

18-5-2016

OP verzoek van wethouder Koning nog bijgaande informatie voor de gemeenteraadsvergadering van morgenavond.

Naar aanleiding van vragen over het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat in Oosthuizen het volgende.
Hierbij de door de gemeenteraad van Zeevang vastgestelde visie vanuit Ruimtelijke Ordening.

Vorige jaar heeft de stuurgroep bestaande uit de colleges van Edam/Volendam en Zeevang besloten om te huisvesten op 2 locaties om daarbij een derde locatie op 10 km afstand te voorkomen.

Er zijn concrete plannen voor het benutten van het gebouw, te weten voor huisartsen-fysiotherapeuten en vanuit de middenstand.

De Veermanlaan heeft meer capaciteit dan het gemeentehuis in Oosthuizen, resp. 67 irt 50 werkplekken.

Bij de gemeentewerf in Volendam dient overigens een deel van de afdeling Openbare Werken aanwezig te zijn.

Visie Raadhuisstraat

Visie bestaande uit:

1. Stedenbouwkundige visie
2. Functionele visie
3. Parkeervisie

Definitief

Gemeente Zeevang

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 9 september 2015

Verantwoording

Titel	:	Visie Raadhuisstraat
Subtitel	:	Visie bestaande uit: 1. Stedenbouwkundige visie 2. Functionele visie 3. Parkeervisie
Projectnummer	:	325679
Referentienummer	:	325679
Revisie	:	00
Datum	:	9 september 2015
Auteur(s)	:	R. Colombijn (RROG), F. Sinoo (Grontmij), P. Broersen (Grontmij)
E-mail adres	:	fiona.sinoo@grontmij.nl
Gecontroleerd door	:	M.J. Schmeink
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	R.S.C. Krom
Paraaf goedgekeurd	:	

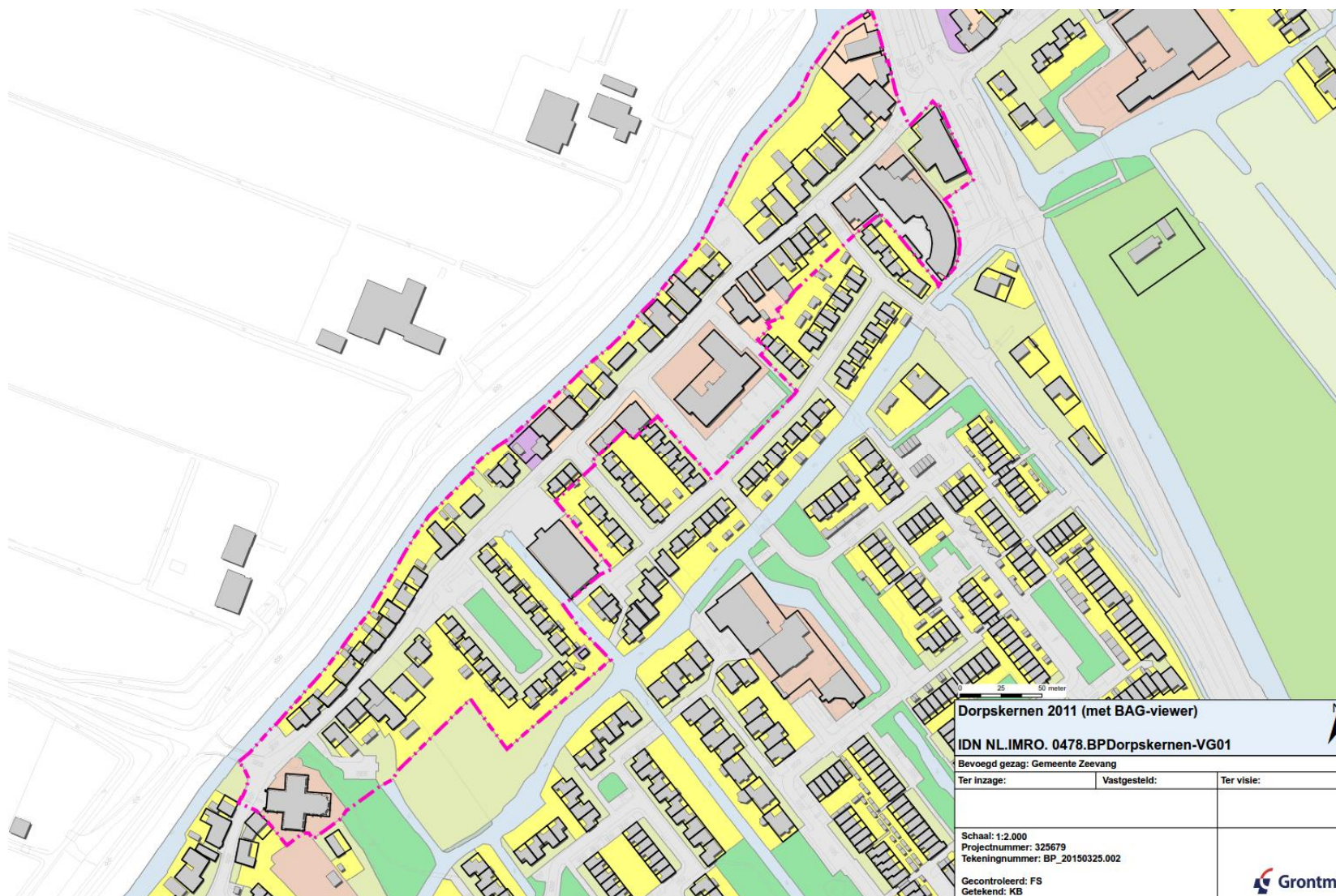
Inhoudsopgave

Inleiding 5

Deel 1 Stedenbouwkundige visie7

Deel 2 Functionele visie.....35

Deel 3 Parkeervisie47



Figuur 0.1 Feitelijke situatie ten opzichte van de planologische mogelijkheden ter plaatse van de Raadhuisstraat

Inleiding

De Raadhuisstraat vormt de centrumfunctie van Oosthuizen. Verwacht wordt dat de komende jaren hier verschillende panden leeg komen staan als gevolg van het vertrek van bepaalde functies. Zo verhuist de openbare basisschool het Kraaiennest naar de MFA in Waterrijk en is nog onduidelijk wat met het raadhuis gebeurt na de fusie met Edam-Volendam. Mogelijkheden die zich op deze locaties voor kunnen doen zijn sloop en nieuwbouw of transformatie van de bestaande panden. In het huidige bestemmingsplan 'Dorpskernen 2011' heeft het gebied verschillende bestemmingen, die echter niet allemaal op de toekomst gerichte ontwikkelruimte bieden. In deze visie wordt uit verschillende invalshoeken een kader gegeven voor de toekomstige inrichting van het gebied.

Tabel 1 Mogelijke functies per bestemming

Bestemming	Toegestane functies	Bestemming	Toegestane functies
Bedrijf	Bedrijfsfuncties	Maatschappelijk	Medische voorzieningen, Onderwijsvoorzieningen, Levensbeschouwelijke voorzieningen, Sociaal-culturele voorzieningen, Vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, Kinderdagverblijven en kinderopvang, Gerelateerde en ondergeschikte horeca
Gemengd	Kantoren Praktijkruimte Dienstverlening Detailhandel Wonen	Wonen	Woningen Beroep en bedrijf aan huis
Maatschappelijk	Overheidsvoorzieningen,		

Huidige planologische situatie

In figuur 1 is de feitelijke situatie ten opzichte van de planologische mogelijkheden weergegeven. Hierin is te zien dat op de meeste plaatsen de huidige gebouwen gelijk zijn aan de bouwvlakken van het bestemmingsplan en dat er dus weinig tot geen bouw mogelijkheden over zijn. Wat betreft de gebruiksmogelijkheden komen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Maatschappelijk' en 'Wonen' op de percelen voor. In tabel 1 wordt weergegeven welke functies binnen deze bestemmingen mogelijk zijn.

Met name binnen de bestemming 'Gemengd' bestaat planologische ruimte om de huidige functie te veranderen. Deze percelen hebben dus een ruime mate van flexibiliteit wat betreft gebruik en kunnen daarmee inspelen op toekomst. Door de bouwvlakken wordt mogelijke uitbreiding echter beperkt. De meeste percelen hebben echter een woonbestemming, waarin deze flexibiliteit niet aanwezig is. Binnen de maatschappelijke bestemming, die voor de huidige basisschool en het Raadhuis geldt, zijn weliswaar veel functies mogelijk, maar dit betreft een beperkte scope, omdat het allen maatschappelijke functies zijn. Ook de bestemming Bedrijf is beperkt.

Doel van de visie

Uit de inventarisatie van de bestaande planologische situatie blijkt dat er weinig ruimte is om het huidig gebruik uit te breiden op basis van het geldende bestemmingsplan. Zoals al eerder aangegeven, heeft de Raadhuisstraat een centrumfunctie voor Oosthuizen, waar gemengde functies wenselijk zijn. Daarom is het doel van deze visie om een kader te schetsen voor toekomstige ruimtelijke initiatieven in de Raadhuisstraat op functioneel en stedenbouwkundig gebied, zodat wenselijke initiatieven worden toegestaan en onwenselijke initiatieven worden tegengehouden, zonder deze vooraf te benoemen. Initiatieven die in eerste instantie niet passen in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2011' kunnen aan de hand van deze visie wel worden toegestaan. Indien een initiatief past binnen de kaders van deze visie, wordt een procedure gestart om af te wijken van het bestemmingsplan. Het doel van deze visie is drieledig:

- er wordt ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen waardoor flexibel kan worden ingespeeld op veranderingen in de Raadhuisstraat.
- er bestaat een eenduidig toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen zonder dat een nieuw bestemmingsplan nodig is.
- er wordt een breed kader geschapen voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen, waardoor bij voorbaat geen initiatieven worden uitgesloten.

Inhoud visie

De visie bestaat uit drie onderdelen: een stedenbouwkundig deel, een functioneel deel en een deel over parkeren. Hiermee wordt een kader gegeven voor de bouw van nieuwe bouwwerken, en voor het gebruik van nieuwe en bestaande bouwwerken.

In het stedenbouwkundig deel (1) wordt op basis van een landschapsanalyse en stedenbouwkundige analyse een visie op het gebied gegeven, bestaande uit richtlijnen waaraan initiatieven worden getoetst.

In het functionele deel (2) wordt eerst het type gebied in het kader van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' beschreven. Vervolgens wordt een analyse gegeven van bestaand beleid dat gevolgen kan hebben voor de visie, ofwel in de vorm van onwenselijke functies (beperkingen) ofwel in de vorm van wenselijke functies (stimulans). Resultaat van de analyse is een besliskader voor toekomstig gebruik.

Het derde deel van de visie betreft het parkeren. Hierin worden, uitgaand van de bestaande parkeersituatie, parkeernormen gegeven voor verschillende type functies.

Toetsing aan de visie

Nieuwe initiatieven voor de Raadhuisstraat, die niet passen binnen het bestemmingsplan worden getoetst aan deze visie. Een initiatief moet de stedenbouwkundige toets doorstaan en voldoen aan de kaders die de functionele visie geeft. Tot slot dient te worden voldaan aan de parkeernormen die in het derde deel van de visie worden gegeven.

Deel 1 Stedenbouwkundige visie

1 Hoe is het nu, de bestaande situatie

In 2018 treedt de nieuwe omgevingswet in werking. Hierbij is er sprake van één gemeentelijke adviescommissie voor de kwaliteit van de leefomgeving. In principe geeft deze commissie adviezen over wijzigingen van rijksmonumenten. Maar de wetgever gaat er van uit dat gemeenten in deze 'commissie omgevingskwaliteit' ook aspecten op het gebied van architectuur, landschap, stedenbouw en infrastructuur zullen beoordelen. In deze nieuwe commissie kunnen de huidige welstandcommissie of monumentencommissie opgaan.

De nieuwe omgevingswet brengt nieuwe instrumenten die veel flexibiliteit bieden, terwijl ze weinig voorschrijven. Dit betekent dat het sturen op kwaliteit vooral zal plaats vinden in de vorm van begeleiding van plannen. De vraag hierbij is welke documenten zijn het meest geschikt om de 'commissie omgevingskwaliteit' goed te laten functioneren.

