

Bestemmingsplan Purmerland 14 - 2020

bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro

Status: vastgesteld

Gemeente Purmerend
Ruimtelijk Domein, Team Ontwikkeling

ID-code: NL.IMRO.0439.BPPURMERLAND142020-va01

Procedure:

Terinzagelegging ontwerp: 24 augustus t/m 5 oktober 2020

Vaststelling door raad: 17 december 2020

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsanalyse	19
4.1 Huidige situatie	19
4.2 Nieuwe situatie	19
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	20
5.1 Archeologie	20
5.2 Bezonning	20
5.3 Bodemkwaliteit	21
5.4 Cultuurhistorische waarden	22
5.5 Externe veiligheid	22
5.6 Geluid	23
5.7 Geur	24
5.10 Luchtkwaliteit	25
5.11 Milieuzonering	27
5.12 Natuurwaarden	27
5.13 Planologisch relevante leidingen	30
5.14 Verkeer en parkeren	30
5.15 Water	31
5.17 Milieu-effectrapportage	35
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	36
6.1 Privaatrechtelijke uitvoerbaarheid	36
6.2 Economische uitvoerbaarheid	36
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving	38
7.1 Planvorm	38

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Purmerland 14 staat een in 1991 gebouwde woning met bijbehorende bebouwing. De nieuwe eigenaar heeft het plan opgevat om de bestaande bebouwing te verwijderen en het perceel te splitsen ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen.

Afbeelding 1: Plangebied vanaf Purmerland.



Voor de locatie is een plan vervaardigd om twee vrijstaande woningen te realiseren. In feite wordt er dus één extra woning toegevoegd. Een dergelijke ontwikkeling past goed in het bebouwingslint, zowel qua functie als qua bebouwingsvolume. Door gebruik te maken van deze locatie ten behoeve van kleinschalige woningbouw wordt een duurzaam ruimtegebruik bereikt.

Het project past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Weidevenne 2012". In paragraaf 1.3 wordt hierop verder ingegaan. Het onderhavige bestemmingsplan geeft een planologisch kader - bouw- en gebruiksregels - waarbinnen het project planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt in Kwadrant IV van Weidevenne dat wordt aangeduid als "De Eilanden". Deze naam is ontleend aan de ligging van het gebied, dichtbij het Waterlandse veenweidelandschap en het landschapspark. Met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet van Weidevenne was de handhaving van de centraal door Weidevenne lopende oude route van Landsmeer via Purmerland naar Purmerend een eerste uitgangspunt. Deze route is (h)erkend als een waardevol element uit het oorspronkelijke cultuurlandschap. In kwadrant IV (vanaf de spoorwegovergang tot aan de zuidelijke grens van de Weidevenne) heeft handhaving en integratie van de centraal door Weidevenne lopende oude route plaatsgevonden. Het plangebied maakt daar onderdeel van uit.

Een tweede hoofduitgangspunt met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet ten behoeve van een duurzame ontwikkeling van de stadsuitbreidinglocatie Weidevenne, was het op een verantwoorde wijze inpassen van de woningbouw in het Waterlandse landschap door het realiseren van een duurzame stadsrandzone in het zuiden van Weidevenne. Daartoe is een geleidelijke overgang - tevens de begrenzing - tussen de stadsuitbreiding en het veenweidegebied ontworpen. Het water dringt de woonwijk binnen en er bevinden zich eilanden met een open bebouwing van vrijstaande woningen op kavels en eilanden met bomengroepen, struiken en kleine weides: het landschapspark. Op deze manier bestaat in de zuidelijke stadsrand een archipel van eilanden met waterrecreatie en landelijk wonen aan het water.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.120 m². Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Purmerend, sectie O, nummers 2311 en 2312. Onderstaande afbeelding, waarop de huidige bebouwing nog zichtbaar is, toont de ligging van het plangebied. Het is duidelijk dat het perceel deel uitmaakt van een ter plaatse redelijk verstedelijkt bebouwingslint. De voorgenomen splitsing van het perceel zorgt voor een inrichting die aansluit op deze verdichting. De locatie ligt op een afstand van ruim 100 meter van het station Purmerend Weidevenne, alsmede het centrum van de wijk dat in een "lamellenstructuur" is gebouwd.

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



1.3 Vigierend bestemmingsplan

Op het plangebied geldt tot op het moment van inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan het bestemmingsplan Weidevenne 2012, vastgesteld op 28 maart 2013.

Dit plan heeft de volgende bestemmingen: "Wonen", "Tuin-1" en "Tuin 4". Dat betekent dat ter plaatse één woning binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd met een goothoogte van 4 meter. Binnen de bestemming "Tuin 4" mag het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van de bij deze bestemming behorende gronden, tot een maximum van 75 m².

