

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Edam-Volendam

HZ_WABO- 22-1400 / Z22117983

De secretaris,

i/o



ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS

Ruimtelijke onderbouwing

Realiseren van een loods op het achtererf van adres Oosterweg E 4 te Purmer



Impressie van de loods, het rechter bouwdeel

Opdrachtgever:

Adres:

Oosterweg E 4
1481 AN Purmer

Datum:

15 maart 2023

Status:

CONCEPT

Documenttitel: Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een loods op het achtererf van Oosterweg E 4 te Purmer

Status: Concept

Datum: 15 maart 2023

Projectnaam: Oosterweg E 4

Projectnummer: 22-094

Opdrachtgever:



Auteur(s): ir. R.F. Wennekers architect BNA | stedenbouwkundige BNSP
Architectenbureau Ruben Wennekers
Raadhuisstraat 22
1474 HG Oosthuizen
info@rubenwennekers.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding en doel	4
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3. Vigerende bestemmingsplan	4
1.4. Huidige situatie	5
2. Planbeschrijving	
2.1. Bestaande situatie	6
2.2. Doelstelling en uitgangspunten	6
2.3. Eigenaars en gemachtigde	6
3. Omgevingsaspecten	
3.1. Ruimtelijke aspecten	7
3.2. Verkeer en parkeren	8
3.3. Duurzaamheid	8
3.4. Bouwactiviteiten	8
4. Uitvoerbaarheid	
4.1. Economische uitvoerbaarheid	9
4.2. Maatschappelijke en juridische uitvoerbaarheid	9
5. Conclusie	10

Bijlage 1: Tekeningenset, bestaande uit de volgende tekeningen:

- BA-01 Oosterweg E4 230313.pdf
- DE-01 Oosterweg E4 230313.pdf
- SI-01 Oosterweg E4 230313.pdf

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Oosterweg E 4 te Purmer ligt een divers bestemd perceel. Het voorliggend initiatief omvat het realiseren van een loods op het achtererfgebied van het adres Oosterweg E 4 te Purmer ten behoeve van bedrijfsmatige opslag. De gemeente heeft verzocht om een ruimtelijke onderbouwing toe te voegen aan de lopende omgevingsvergunningsaanvraag om de afwijking van de bestemming te kunnen toetsen, zodat er door de gemeente Edam-Volendam een goede afweging kan worden gemaakt. Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunningsaanvraag.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie bevindt zich aan de Oosterweg E 4 te Purmer, perceel E 527 en E 648 in de gemeente Edam-Volendam. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het object met blauw omkaderd. De bebouwing is voorzien op de achterzijde van het erf, waarbij de achtergevel van de nieuwbouw gelijk ligt aan de achtergevelrooilijn van de naastgelegen bebouwing op het erf Oosterweg E 2A.



Afbeelding 1. Ligging planlocatie (bron: gisviewer.odijmond.nl/?Adviesbodem d.d. 06-03-2023)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

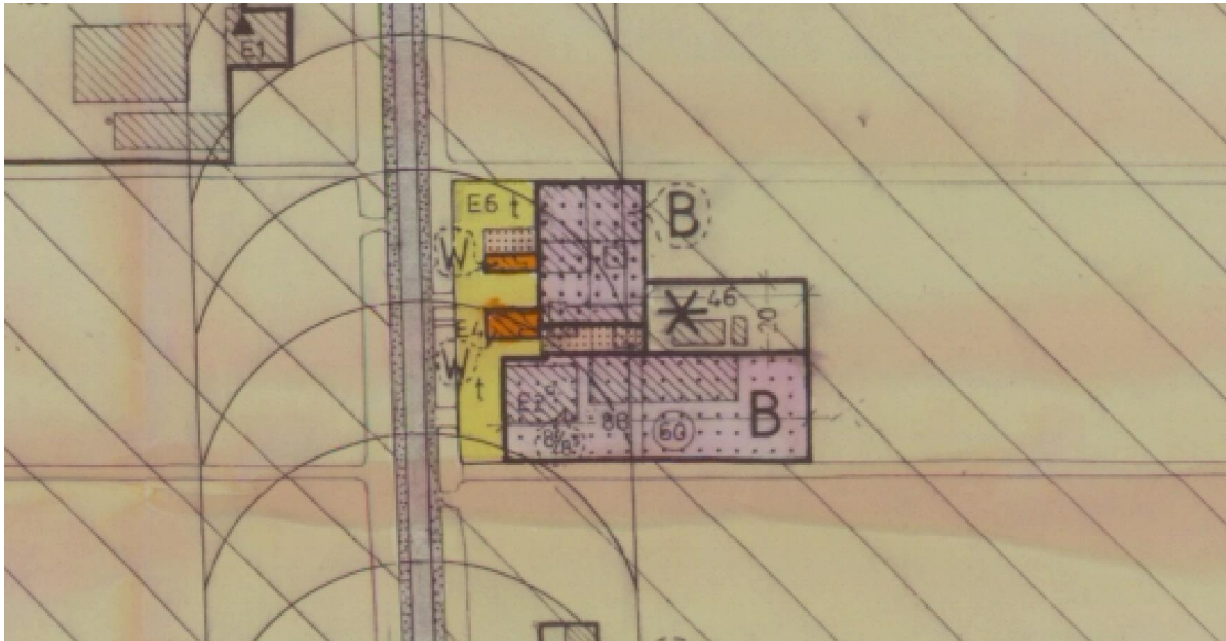
De beheersverordening “Buitengebied Edam-Volendam” van de gemeente Edam-Volendam is vigerend in dit plangebied, waaronder de volgende bestemmingsplannen vallen:

