omgeving van het gebied is verstoord tot een diepte van circa 1,5 tot 2,0 m-mv of niet geschikt was voor bewoning.

De mogelijkheid bestaat dat resten aanwezig zijn die gerelateerd zijn aan scheepvaart of visserij uit de periode dat De Purmer nog niet was drooggelegd. De verwachting is ook hiervoor laag maar de aanwezigheid kan zeker niet worden uitgesloten. De trefkans voor dergelijke resten is echter zo laag dat deze slechts met een zeer intensief vervolgonderzoek zijn op te sporen maar de lage verwachting rechtvaardigt zo'n uitgebreid onderzoek niet. Er is dan ook geadviseerd om af te zien van vervolgonderzoek.

Gelet op de uitkomst van de beide archeologische bureauonderzoeken zijn er geen vervolgacties nodig op het gebied van archeologie. Daarmee is archeologie geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.4 Milieutoets

4.4.1 Hinder (bedrijven en milieuzonering)

4.4.1.1 Algemeen

Voor bedrijven en milieuzonering is geen wettelijk kader vastgelegd door de overheid. Wel is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de VNG de afgelopen jaren als richtlijn gebruikt. Sinds 2024 is er een nieuwe handreiking (Activiteiten en milieuzonering) beschikbaar. Omdat de planvorming voor De Purmer al voor de uitgave van de nieuwe handreiking was gestart en de handreiking uit 2009 ook nog gebruikt mag worden, wordt in het navolgende uitsluitend uitgegaan van de handreiking uit 2009.

Omdat er binnen een groot deel van het besluitgebied verschillende bedrijven zullen worden gevestigd, is de gemeente in het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (voorheen: goede ruimtelijke ordening) verplicht hiervoor een omgevingsplanregeling te treffen die recht doet aan enerzijds de te vestigen bedrijven, maar anderzijds ook garanties geeft voor een goede kwaliteit van de leefomgeving. Als uitgangspunt geldt dat milieubelastende en hindergevoelige functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden. In het omgevingsplan is daarbij gebruik gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009). In een dergelijke staat of lijst van bedrijven wordt met behulp van een indeling in categorieën op basis van de SBI-codering aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of een bedrijfsactiviteit ten opzichte van een hindergevoelige functie toelaatbaar kan zijn. Onderscheid wordt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij geldt dat de grootste richtafstand bepalend is voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is/wordt ingedeeld. Het betreft hier een indicatieve algemene regeling en is met name bedoeld bij het toewijzen van functies (bestemmen) van nog niet verwezenlijkte of zogenaamde nieuwe situaties.

4.4.1.2 Gevoelige bestemmingen, gebiedstypen en richtafstanden

In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woongebied die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Een 'gemengd gebied' daarentegen is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid en gebieden langs hoofdinfrastructuur kunnen als gemengd gebied worden beschouwd. De richtafstanden uit het omgevingstype 'rustige woonwijk' kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van 'gemengd gebied'. In relatie tot de gebiedstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' zijn de volgende richtafstanden opgenomen:

<i>Milieucategorie</i>	<i>Rustige woonwijk</i>	<i>Gemengd gebied</i>
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: Richtafstanden gebiedstypen

4.4.1.3 Toepassing bij besluitgebied

Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven tot maximaal milieucategorie 4, dus categorie 5 bedrijven kunnen zich hier niet vestigen. Verder is het voornamelijk niet de bedoeling dat bepaalde soorten bedrijven zullen worden geweerd. Echter gezien de hoofddoelen van de voorgenomen activiteit - het realiseren van meer bedrijventerrein, bedrijven uit de kom van Volendam laten verhuizen naar het nieuwe bedrijventerrein, de oude bedrijventerreinen Julianaweg en het Slobbeland transformeren en de leefomgevingskwaliteit verbeteren – is er wel een beeld van wat het karakter van het bedrijventerrein kan worden.

Het gaat om lichte tot (gemaximaliseerde) zware bedrijvigheid. Dit kunnen zowel kleine bedrijven als grote (internationale) bedrijven zijn. Gelet op de bestaande praktijkervaring liggen de volgende sectoren daarbij voor de hand:

- Visverwerkende industrie;
- Visrokerijen;
- (kleine) Productiebedrijven (o.m. in plastic materialen) en constructie bedrijven;
- Garages;
- Transportbedrijven;
- Aannemings- en bouwbedrijven.

De milieuzonering van het beoogde bedrijventerrein wordt verder bepaald door de woningen in

en rondom het besluitgebied.

Van belang is dat de afstanden tussen de gevoelige functies (in dit geval de bestaande en nieuwe woonpercelen) en milieubelastende bedrijven, op basis van de milieucategorie van de bedrijven in kwestie, richtafstanden zijn: het gaat er uiteindelijk om dat de feitelijke milieubelasting acceptabel is.

Doordat er in de lintbebouwing langs de Oosterweg bestaande en nieuwe woningen zijn gesitueerd, is het gerechtvaardigd om ten aanzien van deze woningen uit te gaan van de richtafstanden met betrekking tot 'gemengd gebied'.

Tussen de woonpercelen aan de Oosterweg en de nieuwe bedrijfskavels komt een zone met een brede watergang en een ecologische oever. De onderlinge afstand bedraagt daardoor minimaal 45 meter tussen de bedrijfskavels en de woonpercelen. In onderhavig omgevingsplan zijn daarom op een afstand van 45 tot 100 meter van de binnen het besluitgebied gelegen woonpercelen in beginsel alleen bedrijven uit categorie 1, 2 en 3.1 toegestaan. Op een afstand van 100 tot 200 meter zijn vervolgens bedrijven uit maximaal categorie 4.1 toegestaan. Op nog grotere afstand, namelijk op meer dan 200 meter is maximaal categorie 4.2 toegestaan. Op die manier wordt voldoende afstand gehouden tussen geluids- en geurgevoelige functies en de milieubelastende activiteiten, rekening houdend met het feit dat de betreffende woningen in gemengd gebied zijn gelegen.

Voor de buiten het plangebied gelegen bedrijfswoning (Edammerweg 1A, is eveneens rekening gehouden met voldoende afstand conform een gemengd gebied (dus maximaal 4.1 op minstens 100 meter en maximaal 4.2 op minstens 200 meter). Voor de aan Edammerdijkje 33 en 34 gelegen woningen is uitgegaan van de richtafstanden tot een rustige woonwijk. Zo zijn binnen een zone van 200 meter van deze woonpercelen maximaal categorie 3 bedrijven toegestaan. Vanaf 200 meter mogen ook 4.1 activiteiten plaatsvinden.

Via een specifieke beoordelingsregel (voorheen: binnenplanse afwijkingsmogelijkheid) kan nog medewerking worden verleend aan een bedrijf uit een hogere categorie, voor zover uit onderzoek blijkt dat de milieueffecten van het betrokken bedrijf aanvaardbaar zijn doordat er ter plaatse van gevoelige functies wordt voldaan aan de grenswaarden.

De nieuwe woningen aan de Oosterweg komen tegenover het bestaande bedrijf aan Oosterweg 36. Op dit bedrijfsperceel is maximaal categorie 3.2 toegestaan. De nieuwe woningen komen op meer dan 50 meter van het bedrijfsperceel, zodat de nieuwe woningen geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf.

