

Bestemmingsplan Purmerdijk 13 - 2013

bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro

Status: Vastgesteld

Gemeente Purmerend
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

ID-code: NL.IMRO.0439.BPPURMERDIJK132013-va01

Procedure:

Terinzagelegging ontwerp: 29 november 2013 t/m 9 januari 2014

Vaststelling door raad: 24 april 2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Aanleiding	4
1.1	Aanleiding tot planopstelling	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Huidig gebruik	4
1.4	Planvoornemen	5
1.5	Vigerende juridische regeling	6
1.6	Planvorm	7
1.7	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.1.1	Nota Ruimte	8
2.1.2	AmvB Ruimte	9
2.1.3	Verdrag van Malta/Nota Belvédère	10
2.1.4	Europese Kaderrichtlijn Water	10
2.1.5	Vierde Nota Waterhuishouding	10
2.1.6	Waterbeheer 21e eeuw	10
2.1.7	Natuurbeschermingswet en Flora- en fauna wet	10
2.2	Provinciaal beleid	11
2.2.1	Structuurvisie 2040: Kwaliteit door Veelzijdigheid	11
2.2.2	Cultuurhistorie en Archeologie	14
2.2.3	Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte	14
2.2.4	Vrijkomende Agrarische Bebouwing	14
2.3	Regionaal Beleid	14
2.4	Gemeentelijk Beleid	14
2.4.1	Structuurvisie 2005-2020 “Van Groei naar Bloei”	14
2.4.2	Woonvisie Purmerend	15
2.4.3	Beleidsnota Archeologie in Purmerend	15
2.4.4	Welstandsnota	15
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke analyse	16
3.1	Historische en landschappelijke context van Purmerend	16
3.2	Ruimtelijke structuur	16

3.2.1	Bebouwingsstructuur	16
3.2.2	Verkeer en Parkeren.....	17
3.2.3	Water en groen	17
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten en onderzoek	18
4.1	Algemeen.....	18
4.2	Geluidhinder	18
4.2.1	Wegverkeerslawaaï	18
4.2.2	Spoorweglawaaï	19
4.2.3	Industrielawaaï	19
4.3	Hinder van bedrijven	20
4.4	Bodemsituatie	21
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Waterhuishouding.....	21
4.6.1	Watertoets en Watercompensatie.....	22
4.6.2	Rioleringsysteem.....	22
4.6.3	Advies Hoogheemraadschap	22
4.7	Cultuurhistorie / archeologie	23
4.7.1	Beleidskader	23
4.7.2	Cultuurhistorie.....	23
4.8	Flora- en fauna	24
4.8.1	Natuurbeschermingswet en Vogel- en Habitatrichtlijn.....	24
4.8.2	Flora- en fauna wet	24
4.9	Externe veiligheid	25
4.10	Kabels en Leidingen	26
Hoofdstuk 5	Planopzet	27
5.1	Algemeen.....	27
5.2	Juridische vormgeving	27
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	28
6.1	Uitvoerbaarheid	28
6.2	Handhaving en toezicht	28
6.3	Overleg en inspraak.....	28
6.4	Economische uitvoerbaarheid	28

Hoofdstuk 1 Aanleiding

1.1 Aanleiding tot planopstelling

Op het perceel Purmerdijk 13 te Purmerend staan nu een biogas-installatie en enkele schuren. De stolpboerderij die op het perceel stond is inmiddels gesloopt. Het perceel met opstallen is aangekocht met het oogmerk het plangebied te herontwikkelen voor woningen en bed&breakfast units. De gemeente Purmerend heeft op basis van het ingediende principeverzoek voor het plan aangegeven hieraan in principe te willen meewerken. De gewenste ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsregels van dit gebied.

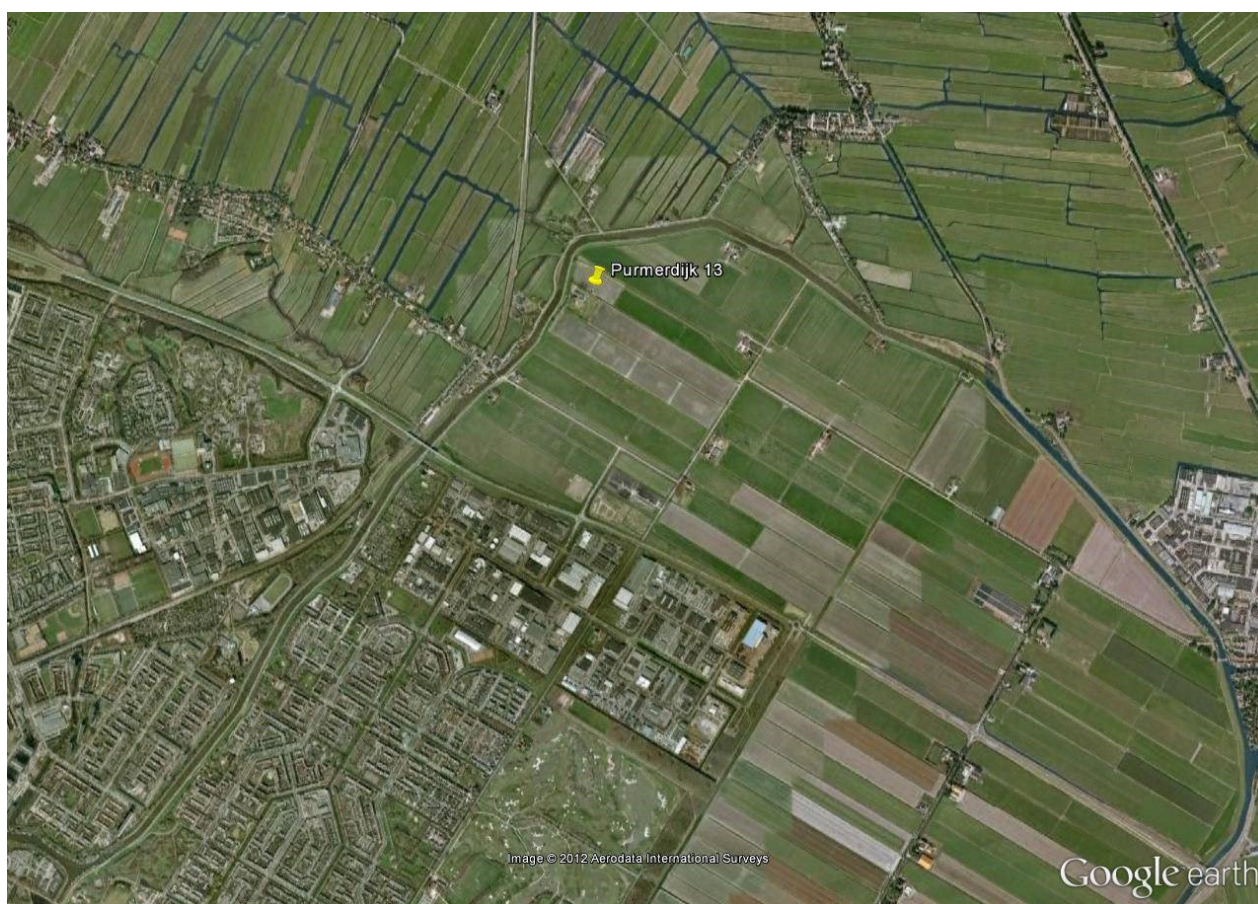
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom van Purmerend. Het plan is gelegen in het deelgebied Baansteede-Noord.

Het perceel Purmerdijk 13 te Purmerend (hierna te noemen: plangebied) ligt zoals op de afgebeelde luchtfoto is aangegeven.

1.3 Huidig gebruik

De schuren worden gedeeltelijk benut voor tijdelijke opslag van materialen, maar zijn grotendeels buiten gebruik. De opstallen worden niet meer onderhouden waardoor verval dreigt.



Figuur 1: Plangebied, bron: google earth

1.4 Planvoornemen

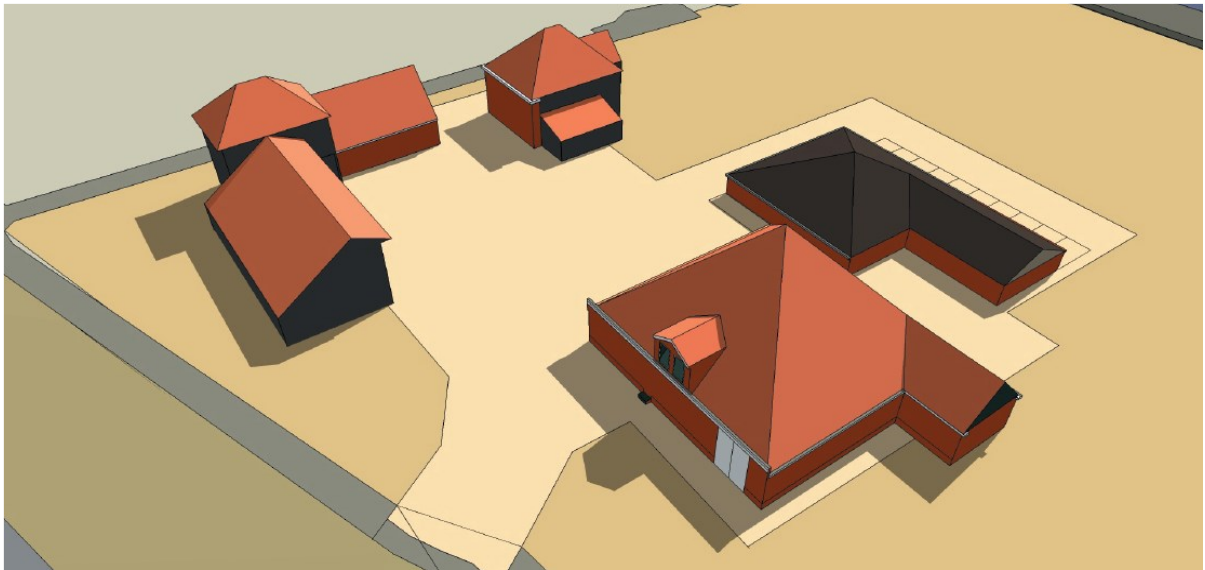
Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van 3 woningen, bijbehorende opstallen, en bed & breakfast units. Dit hoofdstuk beschrijft het plan en de ruimtelijke en functionele inpassing van het bouwplan.

