



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad 1591848

Datum:
9 januari 2024

Portefeuillehouder:
P. Verkroost

Domein / Team:
RUID / Omgevingsteam

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster, Middenpad naast 41' voor het realiseren van een woning'

Samenvatting:

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster, Middenpad naast 41' vast te stellen. Het plangebied is gelegen op het perceel aan het Middenpad naast nr. 41 te Zuidoostbeemster en wordt thans gebruikt als tuin/weide en hierop staat een schuur. Ten westen van het perceel is het project 'De Nieuwe Tuinderij' met een groot aantal vrijstaande woningen gerealiseerd. Het perceel valt net buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Appels en Perenpad' maar maakt hiervan wel ruimtelijk onderdeel uit.

Onderhavig plan is gericht op de realisatie van één vrijstaande woning met parkeren op eigen terrein, waarbij wordt aangesloten op het stedenbouwkundige kader van het westelijk gelegen woningbouwproject 'De Nieuwe Tuinderij' en het hierbij behorende bestemmingsplan 'Appels en Perenpad'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken van 23 oktober t/m 4 december 2023 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve is de stikstofberekening vervangen door een nieuwe berekening uitgevoerd met de meest recente AERIUS calculator. Het bestemmingsplan is nu gereed om gewijzigd vastgesteld te worden.



Registratienummer: 1591848

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster, Middenpad naast 41'

Purmerend, 9 januari 2024

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

De eigenaar van de planlocatie aan het Middenpad naast nr. 41 te Zuidoostbeemster, kadastraal bekend als Beemster D3902, heeft een verzoek ingediend ten behoeve van het realiseren van een woning. Ten westen van de planlocatie is het project 'De Nieuwe Tuinderij' met een groot aantal vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de zuidzijde van de planlocatie liggen de achtertuinen van de Ninaberstraat en aan de noordzijde ligt het Middenpad met daarachter een watergang met woningen. Aan de oostzijde ligt het parkeerterrein van het daarnaast gelegen restaurant Boss.

De planlocatie wordt thans gebruikt als tuin/weide en hierop staat een schuur. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestaande schuur te worden gesloopt. De planlocatie is zichtbaar op onderstaande afbeeldingen.

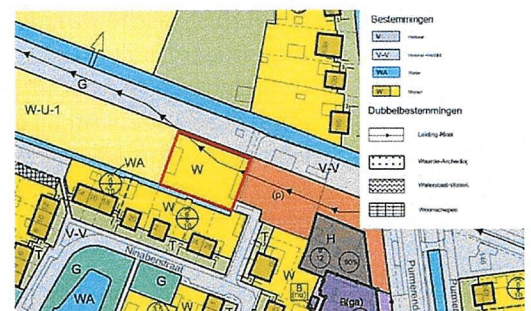


De gemeente Beemster heeft de initiatiefnemer per brief van 4 november 2020 (bijlage 1) laten weten in beginsel bereid te zijn om mee te werken aan de toen gevraagde planologische maatregel voor het realiseren van twee woningen op het perceel, onder de voorwaarde dat de te realiseren woningen worden uitgevoerd overeenkomstig het naastgelegen bestemmingsplan 'Appels en Perenpad'. In het vervolgproces is aan het voldoen aan deze voorwaarden verder gestalte gegeven. Bij de uitwerking van het plan bleek dat er onvoldoende ruimte is voor twee woningen vanwege een benodigde bouwvrije onderhoudszone boven de rioolleiding.

Aldus wordt beoogd de realisatie van één vrijstaande woning met parkeren op eigen terrein, waarbij de ontwikkeling wordt aangesloten op het stedenbouwkundige kader van het westelijk gelegen woningbouwproject 'De Nieuwe Tuinderij' en het hierbij behorende bestemmingsplan 'Appels en Perenpad', vastgesteld op 29 november 2016.

Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' heeft de planlocatie de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mag een woning uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Het perceel heeft echter geen bouwvlak waardoor er een strijdigheid is met dit bestemmingsplan.



Oplossingsrichtingen

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Middenpad naast 41 Zuidoostbeemster' opgesteld (bijlage 2) met hetzelfde juridische kader als vermeld in het bestemmingsplan 'Appels en Perenpad' voor het woningbouwproject 'De Nieuwe Tuinderij'. Laatst genoemd bestemmingsplan bevat de woningen aan het Middenpad tussen 33 en 41.