Tenslotte is ook bedrijvigheid toegestaan op de (bestaande en nieuwe) woonpercelen aan de Oosterweg. Categorie 3.1 bedrijven zijn hierbij niet bij recht toegestaan. Aan de hand van een concreet initiatief kan via een specifieke beoordelingsregel medewerking worden verleend. Daarbij dient te worden onderbouwd met bijvoorbeeld een akoestisch onderzoek dat er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen.

4.4.1.4 Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. In de navolgende subparagrafen wordt nog nader ingegaan op specifieke onderwerpen als geluid en geur.

4.4.2 Verkeer en infrastructuur

Het besluitgebied ligt ten noorden van de provinciale verbindingsweg N244, tussen het Purmerendse bedrijventerrein De Baansteer en de polderweg Oosterweg. Het besluitgebied is momenteel via de polderwegen Oosterweg en Edammerweg aangesloten op het gemeentelijk en provinciaal wegennetwerk. De Edammerweg verbindt de kern van Edam met de oostkant van Purmerend, terwijl de Oosterweg is aangesloten op de Edammerweg, de rotonde met de provinciale N244 en de Monnickendammerweg. Aan de noordzijde van het besluitgebied bevindt zich de Purmerdijk. Op de dijk is een smalle weg aanwezig die vooral wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer en recreatief verkeer.

Zoals in subparagraaf 2.3.3 is omschreven wordt voor de toekomstige ontsluiting uitgegaan van een rechthoekig patroon met rechte wegen die aansluiten op de wegen in de omgeving. Het bedrijventerrein zal worden ontsloten via verschillende hiërarchische niveaus. De hoofdontsluitingsweg wordt aangesloten op de N244 en De Baansteer Noord en loopt parallel aan de N244. Vanaf deze hoofdweg komen twee tussenontsluitingswegen in noordelijke richting tot aan de Edammerweg. Deze tussenontsluitingswegen worden onderling verbonden door meerdere facilitaire wegen. Verder komt er een vrijliggend fietspad ten zuiden van de hoofdontsluitingsweg. Deze zal het fietspad bij de Middentocht verbinden met de Oosterweg en aansluiten op het bestaande fietspad langs de N244 voor een directe verbinding naar Volendam. De Edammerweg wordt in de toekomst een fietsstraat, wat een rechtstreekse fietsverbinding vanuit Edam mogelijk maakt.

4.4.2.1 Verkeersafwikkeling

De realisatie van een nieuw bedrijventerrein en enkele woningen heeft gevolgen voor het verkeer van en naar het besluitgebied. Door Goudappel is verkeersonderzoek uitgevoerd om inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn voor de verkeersafwikkeling (d.d. 11 november 2024, zie bijlage 11).

Uit het onderzoek blijkt dat op basis van CROW-kencijfers een verkeersgeneratie is te verwachten van circa 6.880 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Om een overschatting van de verkeersgeneratie te voorkomen is de verkeersgeneratie op basis van het verkeersmodel Edam-Volendam 1.0 gebruikt als basis voor kruispuntberekeningen. Met het verkeersmodel Edam – Volendam is berekend dat De Purmer 6.390 personenauto's en 490 vrachtverkeerbewegingen genereert. Vervolgens is nagegaan hoe de totale intensiteiten, na planontwikkeling, zich verdelen over het wegennet. De verwachting is dat deze verdeling als volgt gaat:

- Circa 56% van het verkeer wordt ontsloten via de N244 ten westen van De Purmer;
- Circa 9% van het verkeer wordt ontsloten via de N247 ten zuiden van Volendam;
- Circa 20% van het verkeer wordt ontsloten via de Zuiderzeeweg;
- Circa 8% van het verkeer wordt ontsloten via de N247 ten noorden van Volendam;
- De resterende 7% van het verkeer wordt ontsloten op het onderliggende wegennet en lost op in de omgeving.

Vervolgens is berekend hoe de verkeersafwikkeling op de twee rotondes op de N244 ten zuiden van het besluitgebied verloopt. Daaruit blijkt dat de rotonde N244 – Oosterweg het verkeer in de toekomstige situatie (inclusief ontwikkeling) in alle varianten goed kan afwikkelen. Ook de rotonde N244 – Magneet – Visserijweg kan het toekomstige verkeer in alle varianten goed afwikkelen. Het langzaam verkeer kan op beide rotondes de hoofdrichting ongelijkvloers goed passeren en ondervindt geen afwikkelingsproblemen.

Tenslotte is aan de hand van het ontwerp een rijcurvesimulatie uitgevoerd. Bij de rijcurvesimulaties zijn er drie type bochten in het gebied onderzocht. De rijcurvesimulaties laten zien dat een LZV type E voertuig de lange bocht en de linksafbeweging om het gebied aan de westkant uit te komen zonder problemen kan maken. Echter laat de simulatie zien dat er bij de standaard bocht een aanpassing nodig is zodat een LZV type E voertuig de bocht kan maken. Het advies is hier om de rammelstroken te vergroten.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het verkeer in de toekomst goed kan worden afgewikkeld. In het verkeersonderzoek is geen rekening gehouden met de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de Oostflank in Purmerend. De mogelijke ontwikkeling van de Oostflank, waar circa 5.000 nieuwe woningen zijn voorzien, heeft naar verwachting geen gevolgen voor de bestaande wegen in het besluitgebied. Waarschijnlijk zal er wel sprake zijn van gevolgen voor de ontsluiting ter hoogte van Baanstee-Noord. Indien de ontwikkeling van de Oostflank doorgaat, zal de huidige turbotonde moeten worden aangepast naar een kruispunt met verkeerslichten.

4.4.2.2 Parkeren

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. In het omgevingsplan is daarvoor een regel opgenomen waardoor eisen kunnen worden gesteld aan parkeren. Bij het toepassen van deze regel zal worden getoetst aan de gemiddelde parkeerkcijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in de CROW-publicatie 744 'Parkeerkcijfers, basis voor parkeernormering', dan wel de daaropvolgende CROW-publicatie(s).

Als gevolg van deze regel is gewaarborgd dat er op elk bedrijfskavel en woonperceel voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Daarmee wordt voorkomen dat er parkeeroverlast in de omgeving zal ontstaan.

4.4.2.3 Conclusie

Het aspect 'Verkeer en infrastructuur' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4.3 Bodemkwaliteit

4.4.3.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 Bkl opgenomen. In deze paragraaf is bepaald 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 risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage XIIIa van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeenten moeten:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn;

- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde;
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn;
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik.

4.4.3.2 Toepassing besluitgebied

De regio Waterland heeft voor haar grondgebied een bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart laten opstellen. Doelstelling van het opstellen van de bodemkwaliteitskaart is om een actueel en dekkend beeld te krijgen van de diffuse chemische bodemkwaliteit van de regio.

Het besluitgebied behoort grotendeels tot kwaliteitszones B4 (buitengebied) en O2 (buitengebied A). De kwaliteitsklasse van zowel de boven- als de ondergrond is daardoor ingedeeld in 'Wonen'.

Door Grondslag is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd voor 4 agrarische percelen aan de Oosterweg (d.d. 30 april 2025, zie bijlage 12). Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van enkele verontreinigingen in de bodem en met asbest. Hiervoor is nader onderzoek nodig. Aanvullend onderzoek naar de waterbodem is niet nodig.

4.4.4 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)

4.4.4.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises.