Ruimtelijke inpassing Op de locatie wordt de bestaande stolpboerderij opgeknapt/herbouwd naar twee wooneenheden. De biogas-installatie en de grote schuur worden gesloopt. In het plangebied wordt een extra woning met bed & breakfast units toegevoegd. De bebouwing wordt gerealiseerd binnen de geldende bouwvlakken.



Figuur 2: Indicatieve inrichtingsschets

Zie indicatieve tekeningen van de nieuwe situatie. In deze variant worden de loopstal, kapschuur en mestilo (biogas-installatie) gesloopt. De bestaande en nieuwe gebouwen zijn gegroepeerd rondom een binnenplaats. De stolp (nr 1) blijft het hoofdgebouw en wordt opgedeeld in 2 woningen. Aan de bestaande stolp wordt een 'staartstuk' toegevoegd die als entree voor woning 2 in de stolp kan dienen. Hierdoor kan de bestaande voorgevel zoveel mogelijk gehandhaafd worden. Rondom het centrale erf wordt een woning (nr 4) met bed & breakfast units (nr 3) toegevoegd die in materiaal en bouwhoogte ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. De extra woning wordt in de vorm van een traditionele kapberg gebouwd aan de achterzijde van het perceel maar nog binnen het bouwvlak uit het oorspronkelijke bestemmingsplan. De bouwstijl van de bed & breakfast units verwijst naar de bestaande kapschuur en vormt zo één geheel met de stolp. De bestaande kalverenstal (nr 2) wordt ingericht als werkplaats.



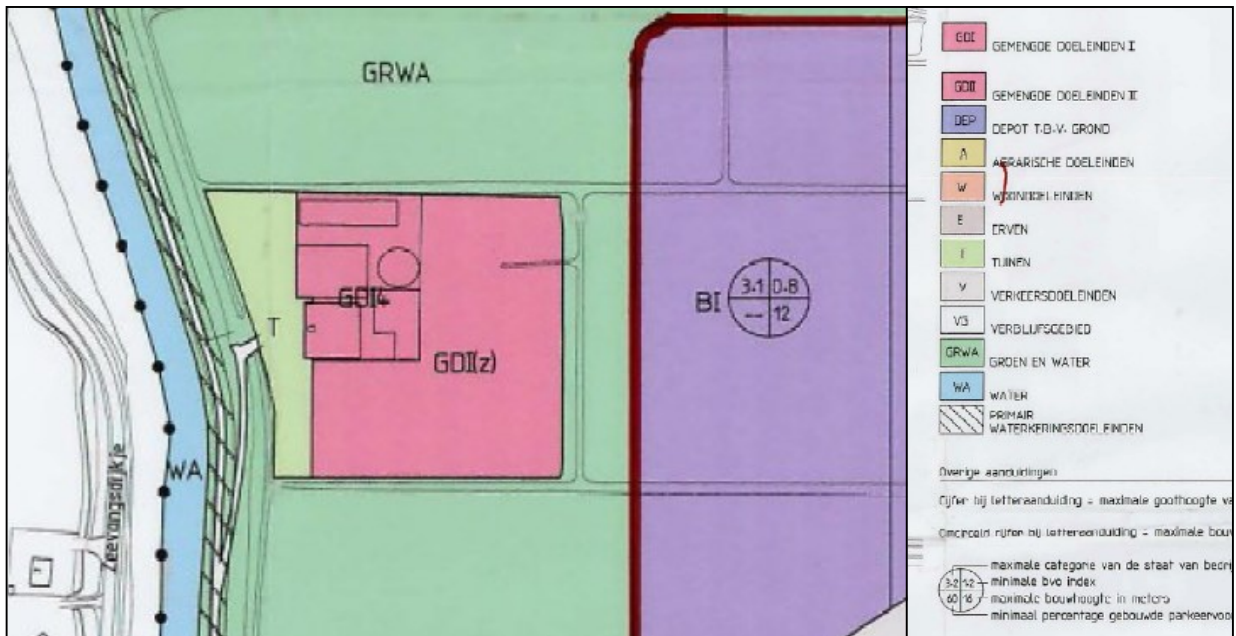
Figuur 3: Impressie van toekomstige bebouwing

Parkeergelegenheid wordt achter de kalverenstal gerealiseerd. Aan de zuidoost zijde worden houtwallen aangeplant die het zicht op de bedrijfsbebouwing van Baanstee Noord ontnemen.

1.5 Vigerende juridische regeling

De ondergrond van het perceel Purmerdijk 13 te Purmerend heeft krachtens het vigerende bestemmingsplan Baanstee-Noord de bestemming “Gemengde doeleinden I 4”, “Gemengde doeleinden I (z)”, en “Tuinen”. Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming “Gemengde Doeleinden I” bestemd voor woningen, ateliers, praktijkruimten, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, open terreinen, groen en water, waterkering, bruggen, duikers, en verhardingen.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is niet toegestaan omdat één extra woning buiten het vlak van de huidige woning bouwvlak wordt toegevoegd, en omdat het gezamenlijke bruto vloeroppervlak voor het gebruik ten behoeve van ateliers, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen groter is dan toegestaan. De ontwikkeling is hierdoor door in strijd met het bestemmingsplan. Eveneens is er geen binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid c.q. wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan die deze ontwikkeling mogelijk maken.



Figuur 4: Huidige bestemming

1.6 Planvorm

Het bestemmingsplan laat een nieuwe ontwikkeling toe. De juridische planvorm is om deze reden afgestemd om de nieuwe ontwikkeling binnen de planperiode te kunnen realiseren. Er is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling waarin de functie van een eigen toegesneden bestemming is voorzien.

1.7 Leeswijzer

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt een en ander op de volgende wijzen omschreven. Hoofdstuk 2 wordt op hoofdlijnen de op het plangebied relevante beleidskaders van het Rijk, de Provincie en Gemeente beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de relatie tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande karakteristieken van het gebied. In hoofdstuk 4 worden de milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden voor het plangebied beschreven. In hoofdstuk 5 wordt verantwoording afgelegd over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Door het Rijk, de Provincie, de Regio en de Gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel Purmerdijk 13 te Purmerend van belang kunnen zijn. In het navolgende hoofdstuk wordt het op het plangebied van toepassing zijnde beleid beschreven.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijke beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijke relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKBs) behorende bij de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en de Structuurschema Groene Ruimte. De Nota Ruimte (PKB deel 4) is op 27 februari 2006 formeel van kracht geworden. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke internationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Een van de verantwoordelijkheden voor de gemeente is actualiseren van de bestemmingsplannen. Onderhavig bestemmingsplan is mede vanuit dit oogpunt opgesteld.

Nationaal landschap Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Voorts dienen de nationale landschappen zich sociaaleconomisch voldoende moeten te ontwikkelen. In de Nota Ruimte is het grondgebied van de gemeente Purmerend niet aangewezen als Nationaal Landschap maar als bundelingsgebied. In deze gebieden moet in samenhang met verstedelijking ruimte gepland worden voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw en rekening worden gehouden met cultuur en cultuurhistorie. Stad en land moeten in onderlinge samenhang worden ontwikkeld. Het onderhavige plangebied ligt buiten het verstedelijkte gebied van de gemeente Purmerend, maar binnen de rode contour van het streekplan Noord-Holland Zuid. Het plangebied ligt net ten zuiden van de begrenzing van het nationaal landschap 'Stelling van Amsterdam'. Het noordelijk gelegen fort bij Kwadijk is één van de stellingen. Om het fort heen was het mogelijk de gebieden onder water te zetten.

De Stelling van Amsterdam is een Nationaal Landschap en tevens UNESCO-werelderfgoed. De provincie Noord-Holland is van beiden siteholder. Binnen de door de provincie vastgestelde begrenzing van het Nationaal Landschap dienen de (kern)kwaliteiten nader te worden omschreven. Het Rijk en de UNESCO verlangen dat de provincie de instandhouding van de (kern)kwaliteiten van het monument borgt door inzet van juridische instrumenten. De Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt de provincie daartoe een aantal mogelijkheden.

Het beleid is gericht op de bescherming van de kernkwaliteiten van het gebied.

Voor dit landschap wil de Rijksoverheid de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
2. groen en overwegend rustig karakter c.q. relatief 'stille' ring rond Amsterdam;
3. relatief grote openheid.

Deze kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Bij ontwikkelingen in het landschap van de Stelling van Amsterdam worden het waarborgen en versterken van de samenhang tussen de elementen van de Stelling van Amsterdam centraal gesteld.

Grootschalige functies / ontwikkelingen in principe niet zijn toegestaan;
het opstellen van Beeldkwaliteitsplannen verplicht is buiten bestaand bebouwd gebied;
het uitgangspunt rood voor groen wordt toegepast.

Speerpunt van de provincie voor de forten is eveneens het vergroten publieke toegankelijkheid, voor recreatie en toerisme. Het initiatief past binnen dit streven. Specifiek voor Fort Kwadijk wordt ingestoken op behoud van de economische functie als dumphandel in de genieloods.



2.1.2 AmvB Ruimte

Door het Rijk is het ontwerp Algemene maatregel van bestuur Ruimte (AMvB) opgesteld. Hiermee maakt het rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben Provincies en Gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

2.1.3 Verdrag van Malta/Nota Belvédère

Het rijksbeleid is erop gericht de cultuurhistorie leesbaar te houden. Hiertoe is op 16 april 1992 het Europese Verdrag van Malta in Valetta ondertekend dat dient ter bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Belvédèregebied van de nota Belvédère.

2.1.4 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (EKW) is sinds 2000 van kracht. Deze richtlijn is erop gericht de kwaliteit van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen en te verbeteren, onder meer door lozingen aan te pakken. Verder is het de bedoeling het duurzaam gebruik van water te bevorderen, van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren, de gevolgen van overstroming en droogte te beperken en de verontreiniging van grondwater aanzienlijk te verminderen. Naast een verbetering van de waterkwaliteit is het streven ook de Europese waterwetgeving te harmoniseren. Dit dient uiterlijk in 2013 te geschieden. Er dient een brede watersysteembenadering te komen die aansluit bij de stroomgebied benadering van de EKW. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is van belang dat water een van de ordenende principes van de ruimtelijke ordening is.