Landschap en Vormgeving

Om de beoogde ontwikkeling aan te laten sluiten bij het reeds aanwezige stedenbouwkundige kader zijn de in het bestemmingsplan 'Appels en Perenpad' voorgeschreven afmetingen (goothoogte 4 meter, nokhoogte 11 meter, nokrichting dwars op het Middenpad en voorgevel in de rooilijn) opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Alleen de afmeting van het bouwvlak (8 x 13 meter) is niet overgenomen. Het bouwvlak is voor een goede inpassing aangepast naar 9 x 11 meter. De reden hiervan is een persioolleiding die deels onder de planlocatie ligt en waarboven niet gebouwd mag worden. Er is rekening gehouden met een bouwvrije onderhoudszone van 10 meter breed. De woning zal daarom aan de westzijde van het perceel binnen het bouwvlak gesitueerd worden. De woning wordt gebouwd in dezelfde architectonische stijl als de andere woningen aan het Middenpad. De gedetailleerde uitwerking van de woning zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen nader ingevuld worden. In de planregels is ook opgenomen dat parkeren op eigen terrein opgelost moet worden.



Het realiseren van één woning op het perceel wordt als een wenselijke ontwikkeling gezien. Het perceel heeft immers al de woonbestemming en ligt ook in een woongebied. In het vormgeven van het bouwvlak is rekening gehouden met de aanwezigheid van de rioolpersleiding die deels onder de planlocatie ligt, met de sloot en het plan ligt in lijn met de aanwezige stedelijke bebouwing. Het bestemmingsplan vormt een kader voor de toekomstige uitwerking.

Kernkwaliteiten werelderfgoed

De planlocatie is gelegen in gebied dat in de provinciale omgevingsverordening aangeduid is met 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' en waarvoor kernkwaliteiten zijn benoemd. Een nieuwe ontwikkeling mag geen aantasting van de kernkwaliteiten inhouden. De kernkwaliteiten worden niet aangetast door het initiatief.

Het is wel zo dat de ruimtelijke kwaliteitseisen voor dit plan van secundair belang zijn voor de cultuurhistorische waarde van droogmakerij De Beemster, omdat het binnengebied waarin het plan is gesitueerd, valt in uitbreidingswijken die na 1945 zijn ontwikkeld. Deze uitbreidingswijken bevinden zich voornamelijk in Zuidoostbeemster en Middenbeemster. Voorliggend plan doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit, het sluit juist stedenbouwkundig aan op de westelijk gelegen woningbouwontwikkeling 'De Nieuwe Tuinderij-west'. Samen met het woningbouwplan aan de oostzijde van Zuidoostbeemster, vormt deze ontwikkeling het plan 'De Nieuwe Tuinderij'. Het gehele gebied is de afgelopen jaren getransformeerd naar de woonfunctie.

De bestaande bebouwing in Zuidoostbeemster is gelegen langs een aantal linten en in de hiertussen liggende woonbuurten. Tezamen met de sloten en aanwezige beplanting vormen deze linten de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied. Het gevarieerde grondgebruik, de sterke afwisseling van gesloten (bebouwing), halfopen (bomenrijen en boomgaarden) en open gebieden en de kleinschalige verkaveling vormen tezamen het ruimtelijk patroon. Zuidoostbeemster onderscheidt zich daarmee van de rest van de droogmakerij De Beemster die juist gekenmerkt wordt door een wijdmazige verkaveling, een tamelijk uniform grondgebruik en een grote mate van openheid. De nieuwe woningbouwontwikkeling is binnen de ruimtelijke structuur van het gebied ingevuld.

Stelling van Amsterdam

Voor de Stelling van Amsterdam geldt hetzelfde als voor droogmakerij De Beemster dat het voorliggend plangebied onderdeel is van een grotere ontwikkeling 'De Nieuwe Tuinderij' dat grotendeels afgerond is. Voorliggende ontwikkeling is een kleine invulling volledig passend binnen de stedenbouwkundige opzet van 'De Nieuwe Tuinderij' en het Middenpad. De reeds begonnen stedenbouwkundige invulling binnen het culturele werelderfgoed wordt daarmee doorgezet en vormt geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Vanwege de binnenstedelijke ligging tast het plan de kernkwaliteiten van droogmakerij De Beemster en de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam niet aan.