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied I zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 december 1982.

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied I, eerste herziening, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 november 1989.

Het bestemmingsplan Buitengebied (1995), zoals vastgesteld door de raad op 23 februari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 september 1995.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt staat in het derde genoemde bestemmingsplan Buitengebied (1995) op de plankaart:



Afbeelding 2. Uitsnede plankaart Buitengebied (1995). (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 06-03-2023)

De woning aan de Oosterweg E 4 heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Wonen (geel/oranje). Het smalle tussenstuk heeft de bestemming Erf (roze met dunnen stippen). Op het achterste deel van het erf, ter plaatse van de gewenste bebouwing, geldt thans de bestemming 'Agrarisch' (paars). Dit erfdeel is op de plankaart gemaatvoerd 46 bij 20 meter. De asterisk betekent dat er geen dienstwoning is toegestaan. Op het agrarische erfdeel zijn twee bouwdelen ingetekend.

1.4 Huidige situatie

Het erf Oosterweg E 4 Purmer ligt tussen twee bedrijfspercelen in, te weten Oosterweg E 2A (een voormalige melkfabriek) en Oosterweg E 6 (een aannemersbedrijf). Op het erf Oosterweg E 4 is een woning aanwezig met verder enkele kleinschalige, versnipperde bijgebouwen. Op de naastgelegen erven zijn grootschaliger bedrijfsloodsen aanwezig.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

De woning op het erf Oosterweg E 4 is in gebruik als woning. De overige opstallen zijn in gebruik als bedrijfsmatige opslag. De huidige opstallen voldoen qua maat en schaal niet voor het gewenste gebruik.

2.2 Doelstelling en uitgangspunten

Doelstelling van het voorliggend plan is om de bestaande kleinschalige opstallen op het achterdeel van het erf te slopen en te vervangen voor een nieuwbouw loods. De loods zal worden gebruikt voor opslag van werktuigen en machines, zonder noemenswaardige toename van verkeersbewegingen. In een eerder ingediende memo staat de gewenste situatie als volgt gemotiveerd:

Stichting Able staat voor Active Breaks and Leisure for Everyone; ofwel het realiseren van vakantie-reizen en uitstapjes voor mensen met een beperking. Voor het vervoer zijn hiervoor bussen nodig met de nodige aanpassingen. De voertuigen die de mensen vervoert geven de mensen een speciaal gevoel. Iets beleven wat andere mensen op ander gebied beleven maar dat zij door hun beperking niet kunnen halen. Grote snelheden zijn niet mogelijk, heel mooi vervoer wel. Stichting Special Buses voorziet in dit buitengewone vervoer.

De omgang met dieren is zeer geliefd bij veel mensen met een beperking. Paarden zijn in hun thuissituatie veelal onbereikbaar, dus biedt Stichting Able de mogelijkheid om ook met paarden in contact te komen. Dit gebeurt in De Rijp, Schoorl en Oostburg (Horse and Soul). De percelen in Schoorl en Oostburg (Horse & Soul) zijn eigendom van Stichting Special Buses en worden verhuurd/geëxploiteerd door derden.

Omdat het rijden met oldtimers niet voldoende middelen genereert om Stichting Special Buses overeind te houden, verzorgt Stichting Special Buses ook het onderhoud van de agrarische gronden en de rijhallen. De werktuigen en machines die daarvoor gebruikt worden zullen in de nieuwe bedrijfshal aan de Oosterweg E4 worden gestald.