Dit document gaat uit van het functioneren van deze commissie. Het is een visie op beeldkwaliteit die in eerste instantie een goed beeld moet geven van de huidige situatie. Immers nieuwe bouwplannen moeten per definitie netjes aansluiten bij de bestaande bebouwing. Daarnaast bevat dit document een historisch overzicht. Dit is belangrijk om nieuwe bebouwing te maken die ook past in de geest van het oude dorpslint. Een goed inzicht in het historische beeld biedt ontwerpers de mogelijkheid iets van die geest terug te laten komen in de plannen. En tot slot geeft dit document richting aan de ontwikkeling van het dorpslint op hoofdlijnen. Hierbij gaat het om een stip op de horizon en dus niet om een gedetailleerde beschrijving hoe het dorpslint moet worden aangepast. Op bladzijde 9 tot en met 12 is een beeldoverzicht gemaakt van de bebouwing in de Raadhuisstraat. De foto's zijn gerangschikt naar huisnummers.

1 provinciale weg



1



4



9



2



6



10



3



7



11



12

3a



8



13



16

Beeldoverzicht bebouwing Raadhuisstraat



Beeldoverzicht bebouwing Raadhuisstraat

35



36



37/38/39



40/40a



supermarkt



42



43



44



45



46



47



48



49



Beeldoverzicht bebouwing Raadhuisstraat



Beeldoverzicht bebouwing Raadhuisstraat



- | | | |
|---|---|---|
|  E. bij voorkeur vervangen |  C. reguliere dorpsbebouwing |  A. zeer waardevol |
|  D. reguliere dorpsbebouwing, niet waardevol |  B. waardevol | |

tekening 1.



- | | | |
|--|---|---|
|  1 bouwlaag |  2 bouwlagen |  3 bouwlagen + kap |
|  1 bouwlaag + kap |  2 bouwlagen + kap | |

tekening 2.

Bebouwingskarakter

Algemeen

De bebouwing kent een grote variatie met wisselende kavelbreedtes. Het dorpslint heeft een kleinschalig karakter en vrijwel alle gebouwen staan zowel los van elkaar als dicht op elkaar. De meeste gebouwen staan dicht op de weg met rooilijnen die verspringen met knikjes en uitsparingen. Soms staan de woningen direct tegen de weg en in sommige gevallen liggen er voortuinen tussen de woningen en het openbaar gebied. De kerk, de supermarkt, het gemeentehuis en een appartementengebouw aan de Provinciale weg zijn meer grootschalige gebouwen. Deze gebouwen wijken af van het kleinschalige patroon door hun omvang.

Beeldbepalend (zie tekening 1)

Naast de schaal van de woningen is er een aanmerkelijk onderscheid van woningen die in meer of mindere mate bijdragen aan de identiteit van het dorpslint. In een overzicht is getracht hier inzicht in te verschaffen. Dit overzicht heeft geen andere bedoeling dan snel een globaal inzicht te geven in de aanwezige kwaliteiten. De mate waarin gebouwen cultuur-

historisch van belang speelt hierin een rol maar is niet leidend. Het overzicht is subjectief en zal door een ieder enigszins anders worden ingevuld.

Bouwworm (zie tekening 2)

De kleinschalige bebouwing van het dorpslint bestaat uit huizen met wisselend één of twee bouwlagen met een kap. Enkele gebouwen bestaan uit één bouwlaag zonder kap. Het appartementengebouw aan de Provinciale weg heeft drie bouwlagen met een plat dak met op de kop een schijngevel.

Daken (zie tekening 3 en 4)

In het lint komt een veelheid aan kapvormen voor. Het merendeel zijn zadeldaken en schilddaken. Incidenteel komt men, een mansardekap, een samengestelde kap of een kap met Wolfseinden tegen. De daken hebben grijze en rode dakpannen. Opvallend is de aanwezigheid van een aantal sierlijke, grote dakkapellen die centraal in het dakvlak zijn gesitueerd.



tekening 3.



tekening 4.

Materialen (zie tekening 5 en 6)

Het merendeel van de woningen bestaat uit rood getint metselwerk. Een veel kleiner deel heeft een gele steen en enkele woningen zijn gestukt of wit gekeimd. Veel woningen hebben houten delen. De meest voorkomende kleur is donker groen. Een huis is volledig met hout bekleed. Bijzonder is de lichtblauwe kleur van het houtwerk.



Beeld openbare ruimte

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt gekenmerkt door het beeld van een woonerf, er zijn geen afzonderlijke stoepen. De verharding loopt zonder hoogteverschillen van kavel tot kavel. De rijbaan is aangeduid met een lichte molgoot. De parkeervakken zijn aangegeven in de vorm van vakken met een donkere steenkleur.



	Metselwerk rood		Metselwerk zand		Metselwerk oranje		Metselwerk keimwerk
	Metselwerk geel		Metselwerk bruin		Stucwerk wit		Hout

tekening 5.



	Hout wit		Hout groen		Hout bruin		Hout rood
	Hout lichtblauw-groen		Hout donkergroen		Hout zwart		

tekening 6.



monumenten in Oosthuizen

tekening 7.



Raadhuisstraat 1811

2. Hoe was het, een historisch overzicht

Het Oosthuizen zoals we dat nu kennen is voor een belangrijk deel ontstaan nadat de dijk rond de Beemster is aangelegd. De huidige Raadhuisstraat die ooit de Dorpsstraat heette volgt de ligging van de dijk en heeft daardoor een ligt slingerend verloop. Het Westeinde, de Dorpsstraat en het Oosteinde diende als doorgangsweg. De Dorpsstraat lag tussen de brug naar de Beemster en de sluis die het achterland met de trekvaarten verbond met de ringvaart van de Beemster. Langzaam groeide de lintbebouwing tussen de weg en de ringvaart. Waarbij de twee uiteinden van de Dorpsstraat zich manifesteerden als ontmoetingsplekken. De kerk, het raadhuis bij de brug en hotel-restaurant en stalhouderij 't fortuin bij de sluis. Aan de beelden van de vroegere bebouwing is te zien dat huizen in sommige gevallen rijk werden gedecoreerd zoals houtsnijwerk bij de vleugelstukken van dakdelen.

Veel van deze decoraties zijn verdwenen. Het dorp groeide vooral doordat de drooglegging van de Beemster veel agrarische activiteit opleverde. Hiermee werden de pakhuizen nabij de ringvaart geïntroduceerd. De overslag van land naar water leverde activiteiten op in het dorp en vroeg om rustplaatsen voor mens en dier. Van de grotere pakhuizen is niet veel meer over. Een prachtig historisch pakhuis is nog te vinden op het Westeinde. De supermarkt is gebouwd op de plaats waar twee pakhuizen stonden. Twee bijzondere gebouwen die zijn verdwenen moeten nog worden genoemd: het buitenverblijf 'Gerechtigheid' dat stond aan de ringvaart ter hoogte van Raadhuisstraat 46 / 47 en de boerderij die stond midden in het dorp. De boerderij is gesloopt om plaats te maken voor het bejaardentehuis. Het buiten in Oosthuizen is net als de buitens in de Beemster rond 1863 verdwenen. In 1996 is op de plek van het inmiddels sterk verouderde bejaardentehuis het nieuwe gemeentehuis gebouwd.

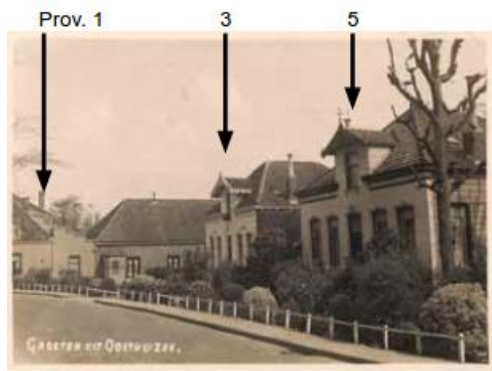
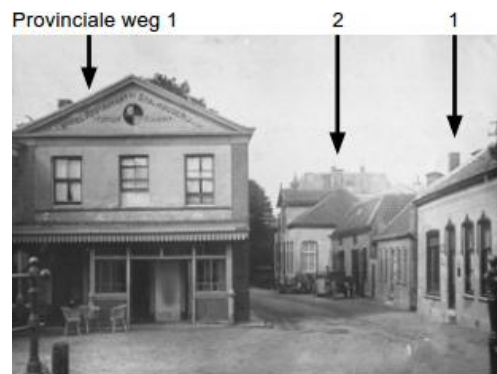
Oosthuizen en de Raadhuisstraat

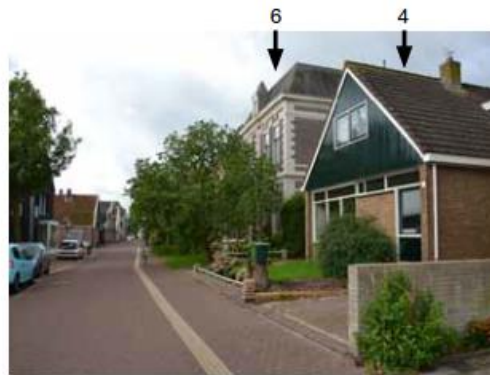
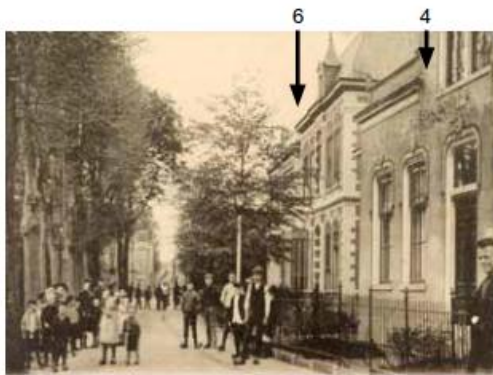
In de Raadhuisstraat zijn 4 rijksmonumenten aangewezen (zie tekening 7)

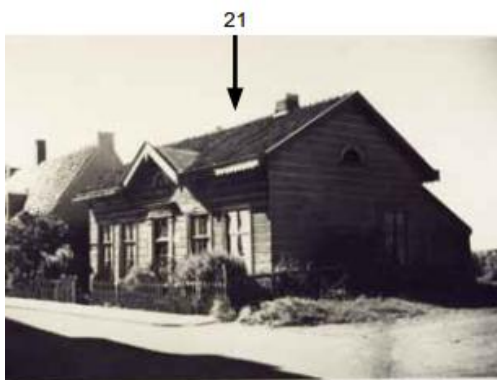
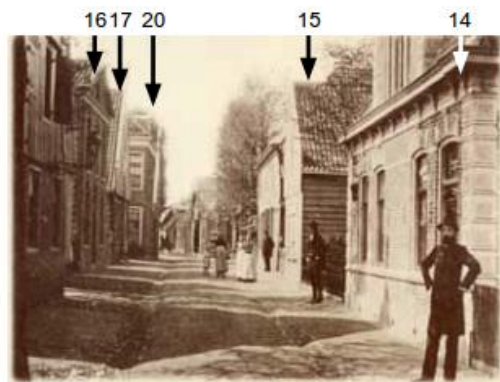
- Raadhuisstraat 29: Bakstenen huis met schilddak. Gesneden Lode-wijkXV-deur en snijraam tussen geblokte pilasters in het midden van de voorgevel. Daarboven een dakkapel met rijk gesneden vleugelstukken en bekroning
- Raadhuisstraat 42: Bakstenen huis met schilddak. Ingang met bovenlicht en pilasters in het midden van de voorgevel. Daarboven een dakkapel met gesneden vleugelstukken en een gebogen bekroning.
- Raadhuisstraat 55: Houten huis met aan de straat een puntgevel met fronton boven een bakstenen pui.
- Raadhuisstraat 61: de hervormde kerk.