2.1.5 Vierde Nota Waterhuishouding

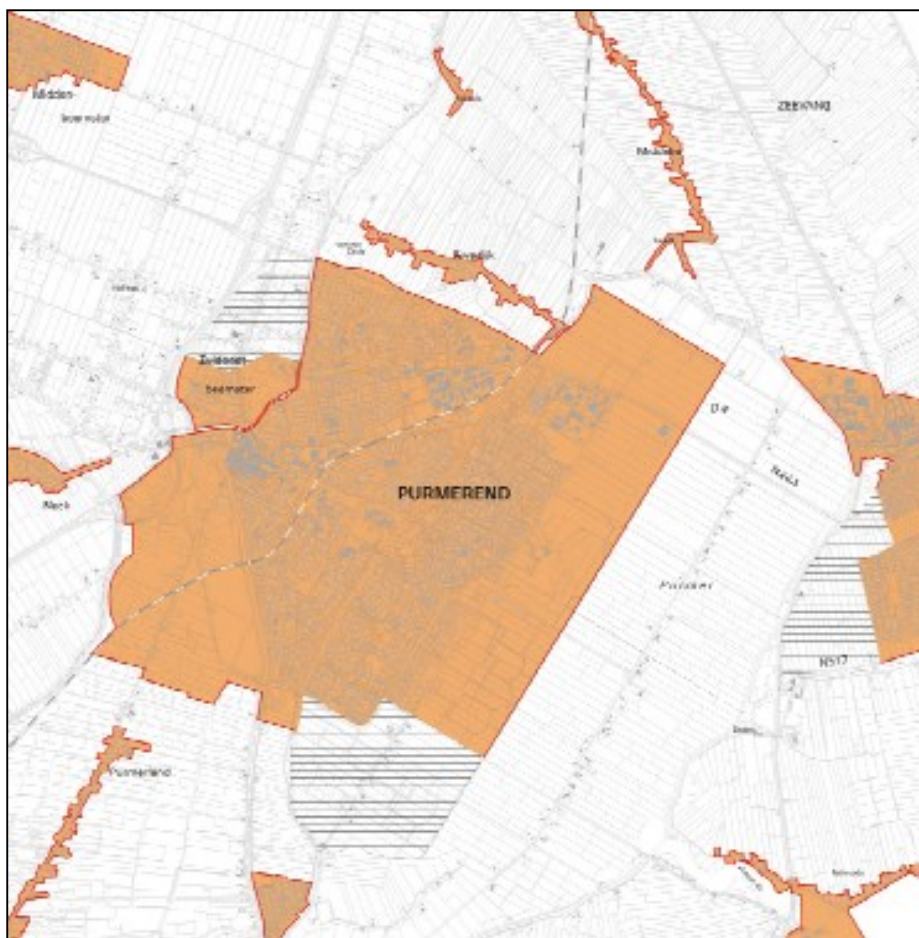
Het beleid over water is onder meer beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding. Deze nota heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit kan worden bereikt door rekening te houden met alle relevante factoren, zoals kwaliteit en kwantiteit van zowel grond- als oppervlaktewater, in relatie tot de gebruiksfuncties van het water en het omringende land. De NW4 pleit onder andere voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie, visserij, etc.

2.1.6 Waterbeheer 21e eeuw

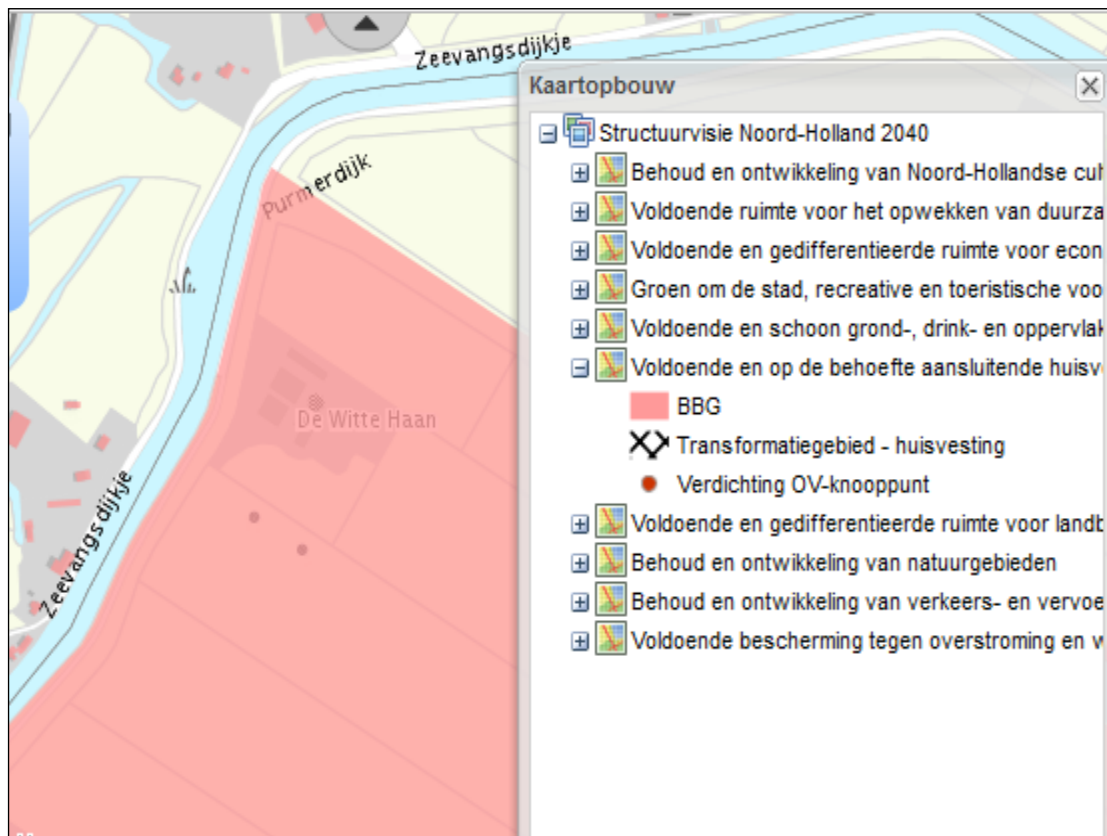
Op landelijk niveau heeft de Commissie Waterbeheer 21e eeuw maatregelen onderzocht die noodzakelijk zijn om wateroverlast in Nederland aan te pakken. Naar aanleiding hiervan is onder meer bepaald dat er een 'watertoets' moest komen. Het Rijk, Provincies, Gemeenten en waterschappen hebben hiertoe vervolgens in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw (WB21) ondertekend. In 2003 is de startovereenkomst vervangen door het Nationaal Bestuursakkoord Water en op 25 juni 2008 is deze geactualiseerd. In hoofdstuk 5 wordt inzichtelijk gemaakt welke effecten de nieuwe bebouwing heeft op het waterbeheer in het gebied.

2.1.7 Natuurbeschermingswet en Flora- en fauna wet

Rijk, Provincie en Gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Deze natuurbescherming geschiedt via de twee sporen van gebiedsbescherming en soortbescherming. Bij gebiedsbescherming gaat het om het beschermen van de belangrijkste natuurgebieden door aanwijzing als 'beschermde natuurmonument' op grond van de Natuurbeschermingswet of als 'speciale beschermingszone' op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Alle natuurgebieden die zijn beschermd op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen onder het Europese netwerk van Natura 2000-gebieden. Bij soortbescherming gaat het om het beschermen van dier- en plantensoorten, onafhankelijk van het gebied waar ze voorkomen. Dit is geregeld in de Flora- en fauna wet van april 2002. Het uitgangspunt van beide regelingen is dat wanneer er binnen een gemeente plannen bestaan of projecten ontwikkeld worden, in een vroeg stadium gekeken moet worden of er in het gebied beschermde soorten voorkomen. In hoofdstuk 5 wordt inzichtelijk gemaakt welke effecten de nieuwe bebouwing heeft op de ecologische waarden van het gebied.



De structuurvisie 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. De Provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringt door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De Provincie wil ruimte bieden aan toeristische en recreatieve voorzieningen. In relatie tot de verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden en extensieve recreatie daarbuiten, en naar samenhang in de totale recreatieve structuur. Het plangebied aan de Purmerdijk 13 is gunstig gelegen ten opzichte van het open landschap en de “Stelling van Amsterdam” (UNESCO werelderfgoed). De beoogde ontwikkeling past in het streven om het landschap en de cultuurhistorische waarden van het gebied ‘beleefbaar’ te maken.

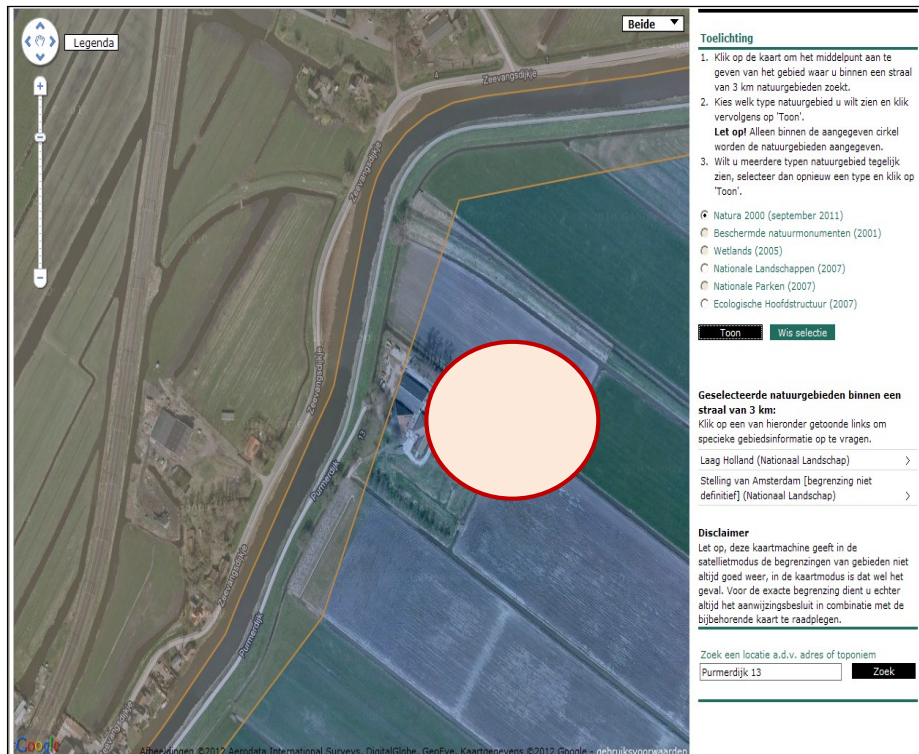


Figuur 7: BBG= Bestaand bebouwd gebied

Uitgangspunt in de Structuurvisie is om de vraag naar woningen zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. De Structuurvisie 2040 gaat uit van bestaand bebouwd gebied. Het voorliggende bestemmingsplan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied (zie figuur 1) daarmee is de ontwikkeling in relatie tot dit onderwerp niet in strijd met de doelen uit de Structuurvisie 2040.