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan onder de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) aandachtsgebieden aan. De gemeente moet binnen de aandachtsgebieden bij de vergunningverlening rekening houden met het groepsrisico, oftewel rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken. Er gelden dan aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). De norm van het plaatsgebonden risico (PR) blijft gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

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 Bal.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bkl.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van

omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15a Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan 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 toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

4.4.4.2 Toepassing besluitgebied

Door Tauw is een quickscan uitgevoerd (d.d. 13 september 2025, zie bijlage 13). Met behulp van de Atlas Leefomgeving is onderzocht of er in omgeving van het besluitgebied potentiële risicobronnen aanwezig zijn die relevant kunnen zijn voor externe veiligheid. Geconcludeerd wordt dat er geen relevante EV-risicobronnen in de nabijheid van het besluitgebied aanwezig zijn. Inrichtingen, buisleidingen en transportroutes liggen op dusdanige afstand dat PR-contouren en aandachtsgebieden er niet mee overlappen. Er zijn vanuit het oogpunt externe veiligheid daarom geen beperkingen voor het realiseren van het beoogde bedrijventerrein.

4.4.5 Geluid

4.4.5.1 Algemeen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn ter bescherming van gezondheid en milieu instructieregels opgesteld voor geluidgevoelige gebouwen. Een woonfunctie wordt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (één van de vier Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Omgevingswet, hierna Bkl) aangemerkt als geluidgevoelig gebouw. Voor geluidgevoelige gebouwen is akoestisch onderzoek omgevingsgeluid nodig, als gebouwd wordt binnen de geluidzone van spoorwegen, wegen en/of industrieterreinen.

4.4.5.2 Toepassing besluitgebied

Met het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt beoogd om een nieuw bedrijventerrein mogelijk te maken voor bedrijven tot maximaal categorie 4.2. Bedrijfsgebouwen zijn geen geluidgevoelige gebouwen. In en rondom het besluitgebied zijn echter ook enkele bestaande woningen aanwezig langs de Oosterweg en de Edammerweg. Van de bestaande woningen zal alleen de woning aan Edammerweg 2 worden gesloopt. De andere woningen blijven gehandhaafd en daarnaast zijn er enkele nieuwe woonkavels voorzien langs de Oosterweg. Ten gevolge van het nieuwe bedrijventerrein en de nieuwe woonkavels vinden er veranderingen in de geluidssituatie plaats:

- Op het bedrijventerrein worden bedrijven gevestigd die een zekere geluidemissie veroorzaken naar de omgeving. Om ervoor te zorgen dat de geluidbelastingen ten gevolge

hiervan bij de nabijgelegen woningen niet te hoog wordt, worden er grenzen gesteld aan de categorieën bedrijven die zich op bepaalde afstanden van de woningen mogen vestigen (zie subparagraaf 4.4.1). Er kan sprake zijn van mogelijke gevolgen op de bestaande en nieuwe geluidgevoelige gebouwen.

- Ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking vindt een toename plaats van het verkeer op de routes van en naar het bedrijventerrein. Hierdoor kan op sommige geluidgevoelige gebouwen een relevante toename van het geluid van het wegverkeer optreden. Er kan sprake zijn van mogelijke gevolgen op de bestaande en nieuwe geluidgevoelige gebouwen

Door Tauw is een quickscan geluid uitgevoerd waarin op zowel bedrijven als wegverkeer is ingegaan (d.d. 5 september 2024, zie bijlage 14).

- Bedrijven: Doordat in het TAM-omgevingsplan rekening is gehouden met richtafstanden conform de VNG-systematiek zullen alle bestaande en nieuwe woningen zijn gelegen buiten hindercontouren van bedrijven. Volgens stap 1 van de VNG-systematiek geldt dat als de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege kan blijven: buitenplanse inpassing is mogelijk. Op de woonkavels zelf zijn alleen bedrijfsactiviteiten toegestaan die zich goed verhouden tot het wonen. Daarnaast gelden voor de bedrijfsactiviteiten de waarden als bedoeld in artikel 22.63 van het Omgevingsplan, zoals dat geldt ten tijde van de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp van dit TAM-Omgevingsplan. Voor het aspect geluid van bedrijven is zodoende sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Conform stap 1 van de VNG-systematiek Bedrijven en milieuzonering is een nader geluidonderzoek hiervoor dan ook niet nodig.
- Wegverkeer: De nieuwe geluidgevoelige gebouwen zijn gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de N244 (provinciale weg, maximumsnelheid 80 km/uur). Daarnaast liggen de Oosterweg (gemeentelijk weg, maximumsnelheid 60 km/uur) en Edammerweg (gemeentelijk weg, maximumsnelheid 60 km/uur) op relatief korte afstand. De geluidbelastingen ten gevolge van deze wegen zijn berekend op de nieuwe woningen voor de plansituatie. Hierbij is gebruik gemaakt van prognosegegevens voor de plansituatie 2038 conform het verkeersonderzoek (zie subparagraaf 4.4.2). Uit deze berekeningen blijkt dat:
 1. De geluidbelastingen op de nieuw te bouwen woningen ten gevolge van de provinciale weg N244 ten hoogste 48 dB L_{den} bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB L_{den} uit het Bkl. Daarmee is het geluid vanwege provinciale weg aanvaardbaar.
 2. De geluidbelastingen op de nieuw te bouwen woningen ten gevolge van de gemeentewegen bedraagt ten hoogste 52 dB L_{den} . Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} uit het Bkl. Daarmee is het geluid vanwege gemeentewegen aanvaardbaar.
 3. Aangezien het geluid vanwege de gemeentewegen en vanwege de provinciale weg N244 beide voldoen aan de standaardwaarde uit het Bkl, is er geen sprake van relevant gecumuleerd geluid. Voor de volledigheid is het gecumuleerde geluid ten gevolge van het wegverkeer wel berekend. Dit bedraagt ten hoogste 54 dB L_{den} .
 4. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de toename van het verkeer op de ontsluitingsroute in alle gevallen lager is dan 40 %. Dit betekent dat er in geen geval sprake zal zijn van een toename van 1,5 dB of meer. Een toename tot 1,5 dB wordt niet ervaren als een relevante toename en daarmee is voor het aspect geluid van wegverkeer op de bestaande woningen aanvaardbaar.

4.4.5.3 Conclusie

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

4.4.6 Trilling

4.4.6.1 Algemeen

Bij de beoordeling van trillingen op het aspect trillinghinder wordt de SBR-richtlijn "Meet-en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen, deel B Hinder voor personen in gebouwen" aangehouden. Deze richtlijn heeft geen wettelijke status, maar heeft mede door jurisprudentie een ruim draagvlak opgebouwd en wordt geïnterpreteerd als de meest recente stand der inzichten. De richtlijn hanteert afhankelijk van de functie streefwaarden voor trillingen ter voorkoming van hinder.

4.4.6.2 Toepassing besluitgebied

Het besluitgebied ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn. Wel zal de wijziging van agrarisch gebied naar bedrijventerrein leiden tot meer vrachtwagens. Dit zal ter plaatse van de aanvoerwegen leiden tot meer kans op trillingen. Doordat direct langs deze aanvoerwegen geen (bestaande of nieuwe) woningen aanwezig zijn, is trillinghinder niet aan de orde.