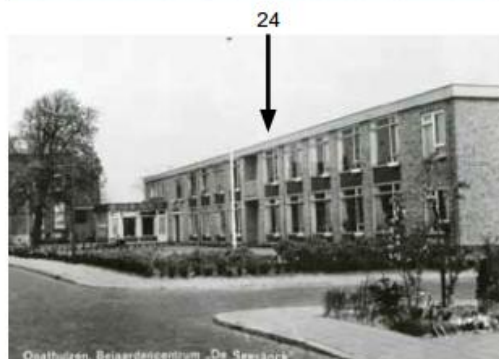
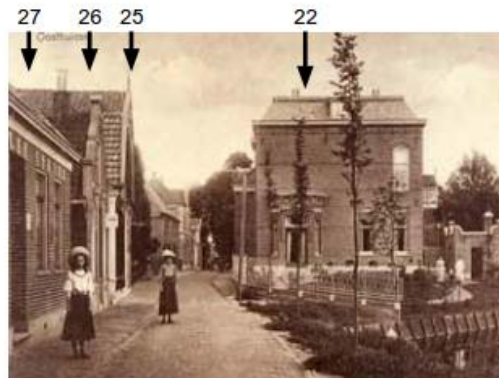
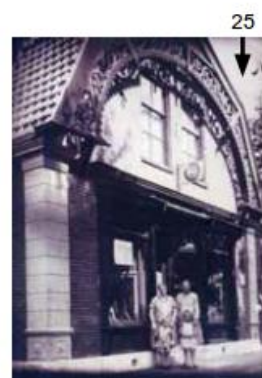
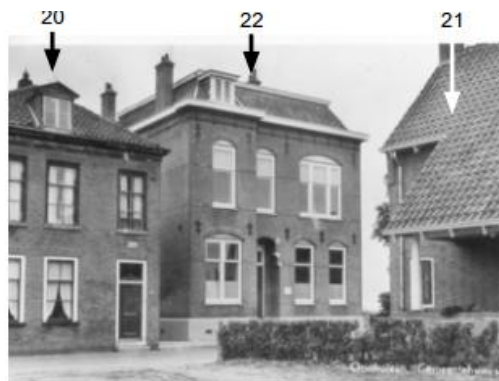


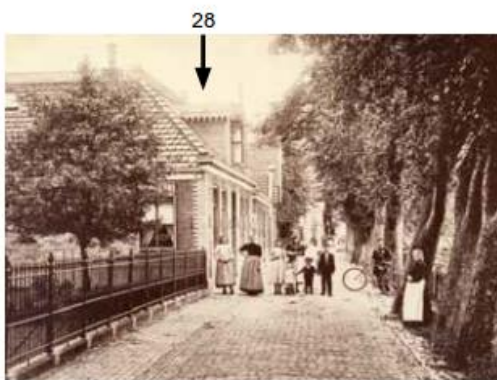
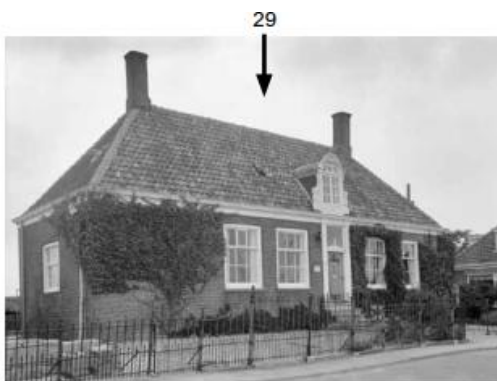
Historisch beeld Raadhuisstraat, Oosthuizen

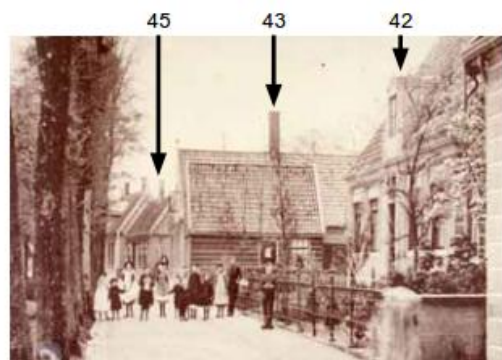
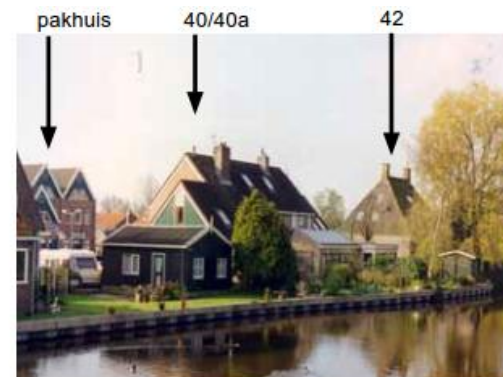


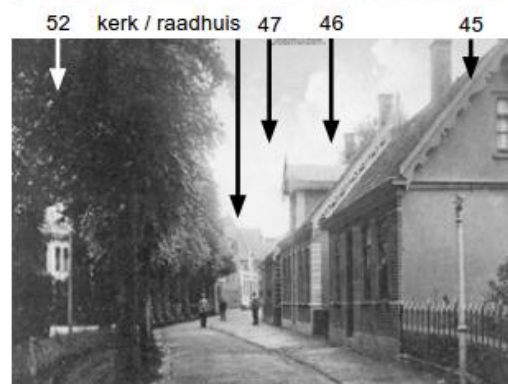
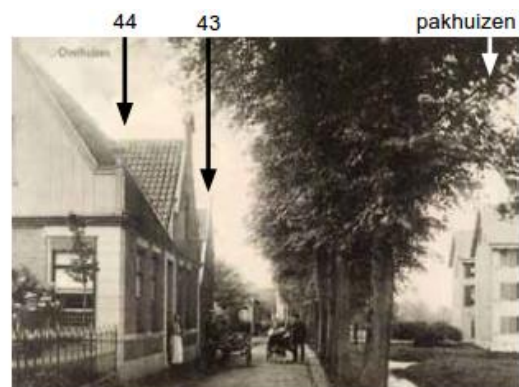


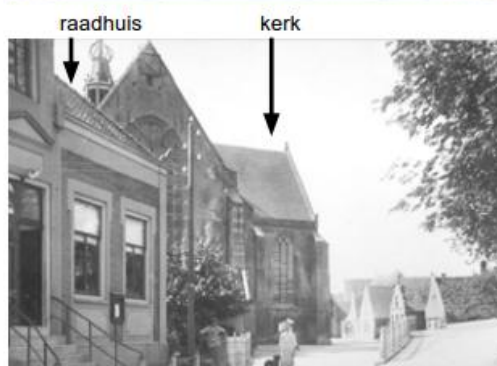
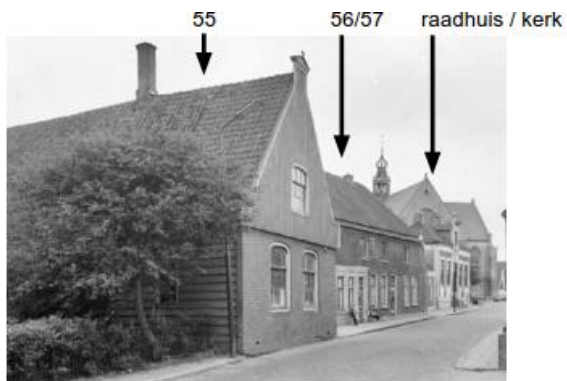














tekening 8.



tekening 9.

3. Hoe moet het worden, een visie

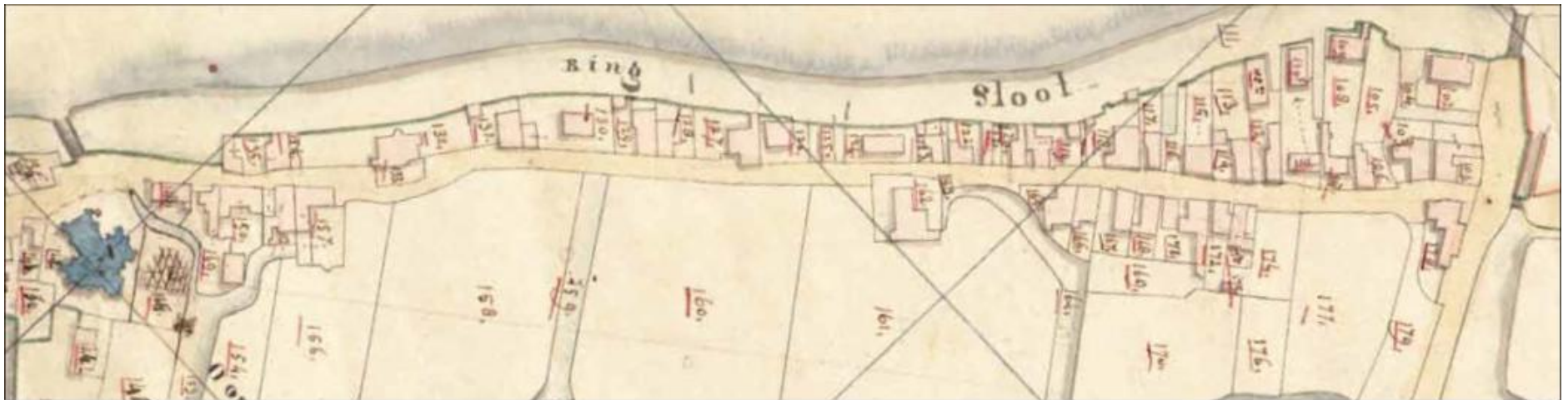
Stedenbouwkundige analyse (zie tekening 8)

Het dorpslint van de Raadhuisstraat heeft duidelijk twee zijden. De noordzijde van het lint, grenzend aan het water is in stedenbouwkundige zin vrijwel gaaf. Er is een aaneengesloten bebouwing die door zijn schaal en maat dorps oogt. De zuidzijde van de Raadhuisstraat vertoont een heel ander beeld. Het kleinschalige dorpsbeeld wordt onderbroken en er is sprake van een driedeling. Vanaf nummer 3 tot en met nummer 22 en vanaf nummer 49 tot en met 59 is het beeld even als aan de noordzijde van de straat dorps. Daarentegen is tussen nummer 22 en nummer 49 een afwijkend beeld ontstaan.

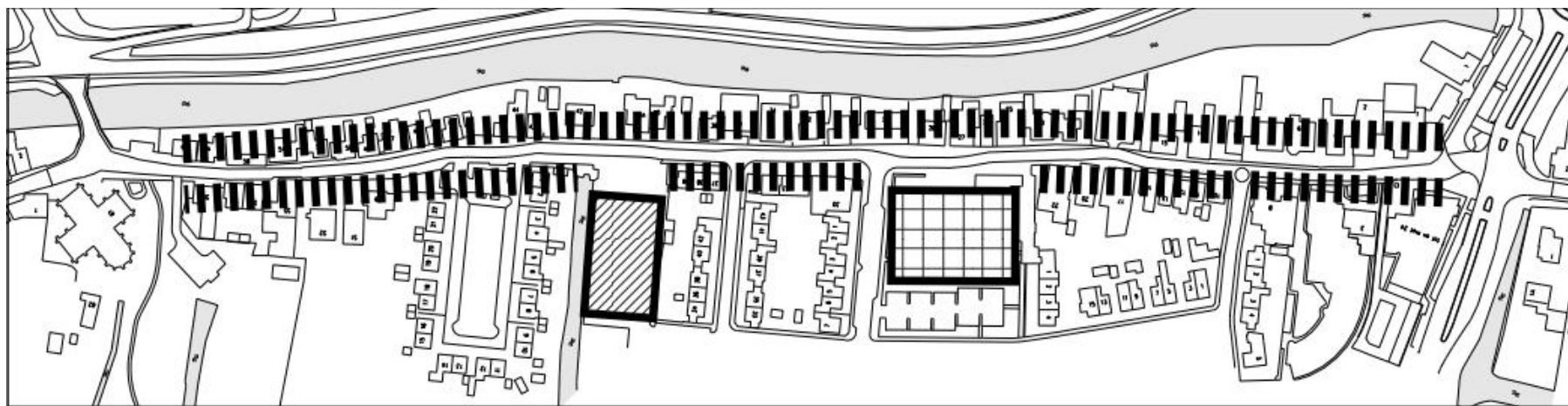
De onderbreking van het dorpslint (zie tekening 8 en 9)

De onderbreking in het straatbeeld aan de zuidzijde van de Raadhuisstraat heeft een historische achtergrond. Eigenlijk heeft hier nooit een lintbebou-

wing gestaan waarschijnlijk door grondeigendommen die de ontwikkeling van het dorpslint niet toe lieten. Het ontbreken van de lintbebouwing is ontstaan doordat de nieuwe bebouwing onderdeel uit maakt van de aangrenzende buurtjes en niet als specifieke lintbebouwing is ontworpen. Deze bebouwing 'vertelt' meer over het beeld wat achter het lint ligt dan dat het zich voegt in het beeld van het karakteristieke dorpslint. Daarnaast zijn de supermarkt en het gemeentehuis om begrijpelijke redenen terug geschoven. Er was behoefte aan parkeerruimte en wellicht ruimte voor evenementen in het hart van het dorp. De consequentie van het terugleggen van de bebouwing in combinatie met de open ruimte ter hoogte van de Bredehoff is dat de continuïteit in dit deel van het dorpslint teniet wordt gedaan. Deze ruimtelijke onderbreking van het lint heeft een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit van de Raadhuisstraat.