Het plangebied is gelegen in:

1. Nationaal Landschap Laag-Holland en Stelling van Amsterdam



Figuur 8: Begrenzing (buiten plangebied) van Nationaal landschap Laag Holland en binnen het nationaal landschap 'Stelling van Amsterdam' (niet definitief begrensd)

Ten aanzien van de ligging van de planlocatie in de nabijheid van “Nationaal Landschap Laag-Holland” dient onderbouwd te worden op welke wijze de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt.

De planlocatie is in de nabijheid van het aan de overzijde van de Purmeringvaart gelegen in veenweidelandschap.

Als kernkwaliteiten van dit landschap worden de volgende aspecten genoemd:

- De grote openheid van het landschap;
- De rijkdom aan weide- en moerasvogels;
- Het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- De veenpakketten;
- De middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen in het veenweidegebied;
- Een groot aantal archeologische locaties;
- Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Een van de denkrichtingen voor behoud en ontwikkeling wordt genoemd:

“Schaalvergroting, structuurverbetering en specialisatie van agrarische bedrijven zodat het land duurzaam beheerd kan worden”

Ten aanzien van de openheid kan worden gesteld dat zichtlijnen en de thans verrommelde aanblik

(zie de relatie met de ruimte-voor ruimte regeling) wordt opgeheven door de storende bebouwing te slopen. Op basis van artikel 1.10 van de provinciale verordening valt de het plangebied onder de definitie van bestaand bebouwd gebied. Deze gebieden worden in het bestemmingsplan conserverend bestemd. Hiermee blijft het open karakter van de Rijksbufferzone behouden. De zichtlijnen op en vanaf het fort blijven intact of worden versterkt waarmee de cultuurhistorische waarde van de Stelling van Amsterdam wordt gerespecteerd. Het plan is daarmee in overeenstemming met de provinciale verordening.

2.2.2 Cultuurhistorie en Archeologie

Voor cultuurhistorie geldt dat de Provincie inzet op een ruimtelijke ontwikkeling die de cultuurhistorie zichtbaar maakt en zo mogelijk versterkt. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden moeten worden gerespecteerd en gebruikt als inspiratiebron voor de versterking van de ruimtelijke identiteiten. In paragraaf 2.4.3 wordt uiteengezet hoe de gemeente Purmerend het provinciale beleid ten aanzien van archeologie heeft vertaald in gemeentelijk beleid en hoe dit doorwerkt in het plangebied.

2.2.3 Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte

Deze uitvoeringsregeling is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie. Er zijn voorwaarden voor de omvang van de nieuwbouw, de vormgeving en inpassing. Toepassing van de regeling wordt overgelaten aan de gemeenten. Het plan voor de Purmerdijk 13 voldoet aan de doelen van de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte.

2.2.4 Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Recentelijk heeft de provincie nieuw beleid vastgesteld voor Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Dit beleid geeft ruimte voor gemeentelijke afweging. Het voorkomen van milieuproblemen en het voorkomen van beperkingen voor de agrarische functies in de omgeving zijn hierbij uitgangspunt.

2.3 Regionaal Beleid

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) is een samenwerkingsverband van zeven Waterlandse Gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. Samen vormen deze Gemeenten de regio Waterland. De regio Waterland heeft de regiovisie Waterland 2040 opgesteld. De regiovisie is op 27 januari 2009 vastgesteld. De regiovisie Waterland 2040 vormt de basis voor de gemeentelijke plannen die gemaakt gaan worden. Tevens wordt hij gebruikt voor het inbrengen van de mening van de regio Waterland bij plannen van de Provincie Noord-Holland en die van de Stadsregio Amsterdam. Het motto van de visie is: Vitaal met Karakter. Ten behoeve van woningbouw geldt tot 2020 de afspraken met de Provincie die in het kader van Waterlands Wonen gemaakt zijn. Het te realiseren plan aan de Purmerdijk 13 valt binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Purmerend.

2.4 Gemeentelijk Beleid

2.4.1 Structuurvisie 2005-2020 “Van Groei naar Bloei”

De opgave voor de komende jaren is het versterken en verankeren van de kwaliteiten van Purmerend. Een van de programmatische opgaven betreft het woonprogramma. De opgave op het gebied van wonen kunnen als volgt worden samengevat.

Meer differentiatie in woonmilieus aanbrengen door toevoegen of herstructureren naar centrumstedelijke woonmilieus, woningen in lage dichtheden, starterswoningen, duurdere huur- en koopwoningen en seniorenwoningen;

Inzetten op behoud van het suburbane wonen, groen en rustig, dit kan door dit mee te nemen in de plannen voor de herstructurering van wijken;

Nieuwe concepten ontwikkelen voor het combineren van wonen en zorg;

De woningbouwopgave voor de ISW-regio 2020 in cijfers zijn leidend. Dit betekent 3000 nieuwbouw en 3000 ICT (intensiveren, combineren en transformeren) in de gehele regio Waterland worden gerealiseerd.

Het woningbouwplan voor het perceel Purmerdijk 13 te Purmerend betreft een herontwikkeling. Door deze herontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling voor behoud van suburbaan wonen.

2.4.2 Woonvisie Purmerend 2012-2016 (2012)

In de Woonvisie Purmerend 2012-2016 heeft de gemeente met de woningbouwcorporaties haar visie tot 2016 op het gebied van wonen geformuleerd. In het verleden was de blik gericht op uitbreiding, maar met de vaststelling van de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 met als thema 'Van groei naar bloei' is het belangrijkste speerpunt de kwaliteit van het wonen in de straat, wijk en stad. De woonvisie gaat niet specifiek in op locaties, maar zegt wel iets over de kwaliteit van wonen.

Het bouwplan van de Purmerdijk13 biedt toekomstige bewoners een rustige en groene woonomgeving gekoppeld aan de mogelijkheid voor een recreatieve voorziening (bed & breakfast). Hetgeen past binnen de doelstellingen van de woonvisie.

2.4.3 Beleidsnota Archeologie in Purmerend

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving. In de herziene Monumentenwet worden gemeenten verplicht een eigen archeologiebeleid vorm te geven en uit voeren. In dit verband hebben burgemeester en wethouders in 2007 besloten om een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart op te stellen. De beleidsnota is op 24 september 2009 inclusief de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart door de gemeenteraad vastgesteld.

De gemeente Purmerend past een selectiebeleid toe op de archeologische onderwerpen en gebieden die de gemeente wel en niet wenst te onderzoeken. Zo ontstaat transparantie in de uitvoering en wordt recht gedaan aan het belang van archeologie. Het selectiebeleid is gebaseerd op:

- Het beleid met betrekking tot het vrijstellen van het doen van archeologisch onderzoek binnen het kader van de Monumentenwet 1988.
- De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Purmerend
- De beheers- en onderzoeksonderwerpen.

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Purmerend wordt aan alle erven in droogmakerij De Purmer een hoge verwachtingswaarde toegekend. Op basis van dit gegeven is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in juni 2012.

2.4.4 Welstandsnota

In de Welstandsnota Purmerend 1^e herziening 2007 is het gebiedsgerichte welstandbeleid voor het 'Landelijk gebied inclusief Westerweg' opgenomen waaronder ook de huidige locatie valt. Het beleid in dit gebied is gericht op "behoud en versterking van de karakteristieken van het gebied in het algemeen en van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het bijzonder". Wat betreft het Welstandsadvies wordt bijzondere aandacht gevraagd voor het "als zodanig behouden van oorspronkelijke elementen (waaronder de stolpen!) in de lintbebouwing en bij de solitaire agrarische complexen". Het beoogde bouwplan voldoet aan deze wens. De adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van de stichting Welstandszorg Noord-Holland heeft nog geen advies afgegeven voor dit bouwplan. Wel heeft vooroverleg plaatsgehad met de stedenbouwkundige van de gemeente Purmerend en zijn de plannen aangepast naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke analyse

Dit hoofdstuk bevat een ruimtelijke analyse van het plangebied Purmerdijk 13 te Purmerend.

3.1 Historische en landschappelijke context van Purmerend

Purmerend is ontstaan op een smalle landengte tussen het Purmermeer, het Beemstermeer en het Wormermeer. De eerste bewoners hielden zich met name bezig met de ontginning van het veengebied. Later werd de visserij de grootste inkomstenbron. De bewoners vestigden zich aan De Weere die het Purmermeer in westelijke richting met het Beemstermeer verbond en in oostelijke richting met de Zuiderzee. Zware stormen en hoge golven zorgden ervoor dat de drie meren, door afkalving van het laagveen, steeds groter werden. Door de vele overstromingen vormden de meren een grote bedreiging voor de omwonenden. In 1612 werd dan ook het Beemstermeer drooggelegd, in 1622 het Purmermeer en in 1625 het Wormermeer. Door de drooglegging ontstond een grote hoeveelheid landbouwgrond en veranderden de belangen van de bevolking en de stad.