4.4.6.3 Conclusie

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

4.4.7 Geur

4.4.7.1 Algemeen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn ter bescherming van gezondheid en milieu instructieregels opgesteld voor geurgevoelige gebouwen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) staan instructieregels welke gebouwen de gemeente in ieder geval als geurgevoelig in het omgevingsplan moet vastleggen. Woonfuncties worden in ieder geval als geurgevoelig beschouwd. Geurvoorschriften staan vooral in het omgevingsplan. Voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en diverse agrarische activiteiten staan instructieregels in het Bkl. Voor veel andere activiteiten stelt het Rijk geen regels. De gemeente bepaalt zelf of en welke regels ze hiervoor opneemt in het omgevingsplan. Wel geldt dat de gemeente moet zorgen voor een aanvaardbaar geurhinderniveau.

4.4.7.2 Toepassing besluitgebied

De gemeente Edam-Volendam heeft op het moment van schrijven in het omgevingsplan nog geen regels opgenomen ten aanzien van het bepalen van een aanvaardbaar geurhinderniveau als gevolg van industriële activiteiten. Het bevat enkel de geurregels die voortvloeien uit de instructieregels in het Bkl.

Met het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt beoogd om een nieuw bedrijventerrein mogelijk te maken voor bedrijven tot maximaal categorie 4.2. Bedrijfsgebouwen zijn niet aangewezen als geurgevoelige gebouwen. In en rondom het besluitgebied zijn echter enkele bestaande woningen aanwezig langs de Oosterweg en de Edammerweg. Van de bestaande woningen zal alleen de woning aan Edammerweg 2 worden gesloopt. De andere woningen

blijven gehandhaafd en daarnaast zijn er enkele nieuwe woonkavels voorzien langs de Oosterweg. Ten gevolge van het nieuwe bedrijventerrein en de nieuwe woonkavels vinden er mogelijk veranderingen in de geursituatie plaats, ook omdat in de omgeving (bestaande) agrarische bedrijven aanwezig zijn.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009, zie subparagraaf 4.4.1) stelt dat de milieubelasting van buitenplanse inpassing wordt getoetst aan bestaande woningen en gevoelige functies, waarbij de toelaatbare milieubelasting kan worden afgestemd op de omgevingskenmerken. Het toetsingskader voor geur bestaat uit vier stappen, waarbij de geurbelasting en de onderzoeksverplichting toenemen. In stap 1 is verdere toetsing voor geur niet nodig als de richtafstanden niet worden overschreden, waardoor buitenplanse inpassing mogelijk is zonder extra beoordeling.

Door Tauw is een quickscan geur uitgevoerd (d.d. 13 september 2024, zie bijlage 15). Doordat in het TAM-omgevingsplan rekening is gehouden met richtafstanden conform de VNG-systematiek zullen alle bestaande en nieuwe woningen zijn gelegen buiten hindercontouren van bedrijven. Verder blijkt dat rondom het besluitgebied momenteel 3 bestaande bedrijventerreinen aanwezig zijn (Baanstee-Noord, bedrijventerreinen 2013 en Industrieterrein Oosthuizerweg). De geurgevoelige gebouwen in het besluitgebied zijn op meer dan de richtafstand gelegen. Dat geldt ook voor het melkveebedrijf op Oosterweg E36 (richtafstand 50 meter). Een ander melkveebedrijf, gevestigd aan Oosterweg E 9, gaat de huidige bedrijfsactiviteiten stoppen. Er is dus geen onaanvaardbare geurhinder te verwachten vanwege bronnen rondom het besluitgebied. Er zijn in de omgeving ook geen bestaande bronnen of toekomstige ontwikkelingen die een effect op het gebied hebben of zorgen voor een cumulatief effect.

4.4.7.3 Conclusie

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

4.4.8 Luchtkwaliteit

4.4.8.1 Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet toetst de overheid minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Voor initiatieven in de planfase die niet gelegen zijn in een aandachtsgebied hoeft per 1 januari 2024 onder de omgevingswet de impact op de concentratieniveaus van luchtverontreinigende stoffen niet te worden getoetst. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de volgende (ruimtelijke) besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied:

- De gemeente laat in een omgevingsplan activiteiten toe die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking). Of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal). Dit volgt uit artikel 5.51 van het Besluit.
- De provincie deelt in een omgevingsverordening functies aan locaties toe (artikel 7.1 en afdeling 5.1 Bkl).
- Een projectbesluit draagt in betekende mate bij aan de concentratie van NO₂ of PM₁₀ (artikel 9.1 en afdeling 5.1 Bkl).

Net als onder de voorgaande wetgeving is er een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekende mate (hierna: NIBM). Een project

of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan $1,2 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een ontwikkeling binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat de ontwikkeling binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Valt een project binnen de genoemde categorieën, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan kan via detailberekeningen aannemelijk gemaakt worden dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een kwalitatieve beschrijving of met behulp van de NIBM-tool.

4.4.8.2 Toepassing besluitgebied

Edam-Volendam is niet aangewezen als of gelegen binnen een aandachtsgebied voor stikstofdioxide of fijnstof. Het besluitgebied ligt op 10 km afstand van een aandachtsgebied (de gemeente Amsterdam). De impact op de concentratieniveaus van luchtverontreinigende stoffen hoeft zodoende niet te worden getoetst.

Volledigheidshalve is door Tauw een quickscan luchtkwaliteit uitgevoerd (d.d. 16 september 2024, zie bijlage 16). Uit de quickscan blijkt dat de maximale concentratieniveaus voor zichtjaar 2025 langs de ontsluitingswegen rondom het beoogde bedrijventerrein als volgt zijn (bron: www.cimlk.nl, monitoringsronde 2023):

- $14,2 \text{ } \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ (jaargemiddeld);
- $13,9 \text{ } \mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$ (jaargemiddeld);
- $7,0 \text{ } \mu\text{g PM}_{2,5}/\text{m}^3$ (jaargemiddeld);
- 7 overschrijdingsdagen PM_{10} .

De concentratieniveaus liggen hiermee ver onder de Rijksomgevingswaarden. Door de ontwikkeling van bedrijventerrein De Purmer zullen de concentratieniveaus in de directe omgeving hooguit met enkele $\mu\text{g}/\text{m}^3$ toenemen (jaargemiddeld), waarmee deze nog steeds ruim onder de Rijksomgevingswaarden liggen, ook indien rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van de woonwijk De Lange Weeren.

4.4.9 MER-(plan-)plicht

4.4.9.1 Algemeen

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

4.4.9.2 Toepassing besluitgebied

De volgende categorieën uit bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn relevant voor het voorliggende TAM-omgevingsplan:

- Plannen voor het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een industrieterrein zijn planmerplichtig. Er zijn uitzonderingen voor bepaalde plannen die een kleine wijziging betreffen. Voor die uitzonderingen is een plan-MER-beoordeling nodig op basis waarvan belangrijke negatieve effecten moeten worden uitgesloten. Indien dit niet geval is, is alsnog een plan-MER nodig. Plannen voor de vestiging van projectmer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige bedrijven (als genoemd in bijlage V) zijn eveneens plan-MER-plichtig.
De voorliggende ontwikkeling betreft geen industrieterrein als bedoeld in het Omgevingsbesluit maar een bedrijventerrein waarbij geen sprake is van de vestiging van projectmer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige bedrijven (als genoemd in bijlage V). Het gaat in geval van De Purmer echter om een relatief grote ontwikkeling. Om deze reden is daarom op voorhand gekozen voor het vrijwillig opstellen van een (onverplichte) plan-MER.
- Ten behoeve van het TAM-omgevingsplan is een passende beoordeling uitgevoerd (zie subparagraaf 4.2.1. Voor de inpasbaarheid gaat in eerste instantie gebruik worden gemaakt van intern salderen. De gebleken noodzaak voor een passende beoordeling leidt op zichzelf ook tot een plan-MER-plicht.