Oosthuizen 1811-1832



gevarieerd kleinschalig karakter



afwijking 1



afwijking 2

tekening 10.



gebied A



gebied B

tekening 11.

4. De doelstelling

De doelstelling voor de Raadhuisstraat in Oosthuizen is het behoud en herstel van het dorpslint. (zie tekening 10). Het behoud geldt voor de gavedelen en het herstel richt zich op de onderbreking van het lint. Een algemene leidraad hierbij is het streven naar een gevarieerd kleinschalig karakter van de bebouwing voor het gehele dorpslint. Bij nieuwe bebouwing gaat het vooral om het kiezen van een bouwvorm met een passende schaal en maat die zich naadloos voegt in de reeks. Bij een gevarieerd beeld is een herhaling van bouwvormen of reeksen van bouwvormen niet passend.

Bij nieuwbouw kan gekozen worden voor een historisch dorpsbeeld of een eigentijds dorpsbeeld waarbij het kopiëren van reeds de bestaande gebouwen niet is gewenst. Bij een historisch dorpsbeeld is het noodzakelijk dit op een deskundige manier te doen, bij voorkeur op basis van historische gegevens. Nieuw huizen met een historisch “sausje” zijn niet gewenst en doen afbreuk aan het karakteristieke beeld van de Raadhuisstraat. Daarnaast moet een historische bebouwing passen in Oosthuizen. Niet alle historische bebouwing in waterland komt hiervoor in aanmerking voor een plek in de Raadhuisstraat. Het historische overzicht in dit document is daarbij een hulpmiddel.

Behoud van het dorpslint

Het behoud van het dorpslint geldt voor gebied A. Bij dit deel van het dorpslint gaat het om behoud van het karakteristieke beeld en dienen alle toekomstige aanpassingen zich te voegen in de bestaande karakteristiek. In-

grepen die afbreuk doen aan deze bestaande karakteristiek dienen te worden vermeden.

Herstel van het dorpslint (zie tekening 10 en 11)

Het herstel van het dorpslint geldt voor gebied B dat is opgedeeld in 4 aparte deelgebieden.

- 1. Bredehoff
- 2. Supermarkt
- 3. Raadhuisstraat 30/33,37, 38 en 39
- 4. Gemeentehuis

Op tekening 10 is op een abstracte manier het toekomstige wensbeeld aangegeven. De dorpsstaat wordt zo mogelijk weer een aaneengesloten dorpslint waarbij op twee plekken wordt afgeweken van het kleinschalige karakter, de supermarkt en het gemeentehuis. Ter hoogte van gebied 1, de Bredehoff, en gebied 3 wordt ingezet op herstel van de lintbebouwing.

a. Bredehoff

Bij een eventuele toekomstige aanpassing van de Bredehoff dient rekening te worden gehouden met de ligging aan het dorpslint. Wellicht moet de gehele kavel worden gesplitst in een deel dat richt op het lint en een op zich zelf staande kavel achter het lint. Woningen in het dorpslint staan met de voorzijde naar de Raadhuisstraat. Eventuele openingen in het lint dienen ondergeschikt te zijn aan de doorgaande ruimte van de Raadhuisstraat. De bebouwing in het dorpslint moet zo veel mogelijk aangesloten worden.

b. Supermarkt

Deze locatie behoudt haar functie waarbij de huidige parkeergelegenheid blijft bestaan. Een uitbreiding van deze parkeerplaats is uitgesloten, hier is geen ruimte voor. De aansluiting van de parkeerplaats op de Raadhuisstraat dient zorgvuldig te worden vormgegeven. Daarnaast strekt het tot aanbeveling de openbare ruimte zorgvuldig in te richten. De huidige situatie is rommelig en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.

c. Raadhuisstraat 30/33, 37, 38 en 39

Bij een eventuele toekomstige aanpassing van deze gebouwen wordt gevraagd een meer specifieke lintbebouwing te realiseren. Omdat deze bebouwing zichtbaar is vanaf het parkeerterrein voor de supermarkt en vanuit de straten is het belangrijk mooie kopgevels/zijgevels te maken. Door de centrale ligging en de zichtbaarheid is dit deel van het lint voor het herstel van het dorpslint van grote waarde. Het eventueel toevoegen van woonruimte boven deze winkels is vanuit een ruimtelijk oogpunt gewenst. Dit moet natuurlijk wel kunnen qua parkeerplaatsen.

d. Gemeentehuis

Het gemeentehuis met kavel is in feite het potentiële centrum van Oosthuizen. Het is dan ook niet verstandig voor deze kavel qua beeldkwaliteit strikte regels op te nemen. Er zijn namelijk vele invullingen voor deze locatie te bedenken. Eén basisregel blijft van belang: een eventueel aanpas-

sing van het gebouw of een nieuw complex mag afwijken van de reguliere lintbebouwing maar moet wel onderdeel blijven uitmaken van het dominerende dorpsbeeld. Een te massief gebouw zonder een duidelijke dakvorm doet afbreuk aan het dorps karakter. Uiteraard is een ontwikkelingsmodel waarbij ook hier het dorpslint wordt hersteld mogelijk.

Bomen

In het historisch overzicht wordt duidelijk hoe lomrijk de Dorpsstraat moet zijn geweest. Bomen bepaalden voor een belangrijk deel het beeld. Bij eventuele aanpassingen in het profiel van de Raadhuisstraat strekt het tot aanbeveling om op markante plekken nieuwe bomen aan te planten. Om de aangrenzende woningen zo min mogelijk te storen kan gekozen worden voor piramidale bomen.



Historisch beeld Raadhuisstraat



 parkeren centrum / weinig stedelijk

tekening 12.

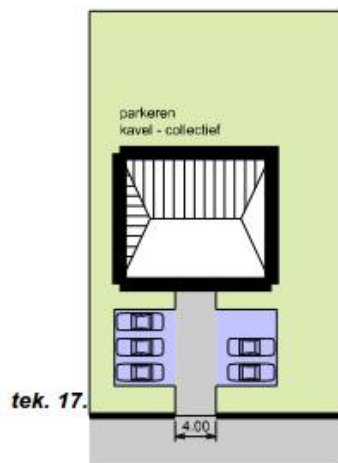
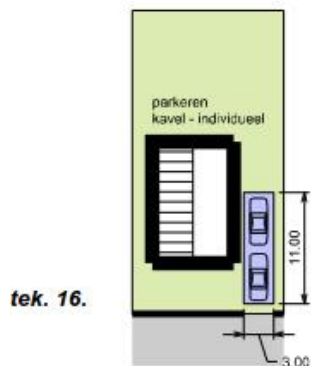
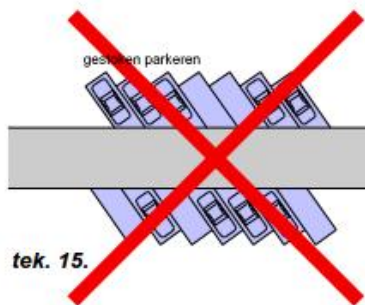
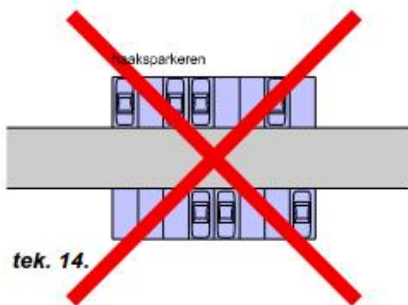
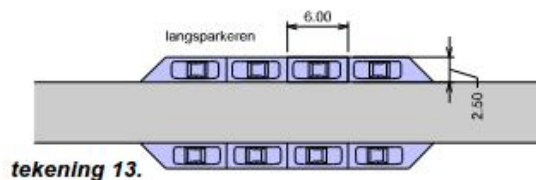
5. Parkeren

(zie tekeningen 12/13/14/15/16/17)

In de loop der jaren heeft de auto de Raadhuisstraat in beslag genomen. Daarom is het aanleggen van extra parkeerplaatsen alleen mogelijk wanneer blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit niet wordt benadeeld. Parkeren in de Raadhuisstraat is alleen mogelijk in de vorm van langs-parkeerplaatsen (zie tekening 13) Dwars-parkeerplaatsen of schuin-parkeren is niet toegestaan (zie tekening 14/15) In het geval dat er voldoende ruimte is voor meerdere parkeerplaatsen in de voortuin, dienen deze parkeerplaatsen

ontsloten te worden via één ingang naar het eigen erf (zie tekening 16) Het parkeren van meerdere auto's naast elkaar in de voortuin, direct aansluitend op het openbaar gebied, is niet toegestaan. Wanneer woonbebouwing op een kavel wordt vervangen dient de aanwezige parkeerruimte behouden te blijven. Men mag bij herstructurering geen aanspraak maken op meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Wel mag men auto's op het eigen erf achter elkaar zetten (zie tekening 17) Een vrije ruimte naast de woning van 3 meter breed en minimaal 11 meter lang mag worden geteld als twee parkeerplaatsen.

Dit is een uitzondering op de regel omdat het hier gaat om een compact bestaand dorpslint.



principe parkeeroplossingen

6. Hoe wordt dit document gebruikt?

Aan de 'commissie omgevingskwaliteit' wordt gevraagd de plannen te beoordelen met dit document als leidraad. Hierbij dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Sluit het bouwplan aan bij de bestaande karakteristiek van het dorpslint en draagt het bouwplan bij aan het behoud of herstel van het dorpslint?
2. Voor de locatie van de supermarkt en het gemeentehuis; past het bouwplan in de schaal en maat van de dorp en levert het bouwplan een toegevoegde identiteit op voor het beeld in de Raadhuisstraat?
3. Doet de inpassing van het bouwplan geen afbreuk aan de kwaliteit van de openbare ruimte?

Deel 2

Functionele visie

1 Beschrijving type gebied

De Raadhuisstraat is de dorpskern van Oosthuizen. Hieraan zijn kleinschalige bedrijven, verschillende typen woningen, maatschappelijke functies, detailhandel en dienstverlenende functies gelegen. Deze functies zijn niet bewust ruimtelijk van elkaar gescheiden, maar wisselen elkaar af. Dat is wat de Raadhuisstraat levendig maakt en houdt. Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen is functiescheiding is sommige gevallen echter wel nodig. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geeft hier richtlijnen voor. In deze publicatie is voor een groot aantal milieubelastende activiteiten een richtlijnafstand tot een gevoelige functie benoemd¹. Hierbij wordt zowel aandacht besteed aan functiescheiding als aan functiemenging. Onderscheid wordt gemaakt tussen de twee omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Globaal bestaat een rustige woonwijk uit een monofunctioneel woongebied en een gemengd gebied uit meerdere functies.

De Raadhuisstraat kan, gezien het bovenstaande, worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Hiervoor geldt dat de richtafstanden met één stap kunnen worden verlaagd. Functiemenging wordt hiermee gestimuleerd. De VNG heeft een aparte richtafstandenlijst voor functiemenging opgesteld, waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd,
- Categorie B: activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar bouwkundig afgescheiden van woningen dienen te worden.
- Categorie C: activiteiten zoals in categorie B, maar vanwege een relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Bij deze visie wordt aangesloten bij deze richtafstandenlijst. Deze is als bijlage bij deze visie gevoegd.