3.2 Ruimtelijke structuur

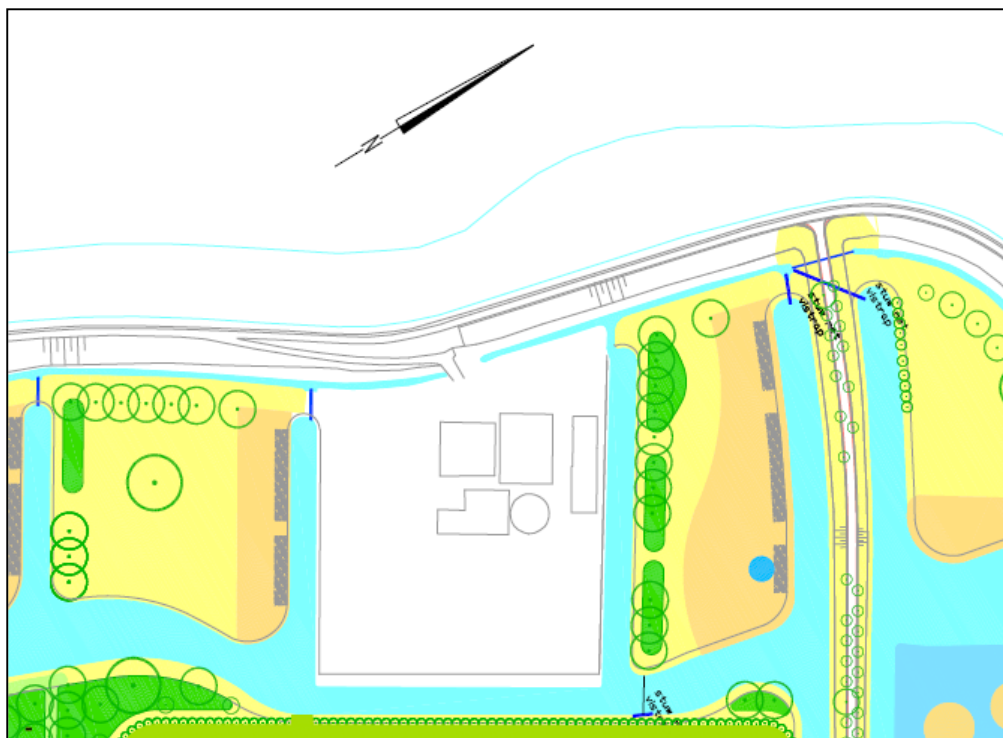
Het plangebied is gelegen in Baanste-Noord.

3.2.1 Bebouwingsstructuur

Het gebied Baanste-Noord is open en landelijk, met hier en daar solitaire agrarische gebouwen zoals kenmerkende stolpboerderijen. In de toekomst wordt in het gebied zuidoostelijk van het plangebied bedrijfsbebouwing voorzien.

Doorwerking in het plan

Het nieuwe bouwplan houdt rekening met de bestaande ruimtelijke structuur in het plangebied zelf (behoud van de stolpboerderij). Bij de indeling zal rekening worden gehouden met het inrichtingsplan van de directe omgeving zoals dat door de gemeente is opgesteld (zie schetsmatige weergave).



Schetsmatige weergave inrichtingsplan directe omgeving

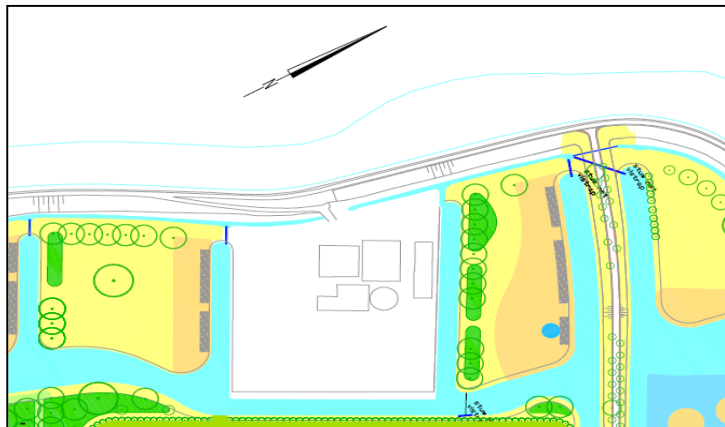
3.2.2 Verkeer en Parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via een pad dat uitsluitend toegankelijk is voor langzaam verkeer en voor bestemmingsverkeer.

Doorwerking in het plan

Er hoeven geen aanpassingen aan de wegenstructuur te worden uitgevoerd als gevolg van het plan. Alle benodigde parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

3.2.3 Water en groen



De buurt kenmerkt zich door veel groen en water. Aan weerszijden van het plangebied worden in de toekomst groenstroken met water ingericht door de gemeente Purmerend (inrichtingsplan gemeente Purmerend).

Doorwerking in het plan

Het percentage water zal in de directe omgeving van het plan gebied fors gaan toenemen. Dit is ter compensatie van de toename van verhard oppervlakte in het toekomstige bedrijfsterrein. Het regenwater zal worden opgevangen in de grote waterbuffer die het plangebied gaat omringen. In het plangebied zelf zal de hoeveelheid verharding ten opzichte van de huidige situatie gelijk blijven of zelfs afnemen. In het kader van de watertoets heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aangegeven dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen aanvullende watercompensatie hoeft te worden aangelegd.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten en onderzoek

4.1 Algemeen

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) voor mens en natuur spelen bij deze toets een belangrijke rol. Europese richtlijnen over diverse omgevingsaspecten werken rechtstreeks door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. Een aantal van de EU-richtlijnen is inmiddels in landelijke wetgeving verankerd. Uit de toets aan omgevingsaspecten komt een aantal uitgangspunten en voorwaarden voor het bestemmingsplan naar voren.

4.2 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het in kaart brengen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai.

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. Voor een weg De geluidsimmissie van een verkeersweg is afhankelijk van het aantal rijstroken en ook van de aard van de omgeving. Daarom heeft een geluidszone langs een weg niet één standaardbreedte. In art. 74 Wgh wordt de omvang van de zone voor de verschillende situaties aangegeven.

Voor een weg buiten de bebouwde kom én voor een auto(snel)weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 250 meter.

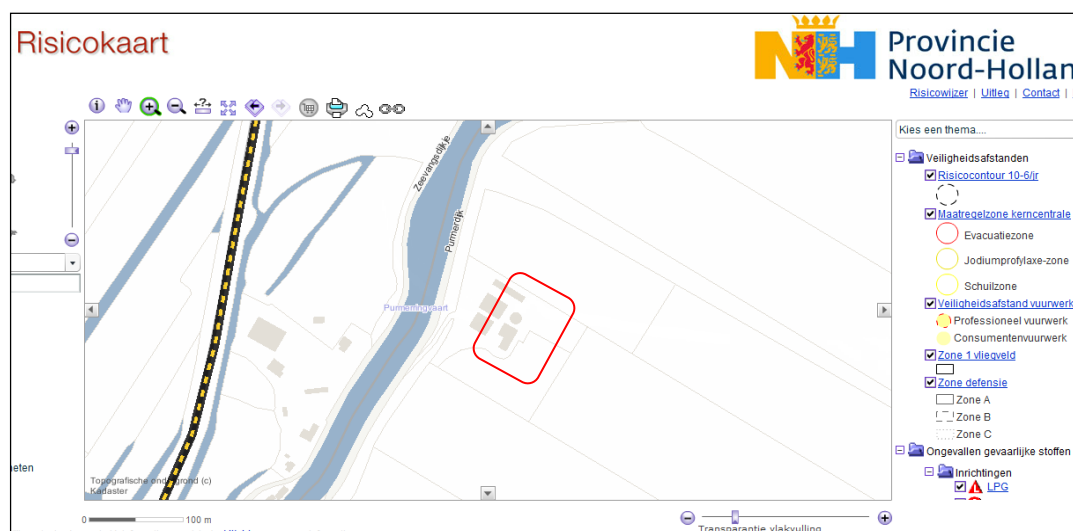
In een aantal gevallen is het niet verplicht akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven. Bij het projecteren van nieuwbouw met woon-mogelijkheden is sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tot 48 dB kan nieuwbouw plaatsvinden zonder ontheffing. Bij een hogere geluidsbelasting dienen maatregelen aan de bron (asfalt), overdracht (scherm) of ontvanger (gevelisolatie) onderzocht te worden.

De dichtstbijzijnde weg die in het kader van de Wet geluidhinder in aanmerking komt voor onderzoek naar wegverkeerslawaaï is de route door Kwadijk. Dit is een bochtige weg met een zeer beperkte verkeersintensiteit, bovendien is de snelheid van voertuigen op deze weg zeer beperkt vanwege de inrichting en het smalle wegprofiel. Geluidstechnisch wordt de weg van het plangebied afgeschermd door de aanwezigheid van een dijk.

Doorwerking in het plan

De afstand van de route door Kwadijk tot aan het plangebied bedraagt ca. 400 m. Gelet op voorgaande is geen geluidsbelasting op de gevels in het plangebied te verwachten boven de voorkeursgrenswaarde. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor het plan als gevolg van wegverkeerslawaaï.

4.2.2 Spoorweglawaai



Langs alle spoorwegen bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones. Binnen de geluidszone van een spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De grootte van een geluidszone kan per traject verschillen. Een overzicht van de zone per traject is op basis van de Wet geluidhinder vastgelegd in de Regeling zonekaart spoorwegen. De breedte van de geluidszone van het traject Zaandam-Purmerend-Hoorn (traject nummer 450) bedraagt 200 m.