Parkeren

De netto-parkeerbehoefte voor de beoogde woning bedraagt 2,2 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden binnen de grenzen van het plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster, Middenpad naast nr. 41' gerealiseerd. Gezien de omvang van het perceel is meer dan voldoende ruimte om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Registratienummer: 1591848

Onderwerp: *Vaststelling bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster, Middenpad naast 41'*

Stikstof

Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, waarin de gebruiks-, aanleg- en bouwphase nader is getoetst. De uitgangspunten die er genomen zijn om de AERIUS-berekening uit te voeren zijn representatief. Op basis hiervan kan geconcludeerd dat er geen rekenresultaten optreden hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Het project leidt niet tot een significant gevolg voor de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden c.q. de stikstofgevoelige habitat(soorten).

Water

Het waterbeleid van het waterschap schrijft een watercompensatie in stedelijk gebied voor wanneer verhard oppervlakte toeneemt met als ondergrens 800 m². Omdat de ondergrens van 800 m² niet wordt overschreden is er geen compensatie in de vorm van bijvoorbeeld open water noodzakelijk.

Milieueffectrapportage (M.E.R.)

Het project betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling conform Besluit m.e.r. Hierdoor is een nadere verantwoording in het kader van een milieueffectrapportage niet nodig.

Conclusie

Uit dit bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingplan

Ons college heeft de procedure tot het vaststellen van dit bestemmingsplan opgestart en daartoe op 3 oktober 2023 het besluit genomen het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidoostbeemster, Middenpad naast 41' ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 oktober 2023 tot en met 4 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

(Gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan

Ambtshalve is een wijziging in het bestemmingsplan doorgevoerd. De stikstofberekening is vervangen door een nieuwe berekening uitgevoerd met de meest recente AERIUS calculator. De voorgestelde ambtshalve wijziging is voor de volledigheid opgenomen als bijlage 3. Het bestemmingsplan bevindt zich thans in een zodanig stadium dat uw raad tot (gewijzigde) vaststelling kan overgaan. Het vast te stellen bestemmingsplan treft u als bijlage 2 aan.

Meetbare doelstellingen

Vaststelling van het bestemmingsplan zorgt voor een actueel planologisch regime voor de gewenste toevoeging van een bouwvlak zodat een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd.

Financiële consequenties

Met aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten inzake de plankosten (€ 8.000,-) en de planschade. In deze overeenkomst zijn de kosten, te voldoen door de initiatiefnemer, vastgelegd. Voor het onderdeel Mobiliteit & Groen uit de Nota Gebiedsoverstijgende Kosten Purmerend (GKP) Actualisatie 2022 is vanuit dit project naar verwachting een bijdrage verschuldigd van € 24.545,-. Het perceel bevindt zich buiten het gebied voor afkoop parkeren waardoor de initiatiefnemer hiervoor geen vergoeding verschuldigd is zoals opgenomen in de nota GKP. Vanuit het Aanvullingsbesluit Zuidoostbeemster 2022 is voor dit project naar verwachting een bijdrage verschuldigd van € 14.185,-. De werkelijk door de initiatiefnemer te betalen vergoedingen ten aanzien van de Nota GKP en het Aanvullingsbesluit Zuidoostbeemster 2022 zullen worden bepaald op basis van de vierkante meters BVO van het Bouwplan, zoals opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning. Het risico voor

mogelijke planschade is voor de gemeente afgedekt en rust bij de aanvrager. Hiermee is het gemeentelijk kostenverhaal geregeld en is het opstellen van een exploitatieplan niet verplicht.

Duurzaamheid en klimaat

De woning die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, moet voldoen aan het Bouwbesluit. Hierin zijn concrete eisen aan de milieuprestaties van gebouwen opgenomen. De te bouwen woning moet voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen. In voorliggend plan wordt een energiezuinige woning gebouwd. De volgende maatregelen worden doorgevoerd: gasloos, hoge isolatiewaarden en triple beglazing, warmtepomp en balansventilatie met warmteterugwinning gecombineerd met mogelijk (geïntegreerde) zonnepanelen voor het opwekken van de benodigde elektrische energie. De woning sluit daarmee aan bij de energieambitie. Ook wordt de woning zo ontworpen dat 'o-trede wonen' mogelijk wordt. Levensloopbestendig wonen behoort hier tot de mogelijkheden. Bij de vergunningsaanvraag worden specifieke duurzaamheidseisen verder uitgewerkt in het bouwplan.