¹ Deze richtlijnen kunnen niet zonder meer worden overgenomen, maar dienen gemotiveerd te worden toegepast

2 Beleidinventarisatie

Vanuit beleid op een hoger schaalniveau, zoals provincie, of zelfs het rijk, kunnen kaders zijn gesteld over de (on)wenselijkheid van functies op bepaalde plaatsen. Ook de gemeente zelf heeft sectoraal beleid, dat van invloed kan zijn op deze ruimtelijke visie. In deze paragraaf wordt het beleid op de verschillende bestuursniveaus geanalyseerd en worden conclusies getrokken over de gevolgen voor de visie.

Rijk

Het ruimtelijk beleid op rijksniveau is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: SVIR). De regels die hieruit voortvloeien zijn verwoord in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (verder: Barro). De SVIR en het Barro hebben geen invloed op de invulling van de Raadhuisstraat. Hier komen dus geen beperkingen uit naar voren.

Provincie

De provincie Noord-Holland heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland. Dit beleid is in regels vervat in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het beleid in de visie en de verordening richt zich op de provinciale belangen, te weten Klimaatbestendigheid, Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaam ruimtegebruik. Voor deze visie is het laatstgenoemde belang, Duurzaam ruimtegebruik, relevant. Hierbij worden de volgende functies genoemd: bedrijventerreinen, detailhandel, kantoorlocaties, verkeer en vervoer, huisvesting, landbouw en visserij, recreatieve en toeristische voorzieningen. De relevante onderwerpen voor de Raadhuisstraat worden hieronder besproken.

Detailhandel

Detailhandel in de binnensteden is belangrijk voor de economie en draagt bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De Provincie Noord-Holland hecht aan het instandhouden van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Zij beschouwt nieuwe vormen van detailhandel als een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten.

In de Verordening is geregeld dat geen nieuwe detailhandel met een totaal winkelvloeroppervlak van meer dan 3.000m² binnen bestaande winkelgebieden (van een winkelloppervlak minimaal 25.000m²) en 1.500m² buiten bestaande winkelgebieden mag worden gerealiseerd.

Verkeer en vervoer

Bij de Raadhuisstraat is wat betreft verkeer en vervoer met name de bereikbaarheid middels het openbaar vervoer van belang. De provincie geeft hierover in de Structuurvisie aan te streven naar een goede invulling van knooppunten. Een goede invulling betekent dat op en rond knooppunten voldoende ruimte beschikbaar is voor openbaar vervoerfuncties en overstapvoorzieningen (stallingen, P+R).

Huisvesting

De provincie hanteert het beleid dat woningbouwlocaties in principe binnenstedelijk worden gebouwd. Daarbij geeft ze aan dat woningbouw zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied moet bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid.

Windturbines

In de verordening is voorgeschreven dat geen nieuwe windturbines mogen worden gerealiseerd.

Gemeente

De gemeente Zeevang heeft het ruimtelijk beleid voor de gemeentegrond verwoord in de Structuurvisie Zeevang 2040 'Vitaal perspectief'. In deze

visie is uiteengezet dat Oosthuizen de centrale kern van Zeevang is en zal blijven. Daarbij kan de nadruk op bestaande kwaliteiten, verbetering van maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme de positie van Zeevang en de kernen versterken.

Deze ambitie sluit nauw aan bij de doelstellingen van deze visie en leidt niet tot beperkingen.

Conclusie beleidsbeperkingen voor de functionele visie

Het provinciaal beleid heeft als gevolg voor deze visie dat niet zonder meer detailhandel van meer dan 1.500m² vloeroppervlak kan worden gerealiseerd. Hier zullen voorwaarden aan moeten worden gesteld. Windturbines zijn conform het provinciaal beleid niet toegestaan. Verder wordt een optimalisatie van het openbaar vervoer door de provincie als positief ervaren.

3 Beslisbomen

Toelichting beslisboom

De toets of een initiatief voldoet aan de wet- en regelgeving en wenselijkheid, verloopt via negen objectief en eenduidig geformuleerde beslisbomen. Deze beslisbomen zijn onder andere gebaseerd op de uitkomsten van voorgaande paragrafen.

Iedere voorwaarde waar een ontwikkeling aan wordt getoetst, kent een eigen beslisboom. Dit vormt een eenvoudige leidraad om initiatieven te toetsen. Tevens kunnen de beslisbomen door de initiatiefnemer zelf al (deels) worden doorlopen om na te gaan hoe kansrijk zijn of haar initiatief is.

3.1 Beslisboom Bedrijven en milieuzonering

Om te beoordelen of een initiatief voldoet aan de voorwaarden van bedrijven en milieuzonering wordt onderstaande beslisboom doorlopen.

Bij vestiging van een nieuwe gevoelige functie

1.	Verwachte hinder	Ja	Nee	Gegevens
	Is de gevoelige functie ² op voldoende afstand ³ van omliggende hinderveroorzakende activiteiten ⁴ voorzien conform de richtafstanden in de actuele VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', waarbij reductie met maximaal 1 afstandsstap mag plaatsvinden voor alle aspecten met uitzondering van gevaar?	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 2.	-
2.	Feitelijke hinder	Ja	Nee	Gegevens
	Is de feitelijke hinder van de bedrijfsactiviteiten naar verwachting kleiner dan de hinderafstand uit de VNG brochure?	Ga naar vraag 3.	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	-
3.	Specifieke hinderafstand	Ja	Nee	Gegevens
	Blijkt uit onderzoek dat de feitelijke hinder niet de gevoelige functie raakt en dat het toevoegen van de gevoelige functie geen belemmering vormt voor de bedrijfsexploitatie?	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 4.	Onderzoek naar de feitelijke hinder.
4.	Maatregelen	Ja	Nee	Gegevens
	Zijn maatregelen mogelijk om de hinder afdoende te beperken?	Initiatief voldoet onder voorwaarden aan de voorwaardelijke verplichting .	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	Maatregelenonderzoek.

2 Onder gevoelige functie wordt verstaan: woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen

3 De afstand wordt bepaald door uit te gaan van het te bebouwen terrein voor de gevoelige functie ten opzichte van het terrein dat voor de activiteiten van de inrichting wordt gebruikt.

4 Het betreft omliggende hinderveroorzakende activiteiten die geen onderdeel zijn van de vergunningaanvraag.

Bij vestiging van een nieuw bedrijf

Indien in één aanvraag meerdere bedrijven worden gevestigd, geldt de beslisboom voor de gezamenlijke bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving en niet per individueel bedrijf.

1.	Bedrijfsactiviteit	Ja	Nee	Gegevens
	Is de bedrijfsactiviteit genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging?	Ga naar vraag 2.	Ga naar vraag 3.	-
2.	Verwachte hinder	Ja	Nee	Gegevens
	Wordt voldaan aan de toelaatbaarheidseisen van de functie zoals genoemd in de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging'?	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting 'geen hinder'.	Ga naar vraag 3.	-
3.	Feitelijke hinder	Ja	Nee	Gegevens
	Is de feitelijke hinder van de bedrijfsactiviteiten naar verwachting kleiner dan de hinderafstand in de actuele VNG brochure 'Bedrijven en milieu-zonering', waarbij reductie met maximaal 1 afstandsstep mag plaatsvinden voor alle aspecten met uitzondering van gevaar?	Ga naar vraag 4.	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting 'geen hinder buiten de kavelgrens'.	-
4.	Specifieke hinderafstand	Ja	Nee	Gegevens
	Blijkt uit onderzoek dat de feitelijke hinder niet buiten te kavelgrens treedt?	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting 'geen hinder buiten de kavelgrens'.	Ga naar vraag 5.	Onderzoek naar de feitelijke hinder.
5.	Maatregelen	Ja	Nee	Gegevens
	Zijn maatregelen mogelijk om de hinder te beperken tot de kavelgrens?	Initiatief voldoet onder voorwaarden aan de voorwaardelijke verplichting .	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting 'geen hinder buiten de kavelgrens'.	Maatregelenonderzoek

3.2 Beslisboom bodemkwaliteit

1.	Onderzoeksplicht	Ja	Nee	Gegevens
	Is sprake van een functiewijziging naar een functie die gevoeliger is voor bodemkwaliteit en/of is sprake van een onderzoeksplicht naar de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet?	Ga naar vraag 2.	Geen onderzoeksplicht, het initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	-
2.	Projectomvang	Ja	Nee	Gegevens
	Is sprake van het bouwen van een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II?	Geen onderzoeksplicht, het initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 3.	-
3.	Beschikbare gegevens	Ja	Nee	Gegevens
	Zijn reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar (bodemkwaliteitskaart / eerder verrichte onderzoeken) waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie?	Geen onderzoeksplicht, het initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 4.	Bruikbare recente onderzoeksresultaten.
4.	Onderzoek	Ja	Nee	Gegevens
	Blijkt uit onderzoek dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie?	Het initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 5.	Bodemonderzoek (verkenkend, indien nodig incl. asbestonderzoek).
5.	Maatregelen	Ja	Nee	Gegevens
	Kan de bodemkwaliteit met maatregelen (sanering) geschikt gemaakt worden voor de beoogde functie?	Initiatief voldoet onder voorwaarden aan de voorwaardelijke verplichting.	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	Door bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan.

3.3 Beslisboom ecologie

1.	Beschermde soorten	Ja	Nee	Gegevens
	Kan het initiatief soorten aantasten die op grond van de Flora- en faunawet beschermd zijn? (bijvoorbeeld door het slopen van gebouwen of kappen van bomen).	Ga naar vraag 2.	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	-
2.	Effect flora en fauna	Ja	Nee	Gegevens
	Blijkt uit onderzoek dat het initiatief geen beschermde soorten aantast?	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 3.	Flora- en faunaonderzoek
3.	Maatregelen Ff-wet	Ja	Nee	Gegevens
	Zijn maatregelen mogelijk om aantasting van beschermde soorten te voorkomen?	Initiatief voldoet onder voorwaarden aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 4	Maatregelenonderzoek Flora- en faunawet.
4.	Ontheffing Ff-wet	Ja	Nee	Gegevens
	Is ontheffing van de Flora- en faunawet verleend?	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	Ontheffing Flora- en faunawet.

3.4 Beslisboom externe veiligheid

Bij vestiging nieuwe gevoelige functie

1.	Gevoelige functie	Ja	Nee	Gegevens
	Voorziet het initiatief in een nieuwe gevoelige functie (kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen)?	Ga naar vraag 2.	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	-
2.	Inventarisatie risicobronnen	Ja	Nee	Gegevens
	Ligt het initiatief in het invloedsgebied van omliggende risicobronnen?	Ga naar vraag 3.	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	-
3.	Plaatsgebonden risico	Ja	Nee	Gegevens
	Voldoet het initiatief aan de richtwaarden voor het plaatsgebonden risico?	Ga naar vraag 4.	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	Externe veiligheidsonderzoek.
4.	Groepsrisico	Ja	Nee	Gegevens
	Leidt het initiatief tot een toename van het groepsrisico dat verantwoord dient te worden?	Ga naar vraag 5.	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	Externe veiligheidsonderzoek.
5.	Verantwoording	Ja	Nee	Gegevens
	Is de toename van het groepsrisico verantwoord?	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	Besluit bevoegd gezag omtrent verantwoording groepsrisico.

Bij vestiging nieuwe inrichting

1.	Bevi	Ja	Nee	Gegevens
	Is sprake van een activiteit die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen?	Ga naar vraag 2.	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	-
2.	Specifieke hinderafstand	Ja	Nee	Gegevens
	Blijkt uit onderzoek dat de feitelijke hinder niet buiten de kavelgrens treedt?	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting 'geen hinder buiten de kavelgrens'.	Ga naar vraag 3.	Onderzoek naar de feitelijke hinder.
3.	Maatregelen	Ja	Nee	Gegevens
	Zijn maatregelen mogelijk om de hinder te beperken tot de kavelgrens?	Initiatief voldoet onder voorwaarden aan de voorwaardelijke	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting 'geen	Externe veiligheidsonderzoek.

verplichting.

hinder buiten de kavelgrens'.