Doorwerking in het plan

De afstand tussen de spoorweg en het plangebied bedraagt meer dan 200 meter (ca. 250 meter) een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai niet noodzakelijk. Temeer daar het plangebied achter de dijk ligt van de Purmerringvaart. Het railverkeer zorgt niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

4.2.3 Industrielawaai

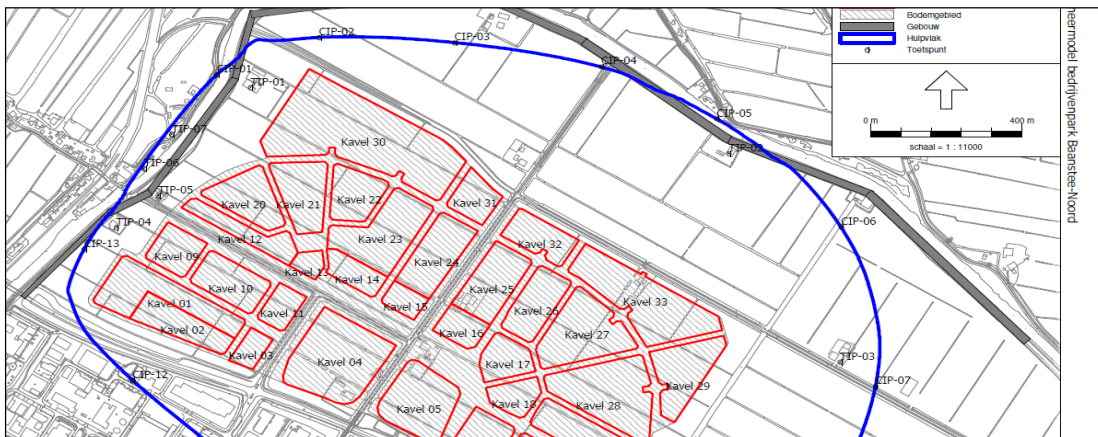
Het plangebied grenst aan het toekomstige bedrijventerrein Baanste Noord. Bij het bestemmingsplan Baanste Noord is een geluidsrapportage (DHV, kenmerk AC8257-001-001, augustus 2010) opgesteld.

Doorwerking in het plan

Voor de toekomstige bebouwing in het plangebied zijn er geen belemmeringen als gevolg van Industrielawaai. De functie bed & breakfast is geen geluidgevoelige bestemming. De voorgenomen woning echter wel. De voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 48 dB(A), deze wordt met 4 dB(A) overschreden. Een verzoek voor hogere waarde zal bij het indienen van dit bestemmingsplan bij het college gedaan worden.

In de onderstaande tabel zijn de berekende gecumuleerde geluidbelastingen op de woningen (TIP's) binnen de te beheren 50 dB(A) contour weergegeven
De toegelaten berekende geluidbelasting op deze punten is 2 dB(A) hoger, vanwege de aftrek van 2 dB(A) redelijke sommatie. Deze 2 dB(A) is de reserveruimte, die ook op de CIP's aanwezig is.

Id	Omschrijving	Waarneem-hoogte (m)	Berekende gecumuleerde geluidbelasting	Toegelaten berekende geluidbelasting
TIP-01	Purmerdijk 13	1.5 / 5	52 dB(A)	54 dB(A)
TIP-02	Purmerdijk 15	1.5 / 5	51 dB(A)	53 dB(A)
TIP-03	Edammerweg E2	1.5 / 5	52 dB(A)	54 dB(A)
TIP-04	Purmerdijk 11	1.5 / 5	51 dB(A)	53 dB(A)
TIP-05	Purmerdijk 12	1.5 / 5	52 dB(A)	54 dB(A)
TIP-06	Zeevangsdijkje 13	1.5 / 5	50 dB(A)	52 dB(A)
TIP-07	Zeevangsdijkje 8	1.5 / 5	50 dB(A)	52 dB(A)



4.3 Hinder van bedrijven

Zowel de ruimtelijke ordening als de milieuwetgeving stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van inrichtingen die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze inrichtingen. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. In de omgeving van het plangebied zijn in de toekomst bedrijven voorzien. In het (toekomstige) bedrijventerrein Baansteer-Noord zijn bedrijven toegestaan van milieucategorie 4.2 of lager. Bij de zonering van het (toekomstige) bedrijventerrein is rekening gehouden met de aanwezige woningen in en rond het bestemmingsplangebied van Baansteer-Noord. Uitgangspunt is geweest dat de (toekomstige) bedrijvigheid voor de bestaande woningen geen milieuhinder mag opleveren die uitstijgt boven de wettelijke normen. Omgekeerd geldt dus dat er voor de beoogde bebouwing in het plangebied geen hinder zal zijn die uitstijgt boven de wettelijke normen mits de afstanden ten opzichte van de (toekomstige) bedrijven worden gerespecteerd. Dit is van toepassing op de aspecten 'geluid' en 'geur'.

4.4 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht is de bodemgesteldheid van vrijwel het gehele plangebied in kaart gebracht middels een verkennend en aanvullend bodemonderzoek (Heijmans, december 2010). Naar aanleiding van het bodemonderzoek is een sanering uitgevoerd van een deel van de locatie conform de landelijk geldende bodemkwaliteitseisen. De resultaten van de sanering zijn opgenomen in het 'evaluatieverslag bodemsanering voor Purmerdijk 13, van 13 december 2011, Heijmans: S. Schilders en H.J.A. Langens) en is goedgekeurd door de gemeente. Van het gedeelte waarvan nog geen bodemonderzoek is gedaan omdat daar thans oude opstallen staan zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de bed and breakfast units verkennend bodemonderzoek worden gedaan.

Doorwerking in het plan

Uit het evaluatierapport kan de conclusie worden getrokken dat er geen belemmeringen zijn voor het plan als gevolg van de bodemsituatie.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekenende mate" (IBM) en "niet in betekenende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. De wetgeving voorziet tevens in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Met de projecten "niet in betekenende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekenende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Doorwerking in het plan

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Het betreft hier een bouwplan met minder dan 1500 woningen. Het plan is dan ook niet opgenomen in het NSL/RSL-NV en de regeling NIBM. Een onderzoek naar luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. (hieronder een indicatie van de gevolgen van het plan).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.6 Waterhuishouding

De ontwikkelingslocaties in de gemeente Purmerend vallen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK is verantwoordelijk voor het

waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. De veranderende omstandigheden leiden tot een waterbeleid dat uitgaat van het vasthouden en bergen van water, naast het traditionele afvoeren van water (kwantiteit). Hiermee worden wateroverlast en watertekort voorkomen en treedt waterkwaliteitsverbetering op (kwaliteit). In het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zich gecommitteerd aan het op orde brengen van het watersysteem om wateroverlast als gevolg van hevige neerslag te voorkomen. Daar waar systemen op orde zijn wil het Hoogheemraadschap dat zo houden. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen daarom waterneutraal te zijn. Naast de drietrapsstrategie „vasthouden-bergen-afvoeren” is „schoonhouden-scheiden-zuiveren” eveneens een strategie als het gaat om stedelijk waterbeheer. Door het toepassen van deze strategie wordt de ruimte in het bebouwd gebied zo ingericht, dat grond- en oppervlaktewater zo min mogelijk worden vervuild. Als dit niet mogelijk is, worden maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer dat vervolgens te weinig effect heeft, worden waterstromen gezuiverd.

4.6.1 Watertoets en Watercompensatie

Het perceel Purmerdijk 13 is op dit moment deels verhard. Een deel van de betonverharding op het perceel zal worden weggehaald. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt in de nieuwe situatie geen verhard oppervlak toegevoegd.

Doorwerking in het plan

Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen voor watercompensatie van HHNK.

4.6.2 Rioleringsysteem

De locatie is niet aangesloten op het rioleringsstelsel. Er zal een individueel stelsel worden aangelegd met septic tank dat voldoet aan de geldende richtlijnen. In de toekomst bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op de riolering van Baansteek-Noord.

4.6.3 Advies Hoogheemraadschap

In januari 2012 is bekend geworden dat het HHNK voornemens is om de waterkering ter plaatse van het plangebied te verstevigen met een damwand. Met de betrokken vertegenwoordigers van het HHNK is afgestemd of en in hoeverre deze maatregelen de beoogde ontwikkelingen in het plangebied beïnvloeden.

Doorwerking in het plan

Aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is advies aangevraagd in het kader van de watertoets. De tekst van dit advies is opgenomen in deze toelichting.

4.7 Cultuurhistorie / archeologie

4.7.1 Beleidskader

In de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De gemeente Purmerend heeft in 2009 een eigen archeologisch beleid opgesteld (archeologische beleids- en advieskaart) en daar een archeologische verwachtingskaart bij vervaardigd. Een archeologische verwachtingskaart is een voorspellingskaart waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage verwachting. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het opstellen van een beleidsadvieskaart, die vervolgens kan worden gebruikt voor de toetsing van ruimtelijke plannen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Het bestemmingsplan vormt het belangrijkste instrument voor de archeologische monumentenzorg. Voor gemeenten kunnen de door deskundigen opgestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaarten als leidraad worden gebuikt voor zowel de planologische bescherming van archeologische waarden in het ruimtelijke plan als voor het vaststellen van het benodigde archeologisch onderzoek dat bij voorbereiding van ruimtelijke plannen moet plaatsvinden.

Ter plaatse van een lage archeologische verwachtingswaarde is er geen noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden. Ter plaatse van een hoge en middelhoge verwachtingswaarde dient bij grondwerkzaamheden eerst een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau.

4.7.2 Cultuurhistorie

De Purmerpolder is begin 17e eeuw ontstaan en is circa 350 jaar een ongerepte droogmakerij met weide- en akkerbouwgronden, rechte wegen en sloten, boerderijen, buitenplaatsen, molens en veel groen geweest. Vanaf 1966 is de planvorming voor de Purmerpolder gestart. In deze studie zijn onder meer de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW), de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Holland en geologische, bodemkundige en geomorfologische kaarten bestudeerd en gegevens verzameld uit het Archeologisch Informatie Systeem (Archis). Het onderzoek was gericht op de hele Purmer. Specifiek voor de Baanstee-Noord blijkt een zeer lage archeologische verwachting. Dit betekent dat er alleen toevalsvondsten of hoogst uitzonderlijke archeologische fenomenen verwacht kunnen worden. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld scheepswrakken van vaartuigen die in de toenmalige Purmer zijn vergaan.

Vanuit de cultuurhistorie is de inrichting van de droogmakerij kenmerkend door zijn strakke geometrische patroon. De polderstructuur, de Purmerringvaart en de Purmerringdijk zijn van hoge waarde. Van waarde zijn ook de kaarsrechte waterlopen en wegen binnen het gebied.

Verder geldt voor dit gedeelte dat archeologische resten in dit gebied samenhangen met aan- of afwezigheid van veen en dat is in het plangebied volgens de bodemkaart geheel verdwenen.