Door Tauw is een milieueffectrapportage voor bedrijventerrein De Purmer opgesteld (concept, d.d. 10 juli 2025). Deze milieueffectrapportage (hierna: MER) is gekoppeld aan het TAM-omgevingsplan. Een m.e.r.-procedure is bedoeld om de milieu-, gezondheids- en veiligheidsbelangen vroeg en volwaardig in de besluitvorming in te brengen. Het plan heeft zes belangrijke doelen die samen bijdragen aan een betere leefomgeving in Edam- Volendam:

1. Verhuizen van bedrijven uit de kom van Volendam: Het doel is om bedrijven die voor overlast zorgen uit de kom (Julianaweg en het Slobbeland) te verplaatsen naar het nieuwe bedrijventerrein De Purmer. Hierdoor wordt de leefomgeving in het centrum van Volendam verbeterd. Als alle bedrijven of een belangrijk deel verhuizen, vermindert de overlast aanzienlijk. Als de bedrijven blijven, dan blijft de overlast bestaan en neemt die zelfs toe.
2. Energieneutrale gemeente: Edam-Volendam wil in de toekomst energieneutraal worden. Door bedrijven naar De Purmer te verhuizen en deze plek zo veel mogelijk aardgasvrij en zelfvoorzienend te maken, kan de CO₂-uitstoot sterk dalen. Zonder verhuizing gaat de uitstoot van bedrijven niet naar beneden.
3. Ruimte voor natuur en water: Het ontwerp voor het nieuwe bedrijventerrein De Purmer zorgt voor voldoende natuur en water, waardoor het bedrijventerrein goed in het landschap past en ecologisch verantwoord is.
4. Minder verkeersdruk en betere fiets- en wandelroutes: Het plan omvat de aanleg van nieuwe fiets- en wandelpaden en verbeterde verbindingen. Dit draagt bij aan minder verkeersdruk (wanneer bedrijven uit de kom van Volendam verhuizen dan neemt de verkeersdruk in het centrum af) en bevordert een actieve levensstijl.
5. Aanpassen aan klimaatverandering: Het plan houdt rekening met klimaatverandering door maatregelen te nemen die mogelijke problemen tegengaan.
6. Stimuleren van circulariteit: De gemeente streeft naar het hergebruik van materialen en afval op een duurzame manier. Dit wordt gedaan door circulaire bouwmethoden en

afvalinzamelingssystemen in te voeren.

Deze doelen helpen samen om Edam-Volendam duurzamer en leefbaarder te maken.

Er is geen garantie dat de bedrijven uit de kom van Volendam daadwerkelijk naar het nieuwe bedrijventerrein zullen verhuizen. Om de milieueffecten zo goed mogelijk te kunnen inschatten en te beoordelen of de doelstellingen van het plan haalbaar zijn, zijn verschillende scenario's onderzocht:

P.M.

4.4.10 Water

4.4.10.1 Algemeen

In de Omgevingswet is onder het Besluit kwaliteit leefomgeving een instructieregel opgenomen die de Weging van het waterbelang (voorheen de Watertoets) verplicht stelt.

4.4.10.2 Toepassing besluitgebied

Door Tauw is een quickscan Waterkwaliteit opgesteld (d.d. 3 mei 2024, zie bijlage 17). In deze quickscan is beschreven welke waterkwaliteitsdoelen van toepassing zijn op en in de directe omgeving van het besluitgebied. De verwachte toestand van het oppervlaktewater na realisering van het plan voor De Purmer is in beeld gebracht door beknopt en kwalitatief te beschrijven welke effecten te verwachten zijn. Er is ingeschat of deze effecten positief, negatief of neutraal zijn, waarbij aangesloten wordt bij het abstractieniveau van de MER. Tevens is advies gegeven over eventueel uit te voeren nader onderzoek om relevante effecten beter in te schatten.

Voor de quickscan is gebruik gemaakt van (openbare) bronnen vanuit Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), de provincie Noord-Holland en de gemeente Edam-Volendam, namelijk:

- De Purmer Beeldkwaliteitsplan (2023);
- Meetgegevens Aquadesk;
- Factsheets KRW behorende bij Stroomgebiedbeheerplannen 2022-2027;
- Ecoscans uitgevoerd in het besluitgebied;
- AHN-viewer;
- Legger Wateren 2023 (HHNK);
- Grondwatertools.nl;
- Visstandonderzoek HHNK (2017).

Als onderdeel van de quickscan is tevens onderzocht welke mogelijkheden het plan De Purmer biedt voor het verbeteren van de waterkwaliteit in het gebied, met andere woorden een 'plus' ten gunste van de waterkwaliteit. Het halen van KRW doelen, het behouden en verbeteren van de waterkwaliteit en biodiversiteit in watersystemen staat namelijk onder druk. Ook draagt een goede waterkwaliteit bij aan de beleevingswaarde voor bewoners en een gezond ecosysteem met ruimte voor verschillende planten en dieren. Vaak is een plus te behalen door kleine aanpassingen in het ontwerp, zoals het realiseren van natuurvriendelijke oevers, verminderen van afstroom van voedingsstoffen het water in of door opvang van hemelwater in wadi's. Inrichtingssuggesties of maatregelen zijn op hoofdlijn beschreven en kunnen in een volgende ontwerpstep verder uitgewerkt worden.

Het besluitgebied bevindt zich in KRW rapportagegebied NL12_330. De chemische en ecologische

doelen die zijn vastgesteld voor dit KRW rapportagegebied zijn daarmee ook op het besluitgebied van toepassing.

De beoogde herontwikkeling tot bedrijventerrein heeft een aantal positieve effecten op de waterkwaliteit:

- De productiviteit van het water wordt naar verwachting positief beïnvloed, omdat geen bemesting meer zal plaatsvinden.
- De aanleg van ecologische oevers zorgt voor meer geschikt habitat voor emerse- en oeervegetatie.
- Naar verwachting vindt minder verwijdering van planten plaats, omdat minder ganzen en mogelijk minder rivierkreeften aanwezig zullen zijn.
- De organische belasting neemt naar verwachting af, omdat minder ganzen aanwezig zullen zijn en geen bemesting meer plaatsvindt.

De aanleg van het bedrijventerrein heeft daarnaast mogelijk een negatief effect doordat bedrijven zich zullen vestigen in het besluitgebied, waardoor mogelijk meer afspoeling plaatsvindt van vervuild hemelwater en er mogelijk lozing van afvalwater gaat plaatsvinden. Verder is er sprake van een onbekend effect aangezien het lichtklimaat sterk afhankelijk is van de diepte van de watergangen, welke nog niet is vastgelegd. Geadviseerd wordt om hier rekening mee te houden. Dat geldt ook het eventueel baggeren van de watergangen.

4.4.11 Klimaat

Er wordt momenteel een risicoanalyse klimaatadaptatie uitgevoerd. De resultaten van deze risicoanalyse worden verwerkt in de volgende versie van het TAM-omgevingsplan.

Voor wat betreft in de risicoanalyse te beschouwen aspect 'wateroverlast' is door Nelen & Schuurmans onderzoek gedaan naar de impact van een bedrijventerrein bij extra neerslaggebeurtenissen (d.d. 21 mei 2024, zie bijlage 18. Uit het onderzoek blijkt dat de aanleg van bedrijventerrein de Purmer goed haalbaar is. De bijbehorende drooglegging (aannee) van 90 cm en 110 cm voor respectievelijk wegen/uitgeefbaar terrein en bouwpeil is realistisch om uit te voeren en voldoet aan de minimale droogleggingseis van de gemeente.