3.5 Beslisboom Geluid

1.	Gevoelige functie	Ja	Nee	Gegevens
	Is in het initiatief een geluidgevoelige functie voorzien (conform de Wet- of het Besluit geluidhinder)?	Ga naar vraag 2.	Ga naar vraag 7	-
2.	Wettelijke geluidzone	Ja	Nee	Gegevens
	Ligt het initiatief binnen een wettelijke geluidzone zoals bedoeld in hoofdstuk VI Wet geluidhinder of nabij een 30 km/u weg die invloed kan hebben op een goed woon- en leefklimaat op de projectlocatie?	Ga naar vraag 3.	Ga naar vraag 7.	-
4.	Voorkeursgrenswaarde	Ja	Nee	Gegevens
	Blijkt uit een berekening dat het initiatief voldoet aan de voorkeursgrenswaarde?	Ga naar vraag 7.	Ga naar vraag 5.	Berekening gevelbelasting.
5.	Maatregelen	Ja	Nee	Gegevens
	Zijn maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied mogelijk zodat op de gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde?	De maatregelen worden als voorwaarde in de vergunning opgenomen, ga naar vraag 7.	Ga naar vraag 6.	Maatregelenonderzoek.
6.	Hogere waarde	Ja	Nee	Gegevens
	Is een hogere waarde vastgesteld voor de berekende gevelbelasting?	Ga naar vraag 7.	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	Hogere waardenbesluit.
7.	Verkeerstoename	Ja	Nee	Gegevens
	Leidt het initiatief tot een verkeerstoename op omliggende wegvakken die tot onaanvaardbare hinder kan leiden op omliggende geluidgevoelige functies?	Ga naar vraag 8.	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	-
8.	Geluidbelasting omgeving	Ja	Nee	Gegevens
	Wordt na realisatie van het initiatief op de omliggende geluidgevoelige functies voldaan aan de Wet geluidhinder of is sprake van een toename van de geluidbelasting die niet significant is (minder dan 2 dB)?	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 9.	Akoestisch onderzoek omliggende gevoelige objecten.
9.	Afweging	Ja	Nee	Gegevens
	Is de toename van de geluidbelasting in de omgeving verantwoord?	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	Besluit B&W omtrent toename van de geluidbelasting.

3.6 Beslisboom Luchtkwaliteit

1.	Gevoelige bestemmingen	Ja	Nee	Gegevens
	Wordt een gevoelige bestemming (zoals een school) binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg mogelijk gemaakt, zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen' (2009)?	Ga naar vraag 2.	Ga naar vraag 5.	-
2.	Toename aanwezig	Ja	Nee	Gegevens
	Is sprake van nieuwvestiging of is sprake van een toename van meer dan 10% van de aanwezigen bij uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming?	Ga naar vraag 3.	Initiatief voldoet aan besluit gevoelige bestemmingen, ga naar vraag 5.	-
3.	Luchtkwaliteit projectlocatie	Ja	Nee	Gegevens
	Wordt op de projectlocatie voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit (titel 5.2 Wet milieubeheer)?	Ga naar vraag 4.	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	Luchtkwaliteitonderzoek
4.	Locatiekeuze	Ja	Nee	Gegevens
	Is afdoende gemotiveerd waarom deze locatie wordt gekozen?	Initiatief voldoet aan besluit gevoelige bestemmingen, ga naar vraag 5.	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	Motivering locatiekeuze binnen onderzoekszone.
5.	NIBM -categorieën	Ja	Nee	Gegevens
	Valt het initiatief in één van de categorieën van gevallen die in de Regeling NIBM is opgenomen als categorie die niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging?	Initiatief voldoet aan voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 6.	-
6.	NIBM- berekening	Ja	Nee	Gegevens
	Blijkt uit een berekening dat de bijdrage van het initiatief aan de luchtverontreiniging 'niet in betekende mate' is?	Initiatief voldoet aan voorwaardelijke verplichting.	Ga naar vraag 7.	Berekening bijdrage aan luchtverontreiniging (NIBM-tool)
7.	Grenswaarden luchtkwaliteit	Ja	Nee	Gegevens
	Blijkt uit onderzoek dat ook in de nieuwe situatie wordt	Initiatief voldoet aan voorwaarde-	Initiatief voldoet niet aan voor-	Luchtkwaliteitonderzoek.

voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit (titel 5.2 Wet milieubeheer). lijke verplichting. waardelijke verplichting.

3.7 **Beslisboom Water**

1.	Aanpassing watersysteem	Ja	Nee	Gegevens
	Is sprake van aanpassingen aan het bestaande watersysteem of de aanleg van een nieuw watersysteem (watergangen, stuwen/bruggen en/of dammen)?	Ga naar vraag 2.	Ga naar vraag 3.	-
2.	Aansluiting watersysteem	Ja	Nee	Gegevens
	Wordt bij de aanleg van de watergang rekening gehouden met aansluitmogelijkheid van het volgende perceel?	Ga naar vraag 3.	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	-
3.	Ruimtereservering	Ja	Nee	Gegevens
	Is bij de inrichting van de kavel rekening ruimte gereserveerd voor toekomstige verbredingen van watergang en voor beheer en onderhoud?	Ga naar vraag 4.	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	-
4.	Bouwen	Ja	Nee	Gegevens
	Zijn maatregelen genomen om wateroverlast te voorkomen?	Initiatief voldoet aan de voorwaardelijke verplichting.	Initiatief voldoet niet aan de voorwaardelijke verplichting.	-

4 Toets functionele visie

Indien het initiatief:

- voldoet aan de negen beslisbomen, zoals opgenomen in 3.1 tot en met 3.7 van deze visie, en
- het geen windturbine(s) betreft en
- het geen toevoeging van meer dan 1.500m² vloeroppervlak detailhandel betreft,

past het initiatief binnen de voorwaarden van deze functionele visie. Wanneer tevens aan de voorwaarden van de stedenbouwkundige visie wordt voldaan, kan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden verleend.

Deel 3

Parkeervisie

1 Inleiding

In de Bouwverordening gemeente Zeevang 2013 is vastgesteld dat de parkeerbehoefte van nieuwbouw- of verbouwwontwikkelingen binnen de grenzen van de ontwikkellocatie moet worden gefaciliteerd⁵. Daarbij hanteert de gemeente Zeevang momenteel voor woningen een vaste parkeernorm van 2 parkeerplaatsen (pp) per woning, ongeacht het type woning. Naast de bouwverordening en de parkeernorm voor woningen zijn er binnen gemeente Zeevang geen verdere beleidsregels omtrent parkeren.

1.1 Directe aanleiding

Binnen gemeente Zeevang bestaat de indruk dat het ontbreken van onderscheid naar woningtype en ligging binnen de gemeente, het risico met zich meebrengt dat nieuwbouwontwikkelingen onnodig zwaar worden belast qua parkeren. In de landelijke praktijk blijkt namelijk dat woningen in lagere prijsklassen en bijvoorbeeld seniorenwoningen een lagere parkeerbehoefte kennen dan het duurdere segment⁶. Ook voor woningen in centrumgebieden ligt de norm in de regel lager dan in gebieden die wat verder van het centrum liggen.

Daarnaast is de overtuiging dat de parkeerdruk in het openbaar gebied dermate laag is dat een deel van de parkeerbehoefte van nieuwbouw- of verbouwwontwikkelingen onder voorwaarden in het openbaar gebied kan worden opgevangen. Het ontbreekt gemeente Zeevang daarbij echter aan beleidsmatige aanknopingspunten. In juni 2014 zijn door de gemeente verkeerstellingen uitgevoerd, waaruit blijkt dat er voldoende parkeercapaciteit in de Raadhuisstraat bestaat. Er bestaan echter wel verschillen per deelgebied. In bijlage 2 bij deze visie zijn de resultaten van de tellingen opgenomen.

⁵ Bouwverordening gemeente Zeevang 2013: Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (door de gemeenteraad vastgesteld op 11 juni 2013 en in werking getreden op 6 juli 2013)

⁶ CROW: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012)

1.2 Wensen

In het licht van bovenstaande bevindingen heeft de gemeente Zeevang behoefte aan een parkeernota. Hiermee ontstaan extra handvatten voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwbouw- of verbouwwontwikkelingen en het oplossen van deze parkeerbehoefte beter aan te laten sluiten bij de praktijk.

2 Parkeerbeleid

2.1 Inleiding

In gesprekken met gemeente Zeevang zijn verschillende wensen op het gebied van parkeren en parkeerbeleid geïnventariseerd. De wensen lopen uiteen op de volgende aspecten:

- Parkeernormen (differentiëren, afstemming met fusiepartner, één norm per functie, etc.);
- Mogelijkheid tot uitwisseling inbouwen in een parkeerbalans (dubbelgebruik);
- Verschil in theoretisch en praktisch gebruik van parkeervoorzieningen bij woningen meenemen in de parkeerbalans;
- Voorwaarden scheppen om eventuele restcapaciteit in het openbaar gebied aan te wenden voor nieuwbouwontwikkelingen.

De aangeleverde input, wensen, ideeën, etc. zijn in de volgende paragrafen verder uitgewerkt en indien gewenst voorzien van advies.

2.2 Parkeernormen

Met betrekking tot de parkeernormen heeft gemeente Zeevang de volgende concrete wensen:

- Nieuwe parkeernormen afstemmen op parkeerbeleid van gemeente Edam-Volendam;
- Aansluiten bij de kencijfers die het CROW hanteert;
- De parkeernormen differentiëren naar ligging binnen de gemeente;

- De parkeernorm voor woningen meer differentiëren naar het type woning;
- Ook voor overige functies (anders dan wonen) parkeernormen vaststellen.

Afstemming op beleid van gemeente Edam-Volendam

Gezien de naderende fusie tussen gemeente Zeevang en gemeente Edam-Volendam⁷ is het van belang om bij het uitwerken van de wensen die gemeente Zeevang heeft op het gebied van parkeren ook het parkeerbeleid van de fusiepartner mee te nemen.

Gemeente Edam-Volendam hanteert het gemiddelde van de parkeerkencijfers voor 'matig stedelijke gebieden' als norm en maakt qua ligging onderscheid naar centrum, schil centrum en rest bebouwde kom⁸. Actualisatie van parkeerkencijfers door het CROW worden direct van toepassing verklaard als beleidsuitgangspunt.

Aansluiting bij CROW-parkeerkencijfers

Gemeente Zeevang wil met haar parkeernormen aansluiten bij de parkeerkencijfers van het CROW⁹. Net als gemeente Edam-Volendam is het de wens van gemeente Zeevang om het gemiddelde van de parkeerkencijfers als norm vast te stellen. In de tabellen wordt van de gemiddelde norm uitgegaan. Hiervoor is gekozen omdat de CROW normen een bandbreedte geven, wat een ontwikkelende partij de ruimte geeft om de onderkant van de bandbreedte te kiezen, wat onwenselijk is. Door eenduidige normen vast te stellen, ontstaat veel meer duidelijkheid.

Differentiatie naar ligging en stedelijkheidsgraad

De mate van stedelijkheid wordt bepaald aan de hand van het aantal adressen per vierkante kilometer. Gemeente Zeevang kent een dichtheid van 500 adressen per vierkante kilometer en valt daarmee onder de cate-

gorie "niet stedelijke gemeente". Binnen gemeente Zeevang onderscheidt de woonkern Oosthuizen zich ten opzichte van de rest van de gemeente wat betreft mate van 'stedelijkheid'. De wens bestaat dan ook om bij het bepalen van de parkeernormen onderscheidt te maken naar:

- een centrumgebied binnen Oosthuizen
- de overige gebieden binnen de bebouwde kom van Oosthuizen
- gebieden buiten de bebouwde kom van Oosthuizen

In bijlage 1 is een gedetailleerd voorstel uitgewerkt voor de gebiedsindeling, deze is tot stand gekomen op basis van ambtelijke input. Globaal bezien vallen de functies aan de Raadhuisstraat in Oosthuizen binnen het 'centrum' en wordt het overige deel van de kern als 'rest bebouwde kom' bestempeld. Voor de overige gebieden binnen gemeente Zeevang worden de gemiddelde parkeernormen van 'niet stedelijke gebieden' in het 'buitengebied' gehanteerd.