Er bevinden zich geen historisch bouwkundige waarden ter hoogte van het industrieterrein of omgeving. De ringdijk van de Purmer (Purmerdijk) is onderdeel van de hoofdverdedigingslijn van de Stelling van Amsterdam. Een militaire verdedigingslinie. UNESCO heeft de cultuurhistorische waarde van de Stelling van Amsterdam erkend. Het initiatief heeft geen effect op de ruimtelijke samenhang

tussen de verschillende onderdelen van de Stelling van Amsterdam. De context van de forten en de inundatievelden blijft duidelijk.

In de provincie Noord-Holland is in 2002 voor de cultuurhistorie als indicatief toetsingskader de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart NH) opgesteld. De kaart bevat naast archeologische informatie, ook een historisch geografische en een historisch stedenbouwkundige kaartlaag. De waardering van de cultuurhistorische elementen is op drie niveaus, “van zeer hoge waarde”, “van hoge waarde” en “van waarde”. Conform de CHW-kaart NH heeft het plangebied geen archeologische, bouwkundige of geografische waarden (bron: Monumenten Inventarisatie Project Noord-Holland, Purmerend Gemeentebeschrijving, oktober 1992).

Cultuurhistorische waarden

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Purmerend wordt aan alle erven in droogmakerij De Purmer een hoge verwachtingswaarde toegekend. Op basis van dit gegeven is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in juni 2012. Uit dit onderzoek blijkt dat (proef)sleuven gegraven dienen te worden voor aanvang van de nieuwe bebouwing en dat eventuele bodemvondsten dienen te worden gemeld bij de bevoegde overheid.

4.8 Flora- en fauna

Op grond van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet is in het kader van een bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van het plan op de aanwezige ecologische waarden.

4.8.1 Natuurbeschermingswet en Vogel- en Habitatrichtlijn

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermd natuurgebied of speciale beschermingszone volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming voortvloeiend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn is in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 verankerd. De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is volledig geïmplementeerd in de Flora- en fauna wet. Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet of de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn.

4.8.2 Flora- en fauna wet

In 2002 is de Flora- en fauna wet van kracht geworden. In deze wet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten en dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. In deze wet wordt ook inhoud gegeven aan de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (BK Ingenieurs, versie 1.0, 15 juli 2012) naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Het rapport is besproken met de gemeente.

Uit de quick scan is onder meer gebleken dat in het plangebied uilen nestelen. In het kader van de flora- en faunawet wordt de zorgplicht nageleefd en zijn de volgende maatregelen getroffen om de uilen in het plangebied te beschermen:

De grote loopschuur waarin thans een uil nestelt zal niet worden gesloopt zolang er nog uilen in nestelen. Hiermee wordt uitgesloten dat het uilennest wordt verstoord. In de nieuwe stolpboerderij worden uilenkasten geplaatst.

Door het treffen van deze maatregelen wordt voorkomen dat de rust- en verblijfplaats van de uilen wordt verstoord. Een ontheffing op grond van de flora- en faunawet is om die reden niet nodig. Er worden immers geen verbodsbepalingen overtreden.

4.9 Externe veiligheid

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Een toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over situaties waarin sprake is van een (toename) van het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd bezag.

Plaatsgebonden risico (PR)

De kans per jaar dat een persoon komt te overlijden door een ongeval met (het transport van) gevaarlijke stoffen, indien deze persoon zich permanent (vierentwintig uur per dag, gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden.

Groepsrisico (GR)

De kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het plaatsgebonden risico wordt beheerst door de inherente veiligheid (veiligheidsmaatregelen die aan risicobronnen zijn opgelegd zonder tussenkomst van externe veiligheid) waarmee risicobronnen zijn omgeven. De kans op een ongeval is daardoor zowel volgens de risicoanalyseberekeningen als blijkens de statistiek buitengewoon klein. Het plaatsgebonden risico is daarom een norm waaraan moet worden voldaan. De mogelijkheid van een ramp is een beleidsrelevante afweging voor de inrichting van de ruimte. Omdat de kans op een ongeval buitengewoon klein is, is de zeer kleine kans op een ramp daarmee per definitie een gegeven. Het groepsrisico is om die reden een oriëntatiewaarde, ten aanzien waarvan een afweging moet worden gemaakt. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico heeft in beginsel geen wettelijk basis en het wettelijk gezag kan alleen op grond hiervan niet haar oordeel baseren. In de praktijk heeft de oriëntatiewaarde wel juridische relevantie en fungeert als markeringspunt, niet als wettelijke waarde met rechtsgevolgen (het al dan niet doorgaan van een plan).

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staat wanneer het groepsrisico moet worden verantwoord. In de artikelen 12 en 13 van het Bevi is de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico wettelijk geregeld. Artikel 12 regelt de verantwoordingsplicht bij milieuvergunningen en artikel 13 bij de vaststelling van besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 13 lid 1 onder a tot en met i staat aangegeven welke onderwerpen in de verantwoordingsplicht aan de orde moeten komen. Kort samengevat moet het bevoegd gezag in de verantwoordingsplicht motiveren:

het aantal personen in het invloedsgebied;

het groepsrisico;

de mogelijkheden tot risicovermindering door degene die de inrichting drijft;

maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in het besluit zijn opgenomen;

voorschriften ter beperking van het groepsrisico te verbinden aan de inrichting;

voor en nadelen van andere ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;

de mogelijkheden om het groepsrisico te beperken in nabije toekomst;

mogelijkheden op de voorbereiding van rampenbestrijding;

de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Holland kan het volgende worden geconcludeerd:

Voor wat betreft het transport gevaarlijke stoffen, blijkt dat voor zowel het transport gevaarlijke stoffen over de weg als voor het transport gevaarlijke stoffen over het spoor en water, er geen aanwijsbare belemmeringen zijn voor de beoogde locatie.

Dit geldt ook voor het risico als gevolg van de in de omgeving aanwezige aardgastransportleidingen. De risicoafstand ("inventarisatieafstand") van deze leidingen is hier minder dan de afstand van de leidingen tot aan het plangebied).

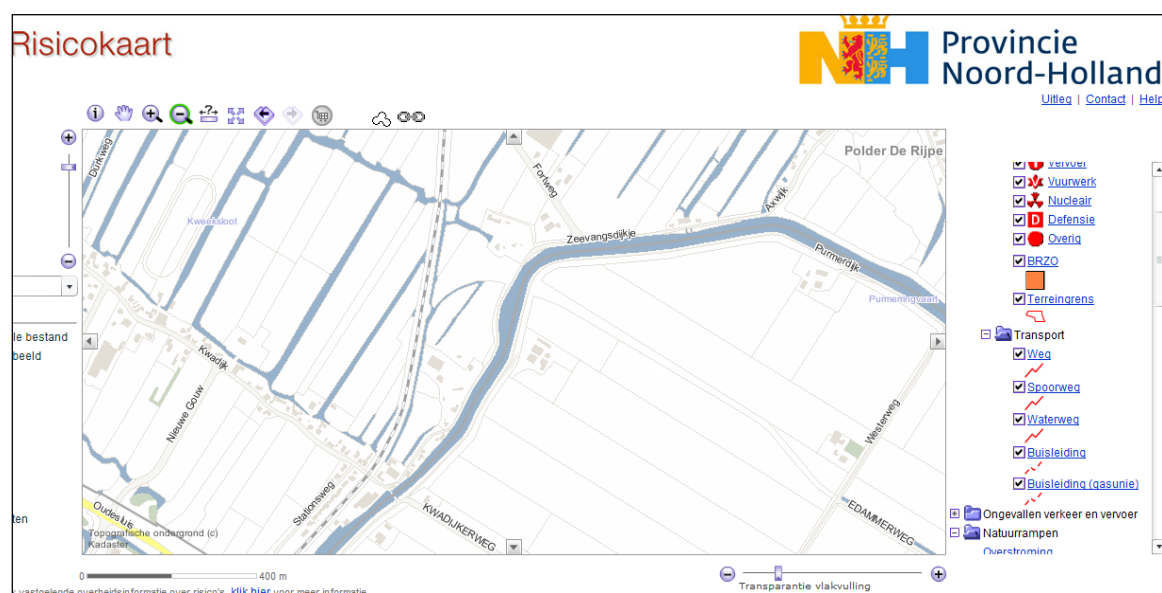
Op basis van de risicokaart van de Provincie Noord-Holland blijken er geen risicovolle inrichtingen binnen een straal van 1 km rond het plangebied aanwezig. De aard van de bedrijven enerzijds en de afstand van deze bedrijven tot het plangebied anderzijds hebben tot gevolg dat er vanuit deze inrichtingen gezien geen aanwijsbare risico's zijn voor de voorgenomen locatieontwikkeling.

Figuur 9: Risico Noord-Holland

Gelet op bovenstaande zijn er voor wat betreft de externe veiligheid (het plaatsgebonden risico en groepsrisico) geen belemmeringen te verwachten voor de realisatie van het plan aan de Purmerdijk 13.

4.10 Kabels en Leidingen

In een bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving. In en rondom het perceel zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren. Betreft (slechts) huisaansluitingen die relatief eenvoudig te verleggen en aan te passen zijn. Ten tijde van de bouw zal de aannemer zorg dragen voor de Klic melding. De initiatiefnemer zelf is verantwoordelijk voor eventuele kosten van het verleggen- en aanleggen van kabels en leidingen.



Hoofdstuk 5 Planopzet

5.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de locatie Purmerdijk 13 te Purmerend geschetst. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

5.2 Juridische vormgeving

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels Begripsbepalingen en toelichting van een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen. Voorts de wijze van meten waarin wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Gemengde doeleinden (GD)

Tuin (T)

Waarde-archeologie

Algemene regels (bouwen, gebruik, overgangsregels etc.)

Hoofdstuk 3: Algemene regels In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling algemene bouwregels gebruiksregels en afwijkingsregels opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Deze regels dienen om bestaande bebouwing en gebruiksvormen die niet passen in of in strijd zijn met dit bestemmingsplan, het recht op voortbestaan te geven. Dergelijke bestaande bebouwing mag blijven bestaan, gedeeltelijk worden vernieuwd (bijvoorbeeld bij groot onderhoud), na tenietgaan door een ramp (dus niet door bijvoorbeeld gebrek aan onderhoud) geheel worden vernieuwd en met een omgevingsvergunning in beperkte mate worden uitgebreid bijvoorbeeld omdat nieuwe wetgeving hogere plafonds, deuren etc. verplicht stelt waardoor de bestaande maatvoering niet meer voldoet.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Uitvoerbaarheid

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid aspecten van een bestemmingsplan.