Ook kan het bedrijventerrein worden ontwikkeld afwenteling op liggend gebied bij extreme neerslaggebeurtenissen. Door de toegenomen waterberging heeft het plangebied namelijk een positief effect op het omliggend gebied. In omliggende watergangen neemt in de berekeningen de maximale waterdiepte af met enkele centimeters. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de MRA-eis om waterneutraal te ontwikkelen.

Verder is het inrichtingsplan van bedrijventerrein de Purmer klimaatbestendig ten aanzien van extreme neerslag. Bij extreme neerslag blijven de wegen begaanbaar en treedt er geen schade op aan gebouwen. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de MRA-eis wat betreft maximale waterdieptes binnen het plangebied.

De MRA-eis om 40-70 mm neerslag op eigen terrein/binnen het plangebied te verwerken wordt (nog) niet gehaald. Bij extreme neerslag kan in de groenstroken 6.500 m³ (T100-kort) en 4.400 m³ neerslag (T100-lang) worden geborgen; dat komt overeen met 37 en 25 mm neerslag. Strikt genomen voldoet de ontwikkeling hiermee nog niet aan de MRA-eis om 40-70 mm neerslag van een hevige bui op het bebouwd terrein of in extra watervoorzieningen te verwerken.

In deze fase van het project is dat nog geen harde conclusie: immers is het pandoppervlak waarmee de berging in [mm] wordt berekend nog gebaseerd op een grove aanname (45% pand oppervlak. Bovendien staat het gebruik van groenstroken voor tijdelijke waterberging ook nog ter discussie binnen de gemeente. Deze studie laat wél zien dat het qua ordegrootte mogelijk is om verder in het proces wel te gaan voldoen aan deze MRA-eis.

Hoofdstuk 5 Planregeling

5.1 Wat is een TAM-omgevingsplan?

Voor de beoogde herontwikkeling is een TAM-omgevingsplan voorbereid. Dit is de tijdelijke mogelijkheid om gebiedsontwikkeling via een planprocedure te realiseren, als een Omgevingsplanwijziging nog niet mogelijk is. Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan kan uiterlijk 31 december 2025 als ontwerp ter inzage worden gelegd.

Een TAM-omgevingsplan is juridisch bindend en zegt iets over welke functies (wonen, bedrijven, etc.) zijn toegestaan en wat de bouwmogelijkheden zijn zoals bouwgrenzen en bouwhoogtes.

Het plan bestaat uit een digitale verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een motivering (toelichting). Op de verbeelding is aangegeven welke functies waar zijn toegestaan en welke waarden in het besluitgebied (eventueel) beschermd moeten worden. In de regels staat aangegeven wat er binnen een bepaalde functie mogelijk is en wat de (bouw)regels zijn.

Een TAM-omgevingsplan wordt opgesteld op basis van de IMRO-standaarden zoals die voor bestemmingsplannen golden. De set regels en verbeelding wordt een toevoeging aan het Omgevingsplan 'tijdelijk deel' van de gemeente.

5.2 Wat regelt dit TAM-omgevingsplan?

In het omgevingsplan legt de gemeente vast welke functies waar mogelijk zijn en welke activiteiten binnen die functies zijn toegestaan. Het gaat niet alleen om het gebruik van de grond, maar ook over de bouwmogelijkheden. De regels in het omgevingsplan, inclusief het voorliggende TAM-omgevingsplan, gelden voor iedereen.

Met het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt de aanleg van het bedrijventerrein De Purmer mogelijk gemaakt, alsmede een functiewijziging van agrarische gronden en herontwikkeling van enkele bestaande en nieuwe woonkavels langs de Oosterweg (zie de beschrijving in paragraaf 2.3).

5.3 Opzet planregels

De regels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

Hfd. 1: Inleidende regels, waarin begripsbepalingen zijn aangegeven. Daarmee is vastgelegd wat in dit TAM-omgevingsplan onder bepaalde begrippen moet worden verstaan. Daarnaast zijn de meet- en rekenbepalingen opgenomen, waarin de wijze van meten die in dit plan moet worden gehanteerd, is aangegeven. Ook bevat dit hoofdstuk het zogenaamde toepassingsbereik. Dit artikel is nodig om het toepassingsbereik te bepalen waarop de wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft.

Hfd. 2: Functies en activiteiten, waarin de op de verbeelding aan de gronden gegeven functies zijn verklaard, is bepaald waarvoor deze mogen worden gebruikt, wat hierop mag worden gebouwd en in welke vorm.

Hfd. 3: Algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregeling, aanvraagvereisten, algemene en specifieke beoordelingsregels en overige regels met betrekking tot stikstofdepositie.

Hfd. 4: Overgangsregels, waarin is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit omgevingsplan.

De functies die in het besluitgebied zijn opgenomen, worden hierna in paragraaf 5.4 nader beschouwd.

5.4 Functies

In het besluitgebied komen de volgende functies voor.

Agrarisch (artikel 7)

Deze functie is toegepast op de agrarische gronden waarvan het gebruik als veeteelt niet langer wordt toegestaan. Deze gronden bevinden zich ten zuiden van de N244. Na inwerkingtreding van dit plan is alleen nog het gebruik als akker- en vollegrondstuinbouw toegestaan, alsmede het gebruik als bedrijfswoning (Oosterweg 30). Als onderdeel van het agrarische gebruik zijn ook extensieve dagrecreatie en nevenactiviteiten toegestaan.

P.M.

Bedrijventerrein (artikel 8)

De huidige agrarische gronden die zullen worden herontwikkeld tot bedrijfskavels zijn aangewezen als 'Bedrijventerrein'. Deze gronden mogen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten die t/m categorie 3.1 behoren. Gronden die wat verder van de woningen aan de Oosterweg zijn gelegen mogen ook worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten t/m categorie 4.1 of 4.2. Er dient daarbij wel te worden voldaan aan enkele eisen, zoals stikstofdepositie (zie ook de uitleg in paragraaf 5.5) en geluid.

Voor het bedrijventerrein is geen afzonderlijke planregel opgenomen inzake de groene omzoming, omdat de gemeente eigenaar blijft van de gronden en de aanleg en instandhouding via privaatrechtelijke afspraken kan afdwingen. Voor de woonkavels, die in particulier eigendom komen, is deze borging niet via het privaatrecht te waarborgen en is daarom gekozen voor een publiekrechtelijke regeling in het Omgevingsplan.

P.M.

Gemengd (artikel 9)

P.M.

Groen (artikel 10)

P.M.

Natuur - 1 (artikel 11)

P.M.

Natuur - 2 (artikel 12)

P.M.

Tuin (artikel 13)

P.M.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 14)

P.M.

Water (artikel 15)

P.M.

Waterstaat - Waterkering (artikel 16)

P.M.

Wonen (artikel 17)

P.M.