2.3 Parkeernorm per functie

In deze paragraaf zijn de parkeernormen beschreven die op basis van de geuite wensen, eisen en uitgangspunten zijn opgesteld. Gemeente Zeevang wordt qua stedelijkheidsgraad getypeerd als 'niet stedelijk'. Voor de woonkern Oosthuizen ontstaan per functie twee verschillende parkeernormen, één voor het 'centrum' en één voor 'rest bebouwde kom'. Het overige gebied in de gemeente wordt getypeerd als 'buitengebied'.

Binnen de parkeernormen wordt onderstaande indeling van functiegroepen aangehouden, deze volgt uit de parkeerkencijfers van het CROW:

- | | |
|--|----------------------------------|
| – Wonen | – Werken |
| – Sport, cultuur en ontspanning | – Horeca en (verblijfs)recreatie |
| – Winkelen en boodschappen | – Onderwijs |
| – Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen | |

Door aan te sluiten bij de CROW-kencijfers wordt direct invulling gegeven aan de wens om de parkeernorm voor woningen meer te differentiëren naar het type woning.

⁷ Per 1 januari 2016 gaan beiden gemeenten op in 1 fusiegemeente

⁸ Parkeernota Edam-Volendam (mei 2011)

⁹ CROW: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012).

Funcatiegroep wonen

Functie	Parkeernormen Oosthuizen		Parkeernormen overig gebieden	Norm per eenheid	Inclusief het aandeel bezoekers
	Centrum	Rest bebouwde kom			
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,4	per woning	0,3 pp per woning
koop, twee-onder-een-kap	1,7	2,2	2,2	per woning	0,3 pp per woning
koop, tussen/hoek	1,5	2	2	per woning	0,3 pp per woning
koop, etage, duur ¹⁰	1,6	2,1	2,1	per woning	0,3 pp per woning
koop, etage, midden ¹¹	1,4	1,9	1,9	per woning	0,3 pp per woning
koop, etage, goedkoop ¹²	1,3	1,6	1,6	per woning	0,3 pp per woning
huurhuis, vrije sector	1,5	2	2	per woning	0,3 pp per woning
huurhuis, sociale huur	1,3	1,6	1,6	per woning	0,3 pp per woning
huur, etage, duur ¹³	1,4	1,9	1,9	per woning	0,3 pp per woning
huur, etage, midden/goedkoop ¹⁴	1,1	1,4	1,4	per woning	0,3 pp per woning
kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,55	0,7	0,7	per kamer	0,2 pp per kamer
kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,25	0,25	0,25	per kamer	0,2 pp per kamer
aanleunwoning en serviceflat	1,05	1,2	1,2	per woning	0,3 pp per woning

¹⁰ Advies: Etagewoningen met een verkoopprijs boven de € 250.000 vallen binnen de categorie "koop, etage, duur".

¹¹ Advies: Etagewoningen met een verkoopprijs van € 150.000 t/m € 250.000 vallen binnen de categorie "koop, etage, midden".

¹² Advies: Etagewoningen met een verkoopprijs onder de € 150.000 vallen binnen de categorie "koop, etage, goedkoop".

¹³ Advies: Etagewoningen met een huurprijs van € 750,- of meer per maand vallen binnen de categorie "huur, etage, duur".

¹⁴ Advies: Etagewoningen met een huurprijs tot € 750,- per maand vallen binnen de categorie "huur, etage, midden/goedkoop".

Functiegroep werken

Functie	Parkeernormen Oosthuizen		Parkeernormen overig gebieden	Norm per eenheid	Inclusief het aandeel bezoekers
	Centrum	Rest bebouwde kom			
kantoor (zonder baliefunctie)	1,85	2,55	2,55	per 100 m2 bvo	5%
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2,45	3,55	3,55	per 100 m2 bvo	20%
bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,55	2,35	2,35	per 100 m2 bvo	5%
bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,65	1,05	1,05	per 100 m2 bvo	5%
bedrijfsverzamelgebouw	1,35	1,95	1,95	per 100 m2 bvo	

Funcatiegroep winkelen en boodschappen

Functie	Parkeernormen Oosthuizen		Parkeernormen overig gebieden	Norm per eenheid	Inclusief het aandeel bezoekers
	Centrum	Rest bebouwde kom			
buurtsupermarkt	2,4	4,3	n.v.t.	per 100 m2 bvo	89%
discountsupermarkt	3,9	7,8	n.v.t.	per 100 m2 bvo	96%
fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)	3,7	6,5	n.v.t.	per 100 m2 bvo	93%
fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)	4,2	5,8	n.v.t.	per 100 m2 bvo	93%
grote supermarkt	6,8	8,8	n.v.t.	per 100 m2 bvo	84%
groothandel in levensmiddelen	n.v.t.	7,4	n.v.t.	per 100 m2 bvo	80%
binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	3,7	n.v.t.	n.v.t.	per 100 m2 bvo	82%
binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 30.000-50.000 inwoners	3,8	n.v.t.	n.v.t.	per 100 m2 bvo	88%
binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 50.000-100.000 inwoners	4,1	n.v.t.	n.v.t.	per 100 m2 bvo	92%
binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 100.000-175.000 inwoners	4,2	n.v.t.	n.v.t.	per 100 m2 bvo	96%
binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum > 175.000 inwoners	3,9	n.v.t.	n.v.t.	per 100 m2 bvo	99%
buurt- en dorpscentrum	n.v.t.	4,1	n.v.t.	per 100 m2 bvo	72%
wijkcentrum (klein)	n.v.t.	5	n.v.t.	per 100 m2 bvo	76%
wijkcentrum (gemiddeld)	n.v.t.	5,6	n.v.t.	per 100 m2 bvo	79%
wijkcentrum (groot)	n.v.t.	6,2	n.v.t.	per 100 m2 bvo	81%
stadsdeelcentrum	n.v.t.	6,9	n.v.t.	per 100 m2 bvo	85%
weekmarkt (bij klein wijk-, buurt- en dorpscentrum)	0,225	0,225	n.v.t.	per m. kraam	85%
kringloopwinkel	n.v.t.	1,95	2,25	per 100 m2 bvo	89%
bruin- en witgoedzaken	4,05	8,15	9,25	per 100 m2 bvo	92%
woonwarenhuis / woonwinkel	1,25	1,95	1,95	per 100 m2 bvo	91%
woonwarenhuis (zeer groot)	n.v.t.	5,15	5,15	per 100 m2 bvo	95%
meubelboulevard / woonboulevard	n.v.t.	2,45	n.v.t.	per 100 m2 bvo	93%
winkelboulevard	n.v.t.	4,45	n.v.t.	per 100 m2 bvo	94%

outletcentrum	n.v.t.	10,4	10,4	per 100 m2 bvo	94%
bouwmarkt	n.v.t.	2,35	2,45	per 100 m2 bvo	87%
tuincentrum	n.v.t.	2,65	2,85	per 100 m2 bvo	89%
groencentrum	n.v.t.	2,65	2,85	per 100 m2 bvo	89%

Functiegroep sport, cultuur en ontspanning

Functie	Parkeernormen Oosthuizen		Parkeernormen overig gebieden	Norm per eenheid	Inclusief het aandeel bezoekers
	Centrum	Rest bebouwde kom			
bibliotheek	0,45	1,15	1,35	per 100 m2 bvo	97%
museum	0,6	1,1	n.v.t.	per 100 m2 bvo	95%
bioscoop	3,2	11,2	13,7	per 100 m2 bvo	94%
filmtheater/filmhuis	2,6	7,9	9,9	per 100 m2 bvo	97%
theater/schouwberg	7,4	9,8	12	per 100 m2 bvo	87%
musicaltheater	2,9	4	5,1	per 100 m2 bvo	86%
casino	5,7	6,5	8	per 100 m2 bvo	86%
bowlingcentrum	1,6	2,8	2,8	per bowlingbaan	89%
biljart-/snookercentrum	0,85	1,35	1,75	per tafel	87%
dansstudio	1,6	5,5	7,4	per 100 m2 bvo	93%
fitnessstudio/sportschool	1,4	4,8	6,5	per 100 m2 bvo	87%
fintesscentrum	1,7	6,3	7,4	per 100 m2 bvo	90%
welnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	n.v.t.	9,3	10,3	per 100 m2 bvo	99%
sauna, hammam	2,5	6,7	7,3	per 100 m2 bvo	99%
sporthal	1,55	2,85	3,45	per 100 m2 bvo	96%
sportzaal	1,15	2,85	3,55	per 100 m2 bvo	94%
tennisal	0,3	0,5	0,5	per 100 m2 bvo	87%
squashhal	1,6	2,7	3,2	per 100 m2 bvo	84%
zwembad overdekt	n.v.t.	11,5	13,3	per 100 m2 bassin	97%
zwembad openlucht	n.v.t.	12,9	15,8	per 100 m2 bassin	99%
zwemparadijs	n.v.t.	12,5	n.v.t.	per 100 m2 bvo	
sportveld	20	20	20	per hectare netto terrein	95%
stadion	0,12	0,12	n.v.t.	per zitplaats	99%

kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	1,25	1,85	2,05	per 100 m2 bvo	98%
kunstijsbaan (400 meter)	n.v.t.	2,55	2,75	per 100 m2 bvo	98%
ski- en snowboardhal	n.v.t.	5,7	n.v.t.	per 100 m2 sneeuw (excl. oefenpistes)	
jachthaven	0,6	0,6	0,6	per ligplaats	
golfoefencentrum	n.v.t.	51,1	56,2	per centrum	93%
golfbaan (18 holes)	n.v.t.	96	118,3	per 18 holes, 60 ha	98%
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	3,1	4,7	5,1	per 100 m2 bvo	97%
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	3,7	5,6	6,1	per 100 m2 bvo	98%
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	4	5,9	6,4	per 100 m2 bvo	98%
manege (paardenhouderij)	n.v.t.	n.v.t.	0,4	per box	90%
dierenpark	8	8	8	per ha. netto terrein	99%
attractie- en pretpark	8	8	8	per ha. netto terrein	99%
volkstuin	n.v.t.	1,35	1,45	per 10 tuinen	100%

Functiegroep horeca en (verblijfs)recreatie

Functie	Parkeernormen Oosthuizen		Parkeernormen overig gebieden	Norm per eenheid	Inclusief het aandeel bezoekers
	Centrum	Rest bebouwde kom			
camping (kampeerterrein)	n.v.t.	n.v.t.	1,2	per standplaats	90%
bungalowpark (huisjescomplex)	n.v.t.	1,7	2,1	per bungalow	91%
1* hotel	0,4	2,5	4,5	per 10 kamers	77%
2* hotel	1,45	4,25	6,25	per 10 kamers	80%
3* hotel	2,2	5,2	6,8	per 10 kamers	77%
4* hotel	3,5	7,5	9	per 10 kamers	73%
5* hotel	5,5	11	12,6	per 10 kamers	65%
café/bar/cafetaria	6	7	n.v.t.	per 100 m2 bvo	90%
restaurant	11	15	n.v.t.	per 100 m2 bvo	80%
discotheek	6,9	20,8	20,8	per 100 m2 bvo	99%
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	5,5	8,5	n.v.t.	per 100 m2 bvo	99%