Het uitgangspunt voor het exterieur is om de nieuwbouw qua beeld, zowel in materiaal als in massa, aan te laten sluiten op de naastgelegen bedrijfsloodsen. De ingreep dient geen negatieve impact te hebben op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

2.3 Eigenaars en gemachtigde

De eigenaar en initiatiefnemer is de heer J. Leek. De gemachtigde is Architectenbureau Ruben Wennekers BV, vertegenwoordigd door architect-stedenbouwer ir. Ruben Wennekers. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt door de gemachtigde toegevoegd aan de lopende omgevingsvergunningsaanvraag.

3 OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Ruimtelijke aspecten

Het plangebied kent een eeuwenoude historie in de Droogmakerij Purmer. De Purmer bestond vorig jaar 400 jaar. Vanaf de inpoldering was de Purmer een landbouwgebied, maar het deel van het gebied ten westen van de Westerveg is heden ten dage sterk verstedelijkt door het naburige Purmerend, dat zijn naam aan de Purmer dankt (Het 'End' van de Purmer). Het oostelijke deel van de Purmer, waar de planlocatie zich bevindt, is nog altijd landelijk gebied.

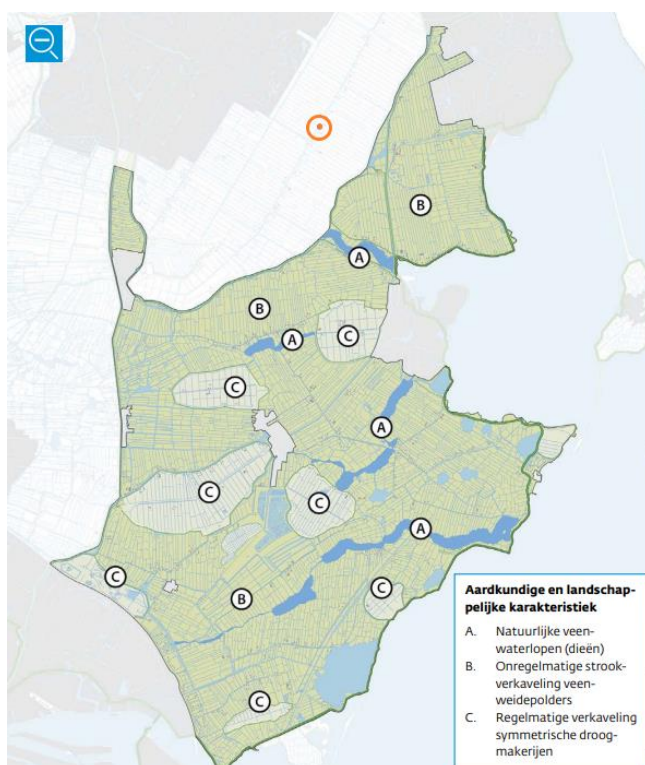
Bijzonder Provinciaal Landschap

In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap', kortweg BPL. Dit zijn landschappen waarop we extra zuinig zijn vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier.

In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie. In de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan dat een ontwikkeling in het BPL mogelijk maakt, moet worden gemotiveerd dat de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast.

In lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

1. Landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
2. Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
3. Ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen.



Afbeelding 3. De locatie aangeduid ten opzichte van het dichtstbij gelegen BPL-gebied Waterland (bron: Bijzonder Provinciaal Landschap, 2020)

De planlocatie bevindt zich in de veenweidepolder De Purmer, drooggelegd in 1622. De locatie ligt aan de voorzijde aan de Oosterweg, aan de achterzijde grenst het aan agrarisch land dat doorloopt tot aan de N247 Monnickendammerjaagweg, één van de trekvaarten als verbinding met Amsterdam. Ondanks dat het gebied niet in een BPL-gebied ligt, zoals deze afbeelding laat zien, zijn de kernkwaliteiten hier wel van belang gesteld door de gemeente. De kernkwaliteiten worden hieronder besproken.

De veelal langgerekte bebouwingslinten zijn kenmerkende opgaande structuren in het landschap. Deze bebouwingslinten zijn karakteristiek voor het gebied en zijn geënt op de ontginningsassen uit de vroege middeleeuwen. Voorbeelden zijn Kwadijk, Middellie en Warder. Purmer is een gerekter lint. De linten bestaan uit één rij van individuele erven in een onregelmatig ritme aan één of beide kanten langs de weg. Vanuit de linten kan men de openheid van De Purmer steeds ervaren, aan één zijde van de weg of tussen de bebouwing door.