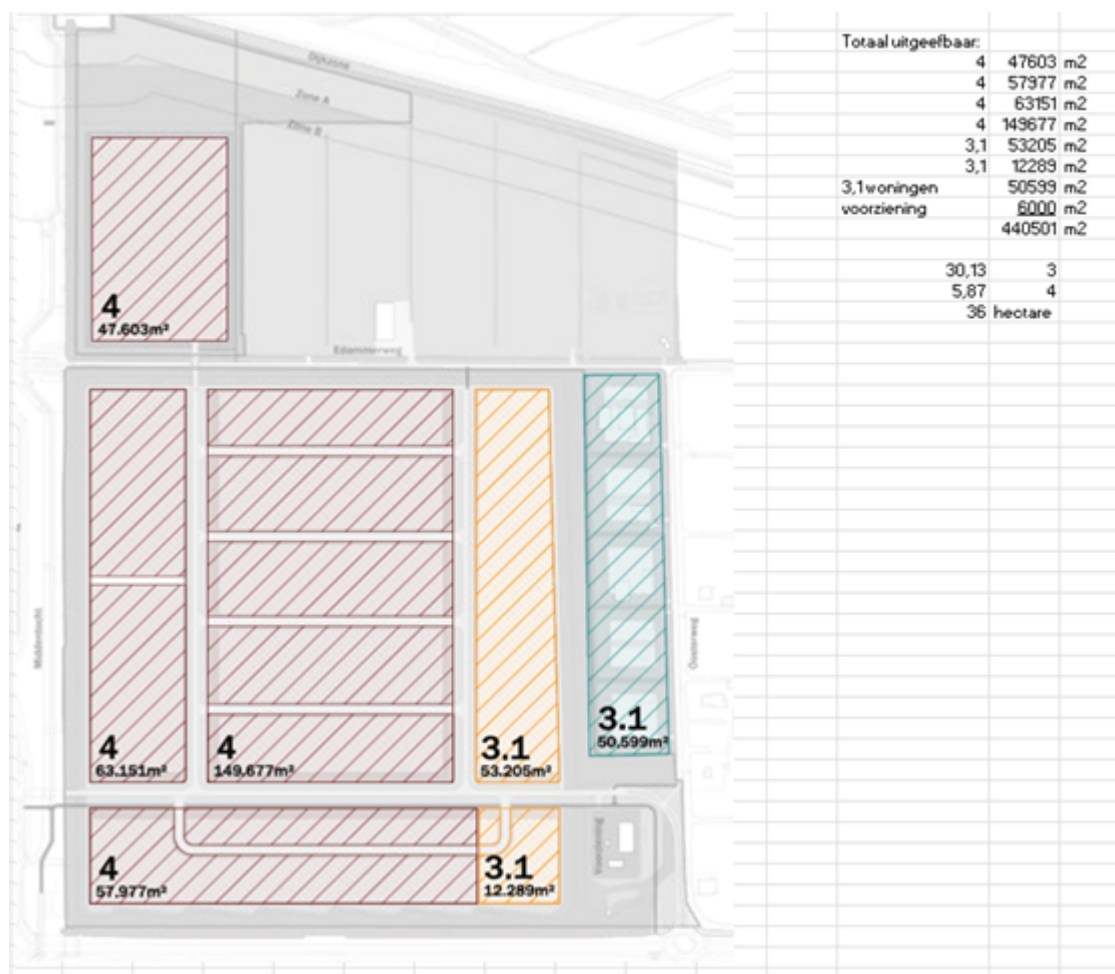
5.5 Stikstofdepositie

Voor het aspect stikstof is een stikstofonderzoek en een passende beoordeling opgesteld in aanvulling op de MER. Het besluitgebied bevat beperkte stikstofruimte. Intern salderen (het compenseren van stikstof binnen het besluitgebied) is noodzakelijk om het plan stikstoftechnisch mogelijk te maken. Indien zich meer bedrijven uit milieucategorie 4 willen vestigen dan de geraamde circa 6 hectare, zal naar verwachting aanvullende externe saldering moeten plaatsvinden. De interne saldering wordt gerealiseerd door de beëindiging van twee veehouderijbedrijven en de functiewijziging van gronden van Veeteelt/Akkerbouw naar uitsluitend Akkerbouw. In een later stadium kan mogelijk externe saldering worden toegepast door de verplaatsing van bestaande bedrijven, bijvoorbeeld van bedrijventerrein Julianaweg naar De Purmer. Hiermee wordt eveneens een afname van stikstofemissie gerealiseerd.

De oppervlakte van het totale besluitgebied waarop dit TAM-omgevingsplan Bedrijventerrein De Purmer betrekking heeft, bedraagt circa 112,5 hectare. Dit omvat ook de agrarische gronden buiten het Wvg-gebied die zijn betrokken ten behoeve van de interne stikstofsaldering.

Binnen dit besluitgebied heeft bruto circa 68,84 hectare betrekking op het deelgebied waar het bedrijventerrein en de nieuwe woningen worden ontwikkeld. Van deze oppervlakte kan naar verwachting circa 30 hectare netto worden uitgegeven voor bedrijven in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 en nieuwe woningen. Daarnaast kan circa 6 hectare worden ontwikkeld voor bedrijven in de milieucategorieën 4.1 en/of 4.2, conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten die bij de planregels behoort. Deze verdeling is rechtstreeks gebaseerd op de resultaten van de uitgevoerde stikstofberekening en de bijbehorende passende beoordeling, waarin de benodigde interne saldering is verwerkt.

Daarmee is het plan stikstoftechnisch uitvoerbaar binnen de huidige regelgeving. In de huidige situatie kan in totaal circa 36 hectare netto worden ontwikkeld.



Wanneer de ontwikkeling uitsluitend bestaat uit bedrijven in de lagere milieucategorieën (1, 2, 3.1 en 3.2), kan het volledige bedrijventerrein (circa 39 hectare netto) binnen de bestaande stikstofruimte worden gerealiseerd. Deze bedrijven hebben een relatief beperkte emissie, waardoor de interne saldering bestaande uit de beëindiging van twee veehouderijbedrijven en de functiewijziging van agrarische gronden voldoende compensatie biedt.

Indien echter meer bedrijven in de hogere milieucategorieën (4.1 en/of 4.2) worden toegelaten dan de nu geraamde circa 6 hectare, zal de stikstofruimte binnen het besluitgebied naar verwachting onvoldoende zijn. In dat geval is waarschijnlijk aanvullende externe saldering noodzakelijk om het plan uitvoerbaar te houden.

Externe saldering kan worden bereikt door het verplaatsen of beëindigen van bestaande bedrijven op andere locaties binnen de gemeente, zoals aan de Julianaweg of elders in de regio. Hierdoor ontstaat extra stikstofruimte die kan worden ingezet voor nieuwe ontwikkelingen binnen De Purmer.

De verhouding tussen interne en externe saldering wordt bewaakt via de stikstofboekhouding De Purmer, waarmee wordt geborgd dat de totale stikstofdepositie niet toeneemt en het plan blijvend voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Het toegestane ontwikkeloppervlak kan in de toekomst worden aangepast wanneer het stikstofbeleid of de regelgeving wijzigt, of wanneer aanvullende externe saldering wordt toegepast.

5.6 Stikstofboekhouding De Purmer - praktische uitwerking en toedeling

5.6.1 Doelstelling

De stikstofboekhouding waarborgt dat de totale stikstofemissie van het bedrijventerrein De Purmer binnen de wettelijke grenzen blijft. De systematiek zorgt voor een transparante, controleerbare en eerlijke verdeling van de beschikbare stikstofruimte over de kavels en bedrijven, zowel publiekrechtelijk (vergunning) als privaatrechtelijk (grondverkoop).