Functiegroep gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen

Functie	Parkeernormen Oosthuizen		Parkeernormen overig gebieden	Norm per eenheid	Inclusief het aandeel bezoekers
	Centrum	Rest bebouwde kom			
huisartsenpraktijk	2,25	3,25	3,25	per behandelkamer	57%
apotheek	2,45	3,35	n.v.t.	per apotheek	45%
fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,35	1,95	1,95	per behandelkamer	57%
consultatiebureau	1,45	2,15	2,15	per behandelkamer	50%
consultatiebureau voor ouderen	1,3	2	2,2	per behandelkamer	38%
tandartsenpraktijk (-centrum)	1,75	2,55	2,65	per behandelkamer	47%
gezondheidscentrum	1,75	2,45	2,45	per behandelkamer	55%
ziekenhuis	1,5	1,9	2	per 100 m2 bvo	29%
crematorium	n.v.t.	30,1	30,1	per (deels) gelijktijdige plechtigheid	99%
begraafplaats	n.v.t.	31,6	31,6	per (deels) gelijktijdige plechtigheid	97%
penitentiare inrichting	1,65	3,25	3,65	per 10 cellen	37%
religiegebouw	0,15	0,15	n.v.t.	per zitplaats	
verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6	0,6	n.v.t.	per wooneenheid	60%

Functiegroep onderwijs

Functie	Parkeernormen Oosthuizen		Parkeernormen overig gebieden	Norm per eenheid	Inclusief het aandeel bezoekers
	Centrum	Rest bebouwde kom			
kinderdagverblijf (crèche) ¹⁵	1	1,4	1,5	per 100 m2 bvo	0%
basisonderwijs	0,75	0,75	0,75	per leslokaal	
middelbare school	3,7	4,9	4,9	per 100 leerlingen	11%
ROC	4,8	5,9	5,9	per 100 leerlingen	7%
hogeschool	9,4	10,9	10,9	per 100 studenten	72%
universiteit	13,4	16,7	16,8	per 100 studenten	48%
avondonderwijs	4,6	6,8	10,5	per 10 studenten	95%

¹⁵ De parkeernorm van een kinderdagverblijf is exclusief kiss & ride parkeren

3 Parkeerbilans

Binnen een parkeerbilans wordt gekeken of het aantal parkeerplaatsen waarin een nieuwbouw- / verbouwoontwikkeling voorziet, in balans is met de parkeerbehoefte die op basis van het parkeerbeleid wordt toegeschreven aan de betreffende ontwikkeling.

Met betrekking tot de parkeerbilans bestaat de mogelijkheid om aan de te realiseren parkeergelegenheid op privé terrein een berekeningsaantal te koppelen, dit is met name relevant voor de grotere woningbouwontwikkelingen. Aan de kant van de behoefte kan de mogelijkheid worden geboden om dubbelgebruik van parkeerplaatsen in te bouwen. Op deze manier sluit een parkeerbilans maximaal aan bij de praktijk.

Parkeervoorzieningen bij woningen

In de praktijk blijkt dat parkeervoorzieningen bij woningen regelmatig niet als zodanig in gebruik worden genomen, zo kan een oprit bijvoorbeeld bij de tuin worden getrokken of een garagebox als werkplaats in gebruik worden genomen. Het theoretisch aanwezige aantal parkeerplaatsen komt in die gevallen niet overeen met het aantal parkeerplaatsen in de praktijk.

Het gevolg hiervan is dat de parkeerbehoefte van deze woningen zich verspreidt in het openbaar gebied. Met name bij grotere woningbouwprojecten kan het feit dat parkeervoorzieningen bij woningen niet als zodanig worden gebruikt leiden tot toekomstige parkeerproblemen (hoge parkeerdruk) in het openbaar gebied.

Om dergelijke situaties te voorkomen is het advies om aan parkeervoorzieningen bij woningen de berekeningsaantallen uit onderstaande tabel te koppelen. De hoogte van het berekeningsaantal is afhankelijk van de vormgeving van de parkeervoorziening. Met dit berekeningsaantal wordt ingecalculeerd dat een deel van de te realiseren parkeervoorzieningen bij woningen niet als zodanig in gebruik wordt genomen. Deze berekeningsaantallen dienen in de parkeerbilans te worden meegenomen.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5 meter breed

Het advies is om bovenstaande berekeningsaantallen alleen van toepassing te verklaren op woningbouwontwikkelingen van minimaal 5 woningen en op ontwikkelingen waarbij het aannemelijk is dat het parkeren (deels) buiten de ontwikkellocatie plaats vindt (bijvoorbeeld in gebieden waar parkeren langs de openbare weg is toegestaan).

Dubbelgebruik

Wanneer een ontwikkeling uit meer dan 1 functie bestaat is het veelal niet noodzakelijk om de som van de parkeerbehoefte van afzonderlijke functies te realiseren. In de praktijk blijkt vaak een zekere uitwisseling tussen verschillende functies te bestaan, de parkeerbehoeften van verschillende functies manifesteren zich immers niet op dezelfde momenten van de dag / week. Met behulp van dubbelgebruik percentages wordt een theoretische inschatting gemaakt van de mate waarin deze uitwisseling kan plaatsvin-

den. Op deze manier wordt voor het maatgevende moment in de week het benodigde aantal parkeerplaatsen in beeld gebracht. Dubbelgebruik kan echter alleen worden toegepast op openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en wanneer deze zich op een redelijke loopafstand van de betreffende ontwikkeling / functies bevinden.

Het advies is om binnen de parkeernota de dubbelgebruik mogelijkheden te scheppen. Voor de functies binnen de functiegroepen “wonen” en “gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen” kan daarbij een loopafstand

van maximaal 100 meter als redelijk worden aangehouden. voor de overige functies maximaal 200 meter.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de parkeerbezetting over de week per categorie zoals in het CROW is opgenomen. De mogelijkheid bestaat dat specifieke functies redelijkerwijs niet binnen een van de benoemde categorieën kunnen worden ingedeeld of dat de bezettingspercentages van de categorie niet overeenkomen met bezetting die de betreffende functies in de praktijk kenmerken. In dat geval is het advies om op basis van de beschikbare lokale kennis en de ervaringen uit de praktijk nieuwe bezettingspercentages te benoemen voor deze specifieke functies.

Categorie	tend- och- dag Werk	mid- dag Werk	avond Werk	Koop avond	nacht Werk	mid- dag Werk	avond dag	Zater- dag	Zon- dag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%	
Detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%	
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	80%	0%	100%	0%	0%	
Supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%	
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%	
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%	
bioscoop/theater/podium/enzovoort	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%	
sociaal medisch: arts/maatschap/therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%	
verpleeg- /verzorgingstehuis/aanleunwoning/verzorgingsflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%	
ziekenhuis patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%	
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%	
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	

4 Gebruik van restcapaciteit

In sommige gevallen is het redelijkerwijs niet mogelijk om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op de ontwikkellocatie. Dit kan op grond van fysieke beperkingen zijn, maar soms wordt een ontwikkeling door deze parkeereis ook onredelijk zwaar belast in financiële zin.

Gemeente Zeevang wil de mogelijkheden in beeld brengen om eventuele overcapaciteit van parkeren in het openbaar gebied op maatgevende momenten (restcapaciteit) aan te wenden voor nieuwbouwontwikkelingen, wanneer redelijkerwijs niet (volledig) kan worden voldaan aan de parkeereis uit de bouwverordening. De behoefte om eventuele restcapaciteit aan te wenden voor nieuwbouw- of verbouwontwikkelingen spitsen zich voornamelijk toe op de woonkern Oosthuizen en dan met name op het gebied rond de Raadhuistraat. Grofweg zijn er twee opties om deze behoefte in te vullen:

- De ontwikkelaar koopt de verplichting om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op de te ontwikkelen locatie (deels) af door een storting in een parkeer- of mobiliteitsfonds (een vast bedrag per tekort gerealiseerde parkeerplaats).
- Gemeente verleent de ontwikkelaar vrijstelling (gemotiveerd) voor de verplichting om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op de te ontwikkelen locatie,

Parkeer- of mobiliteitsfonds

Vaak wordt een parkeerfonds of mobiliteitsfonds opgericht om de parkeerbehoefte van ontwikkelingen (deels) af te wenden op de restcapaciteit in het openbaar gebied. Daarmee wordt ontwikkelaars de mogelijkheid geboden om minder parkeerplaatsen op de te ontwikkelen locatie te realiseren dan conform het parkeerbeleid noodzakelijk is.

Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk blijkt om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op de te ontwikkelen locatie, kan de ontwikkelaar een bedrag per parkeerplaats in een parkeer- of mobiliteitsfonds storten. Daarbij is het van groot belang om vooraf de kaders te schetsen van wat onder redelijkerwijs wordt verstaan.

Met de gezamenlijke stortingen van diverse ontwikkelaars dient de gemeente maatregelen te bekostigen die tegemoet komen aan de verhoogde parkeerdruk in het openbaar gebied. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied op loopafstand van de betreffende ontwikkelingen, de ontwikkeling van een parkeergarage, het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer of per fiets, etc.

Gemotiveerde vrijstelling

De meest eenvoudige manier om eventueel aanwezige restcapaciteit aan te wenden voor nieuwbouw- of verbouwontwikkelingen is door de ontwikkelaar gemotiveerd vrijstelling te verlenen van de verplichting om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op de te ontwikkelen locatie. Ook hierbij geldt dat vooraf duidelijke kaders moeten worden gesteld over wat in dergelijke gevallen van ontwikkelaars wordt verwacht en waar de grenzen liggen.

Advisering omtrent gebruik van restcapaciteit

Het advies is om geen parkeer- of mobiliteitsfonds in te stellen. Een dergelijk fonds wordt immers een beperkt effect toegedicht gelet op:

- het feit dat gemeente Zeevang per 1 januari 2016 samen gaat met gemeente Edam–Volendam. Het is niet reëel om een parkeer- of mobiliteitsfonds in te stellen voor een periode van minder dan 1 jaar.
- de beperkte mogelijkheden om de parkeercapaciteit in het openbaar gebied op loopafstand van het centrumgebied uit te breiden;
- het feit dat zich nauwelijks mogelijkheden voordoen om de bereikbaarheid van openbaar vervoer en/of fiets te verbeteren;
- het aantal ontwikkelingen dat naar verwachting beperkt zal zijn. De gezamenlijke stortingen vallen dan ook laag uit waarmee de slagkracht van het parkeer- of mobiliteitsfonds klein is;

Om eventuele aanwezige restcapaciteit aan te wenden voor nieuwbouwontwikkelingen is het advies om de mogelijkheid te scheppen

gemotiveerd af te wijken van het parkeerbeleid. De ontwikkelaar moet motiveren waarom de parkeerbehoefte van de ontwikkeling redelijkerwijs niet binnen de grenzen van de ontwikkellocatie kan worden opgelost. Tevens moet inzichtelijk zijn wat de parkeerdruk op maatgevende momenten is en in hoeverre er sprake is van restcapaciteit in de openbare ruimte.

Ten behoeve van de eventuele toewijzing van restcapaciteit aan nieuwbouwontwikkelingen is het advies om vooraf kaders te uit te werken. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- Wanneer blijkt voor gemeente Zeevang dat een ontwikkeling redelijkerwijs niet aan de eisen van het parkeerbeleid kan voldoen?
- Definiëring van restcapaciteit (welke parkeerdruk wordt als bovengrens aangehouden);
- Definiëren van maatgevende moment (welke momenten zijn bepalend qua parkeerdruk);
- Definiëren van het onderzoeksgebied waarin de eventuele restcapaciteit wordt bepaald. Het is niet reëel om eventuele restcapaciteit toe te wijzen die op grote loopafstand van de ontwikkeling wordt geconstateerd, simpelweg omdat deze niet als zodanig gebruik zal worden. Bij het bepalen van onderzoeksgebieden is het advies om geen vaste gebiedsindeling aan te houden, maar per ontwikkeling op basis van reële loopafstanden een onderzoeksgebied te bepalen waarbinnen eventuele restcapaciteit inzichtelijk wordt gemaakt. Mogelijk kan worden voortgeborduurd op de loopafstanden die ten behoeve van dubbelgebruik zijn genoemd in paragraaf 3, dit betreft echter maximale (i.p.v. reële) loopafstanden.
- Hoe en door wie dient de parkeerdruk op het maatgevende moment inzichtelijk te worden gemaakt (verantwoordelijkheid van ontwikkelaar of periodieke monitoring vanuit gemeente zelf)?;
- Hoe omgaan met aanvragen die binnenkomen terwijl eerder aangevraagde ontwikkelingen nog in aanbouw zijn? De parkeerdruk op het maatgevende moment kan dan niet worden bepaald.