Het verkavelingspatroon van De Purmer loopt rechtlijnig en regelmatig. De droogmakerij heeft een rechthoekige verkaveling en diepe kavels. De middenas is de Oosterweg, waaraan de locatie gelegen is. De Oosterweg kent een veelvoud aan stolpboerderijen.

De doorzichten naar het achterland zijn karakteristiek voor het gebied. Via de doorzichten is het achtergelegen weidelandschap zichtbaar tot aan de omranding van het gebied, in dit geval de Purmer ringdijk. De doorzichten geven recreanten goed zicht op de vele weidevogels in het gebied.

Het lint van de Oosterweg wordt niet gewijzigd door het plan. Ook de verkavelingsstructuur blijft gelijk. De bebouwing is onderdeel van een cluster met de twee aangrenzende percelen aan weerszijden. In dit opzicht wordt met het plan aansluiting gezocht met deze reeds jaren lang bestaande bedrijfsbestemmingen. De planlocatie kent ook in de huidige situatie geen doorzicht naar het achtergelegen weidelandschap, de doorzichten zijn aanwezig aan weerszijden van het bebouwingscluster. Ook aan de beleefbaarheid van de stolpen in het gebied wijzigt niets door het voorgenomen plan.

Derhalve valt te concluderen dat voorliggend plan geen negatieve impact heeft op de ruimtelijke structuur en kernwaarden van het gebied.

3.2 Verkeer en parkeren

De locatie is gevestigd aan een verkeersluwe straat met lintbebouwing in Purmer. De loods zal worden gebruikt voor opslag. er zal geen toename zijn van verkeersbewegingen van en naar het perceel ten opzichte van de bestaande situatie. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De nieuwe situatie zal geen negatieve invloed hebben op het gebied van verkeer en parkeren.

3.3 Duurzaamheid

Bij de verbouw gaat er gewerkt worden met duurzame materialen. Indien mogelijk zal het gebouw worden gerealiseerd met een hergebruikte staalconstructie. Het voornemen is om het gebouw te realiseren met demontabele en herbruikbare gevel- en dakpanelen, die ook na de levensduur van het gebouw hergebruikt zullen kunnen worden. Het aspect duurzaamheid krijgt hiermee voldoende invulling.

3.4 Bouwactiviteiten

Er zullen tijdens de bouwwerkzaamheden maatregelen genomen worden die schade aan de omliggende opstallen voorkomen en/of middels waarmerken vast te stellen of eventuele schade zich voordoet en zo ja, deze vervolgens te (doen) herstellen. De uitvoerende partij zal hiertoe een Constructie-All-Risk (CAR) verzekering afsluiten. Het aspect schade ingevolge de bouwactiviteiten is hiermee afdoende afgedekt.

4 UITVOERBAARHEID

Juridische, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek behoud van functie

De te creëren bebouwing is bedoeld voor bedrijfsmatig gebruik door de eigenaar van het perceel. De initiatiefnemer heeft onderzoek verricht in de markt naar de vraag naar bebouwing gelijk aan het voorliggend plan. Er is ruim voldoende vraag naar dergelijke bebouwing in de markt. Er zal derhalve, bij een onverhoopt nadelige bedrijfsmatige situatie, een huurder of koper te vinden zijn voor het voorgenomen bouwwerk.

Economische draagkracht

De initiatiefnemer heeft het perceel en opstal in eigendom, hij draagt ook de kosten voor de verbouwing. Tevens is hij de risicodragende partij, zodat de economische uitvoerbaarheid afdoende verzekerd kan worden geacht. Gemeente is geen participant in deze ontwikkeling.

Het onderhavige project mag om deze redenen economisch uitvoerbaar worden geacht.

4.2 Maatschappelijke en juridische uitvoerbaarheid

De eigenaars en gebruikers van de naastgelegen percelen zijn op de hoogte gebracht van de bovengenoemde ontwikkeling.

Op voorhand zijn geen maatschappelijke bezwaren (bijvoorbeeld van omwonenden) bekend. Alle gevraagde directe omwonenden staan positief tegenover de ontwikkeling. Dit is in lijn met de verwachting, gezien de vrij liggende locatie en de beperkte impact van de plannen op het exterieur en de omgeving.

5 CONCLUSIE

De ruimtelijke inpassing van het voorliggend project is een kleinschalige ingreep. De impact van de voorgestelde inpassing van een bedrijfsloods beperkt zich vrijwel geheel tot de initiatiefnemer zelf.

Het voorliggend project zorgt voor verduurzaming, voor het toevoegen van kwaliteit in de bedrijfsvoering voor de initiatiefnemer en voor financiële verbetering door vermindering van onderhoudskosten in de toekomst.