Communicatie

Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Over het conceptplan heeft in het kader van het vooroverleg afstemming plaatsgevonden met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK heeft aangegeven dat er in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding en dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden uitgevoerd. Voorts heeft het HHNK de exacte aanwijzing van het bouwvlak gegeven wegens de aanwezigheid van de persrioolleiding binnen de planlocatie.

Ook met Provincie Noord-Holland heeft afstemming plaatsgevonden over het conceptplan. De provincie heeft aangegeven dat het initiatief, vanwege de binnenstedelijke ligging, zowel de kernkwaliteiten van droogmakerij De Beemster als de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam niet aantasten en dat zij akkoord is met het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd is dat de belangen van andere vooroverlegpartners niet in het geding zijn.

Participatie met omwonenden

In voorbereiding op de formele procedure heeft initiatiefnemer de omwonenden benaderd om het planvoornemen toe te lichten. De initiatiefnemer heeft zijn plannen doorgenomen met de omwonenden met de mededeling dat er nu nog mogelijkheden zijn om eventuele wensen vanuit de omgeving mee te nemen in het plan. Zij hebben schriftelijk aangegeven kennis te hebben genomen van het nieuwbouwplan en voor zover zij het nu overzien, hebben de omwonenden geen wensen en ook geen bezwaren. Het verslag van de omgevingsdialoog is toegevoegd als bijlage 4 bij het bestemmingsplan.

Communicatie over de onderhavige procedure

De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingplan is op donderdag 19 oktober 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad, het Nieuwsblad Purmerend en op de website van de gemeente Purmerend. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan. Over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt eveneens

Registratienummer: 1591848

Onderwerp: *Vaststelling bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster, Middenpad naast 41'*

gecommuniceerd via de gebruikelijke media, te weten het Purmerends Nieuwsblad en het Gemeenteblad. De kennisgeving wordt ook op de gemeentelijke website geplaatst.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de terinzage termijn kan beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag na het verstrijken van de beroepstermijn treedt het besluit in werking, behalve als een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit is onherroepelijk als de beroepstermijn ongebruikt is verstreken of als uiteindelijk in beroep positief is beslist.

Voorstel:

1. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijziging;
2. het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster, Middenpad naast 41' (ID-code: NL.IMRO.0439.2023Middenpadnst41-va01) vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Purmerend, d.d. 9 januari 2024
de secretaris de burgemeester,



Bijlagen

1. Principe-uitspraak d.d. 4 november 2020;
2. Bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster, Middenpad naast nr. 41' (ID-code: NL.IMRO.0439.2023Middenpadnst41-va01);
3. Ambtshalve wijziging bestemmingsplan.

Registratienummer: 1591848

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster, Middenpad naast 41'

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari 2024,

BESLUIT:

overwegende dat:

- de eigenaar van het perceel aan het Middenpad naast nr. 41 te Zuidoostbeemster, kadastraal bekend als Beemster D3902, heeft verzocht om medewerking aan het realiseren van één vrijstaande woning met parkeren op eigen terrein;
- het geldende bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' deze ontwikkeling niet toelaat wegens het ontbreken van een bouwvlak op het perceel;
- het realiseren van één woning op het perceel als een wenselijke ontwikkeling wordt gezien gelet op de reeds aanwezige woonbestemming binnen het woongebied en een woning op dit perceel in lijn ligt met de aanwezige stedelijke bebouwing.
- een nieuw bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster, Middenpad naast 41' is voorbereid, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- de ontwikkeling in overeenstemming is met de relevante wetgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidoostbeemster, Middenpad naast 41' gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- er geen zienswijzen zijn ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan;
- een aantal ambtshalve wijzigingen is doorgevoerd;
- er geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

BESLUIT:

1. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijziging;
2. het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster, Middenpad naast nr. 41' (ID-code: NL.IMRO.0439.2023Middenpadn41-va01) vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 29 februari 2024

de griffier,

de voorzitter,