6.2 Handhaving en toezicht

Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen bewaken. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan. Om misverstanden en interpretatiekwesties te voorkomen, bevat de toelichting bovendien een heldere beschrijving van het plan en van de voorschriften.

6.3 Overleg en inspraak

Over het plan is contact geweest met de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Met het Hoogheemraadschap is overleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De andere overlegpartners hebben geen behoefte aan een wettelijk vooroverleg. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken voor iedereen ter inzage liggen. In die periode bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Na afloop van de terinzagelegging zal in het raadsvoorstel aangegeven worden of en zo ja hoeveel zienswijzen zijn ingediend en of deze zienswijzen eventueel tot een voorstel om wijzigingen aan te brengen in het ontwerp hebben geleid.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet Ruimtelijke Ordening in werking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan zowel op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. Bij deze ontwikkeling heeft de privaatrechtelijke weg de voorkeur. De gronden in het plangebied zijn particulier eigendom. De realisatie van de bestemming ligt daarmee in handen van particulieren. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten over de te verhalen gemeentelijke kosten. Het plan is economisch uitvoerbaar. De te verwachten kosten en opbrengsten van het plan in beeld gebracht (berekening volgens de Ruimte voor Ruimte regeling). De te verwachten opbrengsten zijn hoger dan de te verwachten kosten, waarmee de economische haalbaarheid is aangetoond. Het is de verwachting dat de bed & breakfast units rendabel geëxploiteerd kunnen worden vanwege de aantrekkelijke ligging en het beperkte aanbod in de directe omgeving.

BIJLAGE: DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is afgeleid van de VNG Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten en speciaal bedoeld voor gebieden met een functiemenging, VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'gemengd gebied' en 'gebied met functiemenging'.

Het begrip 'gemengd gebied' wordt gebruikt om de richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke

functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden met dorpskernen;
- horecaconcentratiegebieden;
- woon-werkgebieden met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid;
- gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies;
- lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Het kan gaan om gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Een specifieke Staat van bedrijvigheid is wenselijk, omdat de activiteiten in dergelijke functiemengingsgebieden qua schaal vaak verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein.

De activiteiten in de staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandige aanwoningen –in gebieden met functiemenging– kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit de categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Bij de totstandkoming van de 'bedrijvenlijst – functiemenging' is gekeken of bedrijfsactiviteiten al dan niet in het plangebied thuishoren. Bedrijfsactiviteiten die niet passend zijn voor het plangebied zijn niet in de lijst opgenomen.

Verder legt het bestemmingsplan voor detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies zoals kerkgebouwen, buurthuizen, kinderopvang, verpleeghuizen, scholen enzovoort geen relatie met de bedrijvenlijst. Deze functies zijn daarom niet opgenomen in de lijst.

Tenslotte wordt de bedrijvenlijst niet toegepast op horecabedrijven. Indien van toepassing in een plangebied wordt voor de toelaatbaarheid van horeca wordt gebruik gemaakt van een Staat van

horeca-activiteiten. Deze lijst is meer gedifferentieerd en toegespitst op de plaatselijke situatie dan de grovere indeling van de VNG bedrijvenlijst – functiemenging.

De 'bedrijvenlijst – functiemenging' is niet uitputtend. In de planregels wordt geregeld dat ook bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, die niet in de lijst zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met bedrijven uit desbetreffende categorie gelijkgesteld kunnen worden.

B4.4. Flexibiliteit

De SvB blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB is verondersteld. In de planvoorschriften is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch door van de regel af te wijken kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Deze mogelijkheid is beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Om af te kunnen wijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de planvoorschriften bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf door van de regels af te wijken kan toestaan. Om af te kunnen wijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de SvB is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de SvB aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid een categorie lager in te delen. Voor de concrete toetsing van een verzoek om afwijking wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

BIJLAGE: WATERADVIES

BK Ingenieurs BV

Postbus 264

1970 AG IJmuiden

Datum

1 november 2012

Contactpersoon

J.R.M. van Diepen

Onderwerp

Wateradvies bouwplan Purmerdijk 13 te Purmerend

Geachte heer Kalkman, beste Gerben,

Hierbij ontvangt u het wateradvies van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor het bouwplan aan de Purmerdijk 13 in de gemeente Purmerend. Afgelopen zomer is dit plan reeds bij ons binnen gekomen en hebben we ook al mailwisselingen gehad over dit plan. Hierin stonden nog een aantal zaken die nader uitgewerkt moesten worden. Middels dit advies verwacht het hoogheemraadschap dat alle aspecten duidelijk zijn.

Compensatie verharding

Uit de aangeleverde verhardingsberekening blijkt dat er door het bouwplan een afname van verharding zal plaats vinden. Namelijk bestaande bebouwing 1815 m² en toekomstige bebouwing 1355 m². Bij de verhardingsberekeningen brengen we ook de erfverharding in beeld. Maar afgaande op de aangeleverde schets wordt de afname van verharding dan nog groter. Voor het bouwplan hoeft daarom geen compenserende waterberging worden gerealiseerd.

Waterkering

De locatie bevindt zich langs een regionale boezemwaterkering (tevens tweede kering tegen de meren) en wordt gezien als een onbebouwde dijkstrekking. Hiervoor gelden onderstaande eisen/voorwaarden:

1. Het Hoogheemraadschap houdt rekening met ruimte voor toekomstige verbetering van de waterkeringen. De tijdshorizon voor deze verbeteringen is voor regionale waterkeringen 50 jaar.
2. De verbetering van een waterkering kan in beginsel aan beide zijden plaatsvinden. Daarvoor moet ruimte worden vrijgehouden. Voor boezemkaden wordt de benodigde ruimte, vanuit het oogpunt van het handhaven van de bergingscapaciteit en het doorstromingsprofiel, aan de binnenzijde (landzijde) gezocht.
3. In bebouwingsvrije dijkstrekkingen gelden de volgende toetsingscriteria.
 - o Binnen de waterkering en het profiel van vrije ruimte (ruimtereservering voor 50 jaar) staat het Hoogheemraadschap in beginsel geen nieuwbouw toe. Alleen voor waterstaatkundige werken en voor (dijk)wegen is uitzondering mogelijk. Totdat de ruimtereservering voor 50 jaar bekend is, kan het Hoogheemraadschap per geval, op verzoek en voor rekening van de aanvrager, onderzoek (laten) doen naar het profiel van vrije ruimte.
 - o Bij vernieuwbouw ter plaatse van incidentele bebouwing bekijkt het Hoogheemraadschap allereerst of verplaatsen van de bebouwing tot buiten de contouren van het bebouwingsvrije profiel van vrije ruimte mogelijk is.

Concreet betekent dit dat de nieuwbouw buiten het profiel van vrije ruimte dient te blijven. Uitgaande van de huidige situatie zou dit betekenen dat de nieuwbouw nr. 3 verder van de dijk zou moeten komen (ca. 11 meter uit oostelijke insteek watergang). Echter op korte termijn wordt gestart met het verbeteren van de waterkering en zal er op deze locatie grond en een damwand worden aangebracht (watergang blijft bestaand). Uitgaande van deze situatie als "bestaand" kan

het profiel van vrije ruimte worden gesteld op 5 meter uit de oostelijke insteek van de watergang. Deze strook van minimaal 5 meter dient dus vrij te blijven van bebouwing. Verder komt de bebouwing nog wel binnen de zone waterstaatswerk van de kering. Dit betekent dat de bebouwing geen negatief effect mag hebben op de waterkerende veiligheid. Concreet betekent dit dat er grondverdringende heipalen dienen te worden toegepast (zonder verzwaarde voet) en dat er niet zonder meer een kelder kan worden ontgraven. Voor het plan is een Watervergunning benodigd (formulier A3 van de website) waarbij middels tekeningen en eventueel berekeningen dient te worden aangetoond dat aan de stelde eisen en uitgangspunten wordt voldaan.

Inzameling afvalwater

De gemeente Purmerend heeft de zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater (huishoudelijk afvalwater). Tevens zijn zij bevoegd voor de aanwijzing van de functie/activiteit van uw inrichting/verblijf (bed & breakfast). Van deze aanwijzing hangt af onder welke wetgeving de lozing van het huishoudelijk afvalwater valt. Dit kan het besluit lozen afvalwater huishoudens zijn of het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Wij adviseren u om de huishoudelijk afvalwater lozing met de gemeente Purmerend te bespreken. Voor de toekomstige aansluiting op het DWA-rioolstelsel van Baanstee Noord kan contact met de gemeente Purmerend (Rob de Vries) worden opgenomen. Het perceel grenst aan de toekomstige eco-zone van Baanstee Noord. Vanuit deze gedachte is het wenselijk om in de toekomst op het DWA-stelsel aan te sluiten.

Hemelwaterafvoer

Het hemelwater kan rechtstreeks op het omringende oppervlaktewater worden geloosd. Bij de bouw dient het gebruik van uitlogbare materialen (koper zink, lood) daarom worden voorkomen. Gezien alle ontwikkelingen die er spelen (dijkversterking, Baanstee Noord en bouwplan Purmerdijk 13) is het verstandig om de plannen goed op elkaar af te stemmen.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat bovengenoemd advies bij de verdere uitwerking van het plan zal worden meegenomen zodat de waterbelangen zijn geborgd en de watervergunningsprocedure probleemloos doorlopen kan worden.

Voor eventuele vragen en toekomstige correspondentie kunt u via bovenstaand telefoonnummer contact opnemen met J. van Diepen van onze afdeling Watersystemen.

Een afschrift van dit advies zal naar de gemeente Purmerend worden gezonden.

Hoogachtend,

namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,
hoofd afdeling Watersystemen, voor deze,

Mevrouw ir. A.A. Beems-Kuin
Teamleider cluster Kennis en Ontwikkeling