5.6.2 Beheer en organisatie

Onderdeel	Verantwoordelijke	Taken
Gemeente Edam-Volendam	Afdeling Ruimte en Duurzaamheid	Beheer van de boekhouding, toetsing bij vergunningverlening
Sweco	Technische ondersteuning	Controle AERIUS-berekeningen, verwerking emissiewijzigingen
College van B&W	Besluitvorming	Toekenning, reservering of vrijgave van stikstofruimte

5.6.3 Toedelingssystematiek per bedrijf

5.6.3.1 Uitgangspunten

De totale stikstofruimte voor het bedrijventerrein bedraagt volgens de AERIUS-berekening (Rt128wzpiaer, 27 juni 2025): circa 400 kg NH₃/jaar en 0,9 ton NO_x/jaar als maximale gezamenlijke emissie. Binnen deze grenzen wordt de beschikbare stikstofruimte verdeeld over de te verkopen kavels, op basis van een emissie-intensiteit per hectare.

5.6.3.2 Berekeningsbasis emissie-intensiteit

De emissie-intensiteit is de verhouding tussen beschikbare emissieruimte (kg NH₃ + NO_x) en het totaal uitgeefbare terreinoppervlak. Bijvoorbeeld: 400 kg NH₃ + 900 kg NO_x verdeeld over 38 ha: gemiddeld 10,5 kg NH₃ + 23,7 kg NO_x per ha als theoretische bovengrens.

5.6.3.3 Toedeling per milieucategorie

Milieucategorie	Indicatieve emissie-intensiteit	Toelichting
Categorie 3.1–3.2	max. 10 kg NH ₃ + 20 kg NO _x per ha	Standaard lichte bedrijvigheid, grotendeels gasloos
Categorie 4.1–4.2	max. 20 kg NH ₃ + 40 kg NO _x per ha	Zwaardere bedrijvigheid, meer energie- en verkeersbewegingen
Woningbouw / overige functies	n.v.t.	Verkeersemissies opgenomen in aparte berekening

5.6.4 Praktische opzet van de stikstofboekhouding

Te registreren gegevens (per project / kavel):

Veldnaam	Omschrijving
Projectnummer / Kavelcode	Unieke identificatie

Locatie / adres	Fysieke ligging binnen De Purmer
Oppervlakte (m ² / ha)	Grootte van het perceel
Milieucategorie	3.1–4.2 volgens Staat van Bedrijfsactiviteiten
AERIUS-kenmerk / berekening	Referentie naar goedgekeurde berekening
Toegewezen emissieruimte	kg NH ₃ / kg NO _x per jaar
Datum toekenning	Datum collegebesluit / vergunningverlening
Status	Actief / vrijgevallen / gereserveerd
Resterende totale stikstofruimte	Automatisch berekend veld
Opmerkingen / saldering	Vermelding van mitigerende maatregelen of hergebruik

5.6.5 Hergebruik van stikstofruimte

Bij verplaatsing of beëindiging van bedrijven wordt de vrijgekomen ruimte opnieuw opgenomen. De volgorde van prioritaire inzet is: woningbouw (Oosterweg en andere transformaties), categorie-4-bedrijven en overige uitbreidingen binnen categorie 3. Herverdeling gebeurt via een collegebesluit, na actualisatie van de boekhouding.

5.6.6 Monitoring en bijsturing

De boekhouding wordt minimaal jaarlijks of bij elke relevante ontwikkeling geactualiseerd. De indicatoren zijn benutting per categorie, resterende ruimte en vrijgevallen emissie. Indien de stikstofruimte voor meer dan 90% benut is, wordt een herijking uitgevoerd van emissie-intensiteit of categorie-verdeling.

5.6.7 Juridische borging en relatie met beleid

Deze systematiek is gebaseerd op de Beleidsregel stikstofruimte Edam-Volendam (CVDR 674298/1), het Omgevingsplan De Purmer en de Passende beoordeling (Antea Group, 2025). Hiermee wordt de stikstofruimte transparant, controleerbaar en handhaafbaar verdeeld over de kavels en bedrijven, zodat het bedrijventerrein duurzaam binnen de wettelijke emissiegrenzen blijft.

5.7 Staat van Bedrijfsactiviteiten

In bijlage 1 van de planregels is een overzicht opgenomen van de mogelijke bedrijfscategorieën binnen het plangebied, waarbij de afstand ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar zijn aangegeven. In de bestemmingen in hoofdstuk 2 van de regels is bepaald waar bedrijven zijn toegestaan en om welke bedrijfscategorie(ën) het dan gaat.

5.8 Handhaving

De in het plan opgenomen regelingen met betrekking tot gebruik (gebruiksregels) en bebouwing (bouwregels) vervullen een belangrijke rol in de bescherming van de in het gebied aanwezige waarden. Een snelle en zorgvuldige afhandeling van aanvragen om omgevingsvergunning, alsmede toegankelijkheid van de regels voor de burger zal mede bijdragen aan de naleving en effectiviteit van deze regelingen. In dat kader is gestreefd naar een actueel omgevingskader met duidelijke regelgeving. Anderzijds verdienen zowel preventieve als repressieve handhaving aandacht. Door middel van toezicht zullen illegale situaties in het gebied worden gesignaleerd en tegen eenmaal geconstateerde overtredingen zal daadwerkelijk moeten worden opgetreden. Een adequate handhaving van de gestelde regels komt ook ten goede aan de naleving van die regels.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De Omgevingswet verplicht op basis van artikel 13.11 van Afdeling 13.6 overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor de grondslag in artikel 13.13, eerste lid.

De kosten voor de ontwikkeling zijn in dit geval geheel voor rekening van de gemeente. De gemeente heeft de kosten opgenomen in haar begroting. In de begroting is ook rekening met mogelijke kosten vanwege nadeelcompensatie.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg en participatie

7.1 Participatie

Voor de beoogde herontwikkeling heeft op diverse momenten en met diverse partijen participatie plaatsgevonden. Dit is weergegeven in de participatienota (d.d. september 2021, zie bijlage 19). Zoals ook is weergegeven in deze participatienota zijn er bijeenkomsten georganiseerd met bewoners/eigenaren maar ook met ondernemersverenigingen regio Waterland. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met bedrijfsmakelaars in de regio en er zijn sessies gehouden met bewoners/omwonenden en geïnteresseerden. Tenslotte heeft ook overleg plaatsgevonden met de dorpsraden. De inhoudelijke reacties en afspraken tijdens de participatie zijn weergegeven in de participatienota.

7.2 Overleg ketenpartners

Gelet op de aard en omvang de plannen is vooroverleg met ketenpartners nodig. Dit vooroverleg vindt plaatst gedurende de formele procedure (zie de volgende subparagraaf).

7.3 Formele procedure

Na afronding van het participatieproces met omwonenden en belanghebbenden, start de formele procedure.

Gemeenten moeten de wijziging van het omgevingsplan digitaal publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het ontwerp-omgevingsplan komen dan automatisch in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) c.q. Omgevingsloket. TAM-omgevingsplannen kunnen net als de 'oude' bestemmingsplannen via de overbruggingsfunctie van het DSO geraadpleegd worden. Via het onderdeel 'Regels op de Kaart' kan iedereen zien welke regels waar gelden.

Hoofdstuk 8 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

P.M.

8.1 Nota van zienswijzen

P.M.

8.2 Nota van wijzigingen

P.M.



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam
Telefoon: 14 - 0299
Email: info@edam-volendam.nl

www.edam-volendam.nl