Voor het plangebied geldt voorts de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. Woningen kunnen worden gerealiseerd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Indien de bouwactiviteiten minder dan 500 m² bedragen is er geen onderzoek noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het relevante actuele beleidskader. Hoofdstuk 4 bevat een omgevingsanalyse waarin wordt nagegaan welke functies en bouwwerken zich voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan in het plangebied bevinden en in hoeverre het nieuwe project hierin past. In hoofdstuk 5 worden de relevante randvoorwaarden en omgevingsaspecten behandeld. De uitvoerbaarheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling zoals deze op de verbeelding en in de regels is opgenomen.

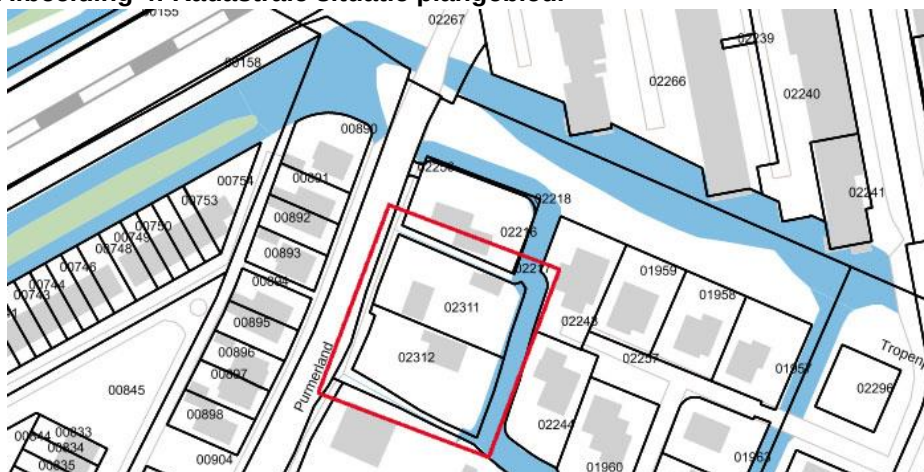
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

Het plan bestaat uit het verwijderen van de bestaande bebouwing en het splitsen van het perceel in twee afzonderlijke percelen. Op de nieuwe percelen worden vervolgens in totaal twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De kadastrale splitsing van het perceel heeft inmiddels plaatsgevonden.

Afbeelding 3: Nieuwe situatie plangebied.



Afbeelding 4: Kadastrale situatie plangebied.



Beide percelen zullen bereikbaar zijn via een eigen inrit/brug. De exacte ligging van de inritten is nog niet bekend en wordt (conform het bestemmingsplan Weidevenne 2012) niet vastgelegd in het onderhavige bestemmingsplan. De vergunningen rondom de te realiseren inritten/bruggen maken onderdeel uit van de aanvraag van de omgevingsvergunningen voor de woningen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, (deel-)regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijk heeft het beleid inzake de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid van Nederland tot 2040 vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie is vastgesteld op 13 maart 2012.

De regering maakt ruimte voor groei en beweging en kiest ervoor de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over te laten aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. De minister vermindert stevig het aantal procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat gebracht (burgers en bedrijven) en er wordt meer overgelaten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier dertien nationale belangen aan.

De drie hoofddoelstellingen van het Rijk zijn:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor wat betreft nationale belangen ligt de nadruk op het verbeteren van milieukwaliteit en bereikbaarheid om zo de drie hoofddoelstellingen te dienen. De nationale belangen verzetten zich niet tegen de voorziene kavelsplitsing.

Bovendien wordt de woningbehoefte in de regio Noordwest-Nederland, waar Purmerend in valt, en specifiek in en rond Amsterdam in de SVIR benadrukt. Het ontwikkelen van extra woonruimte in Purmerend past dan ook goed in het beleid zoals uiteengezet in de SVIR. Het ontwikkelen van extra woonruimte in Purmerend past dan ook goed in het beleid zoals uiteengezet in de SVIR.

3.1.2 AmvB Ruimte (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgelegd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Voor het plangebied hebben deze regels geen gevolgen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het besluit tot wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Het betreft een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder).

De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling moet dan worden aangetoond. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, looptijd bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld. Voor uitwerkings- en wijzigingsplannen kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering van deze behoefte wordt doorgeschoven naar de toelichting behorende bij het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Als stedelijke ontwikkeling wordt bedoeld: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor een minimale omvang vastgelegd van wat een stedelijke ontwikkeling is. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor overige stedelijke functies wordt gesteld dat 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, bevat de toelichting een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De motivering van de behoefte aan die ontwikkeling dient in het licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening en dient zich te richten op het motiveren van de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook zijn opgenomen in de beschrijving.

Op basis van jurisprudentie van de Afdeling meent de gemeenteraad van Purmerend dat geen sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling en dat daarom in principe geen laddertoets hoeft te worden doorlopen. Dit omdat het vervangen van één bestaande woning door twee nieuwe woningen (derhalve het toevoegen van één extra woning) beneden het aantal woningen ligt dat kwalificeert als stedelijke ontwikkeling, waarvan sprake is bij meer dan 11 woningen

De laddertoets is hiermee succesvol doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De eerste stap in de uitwerking van de Omgevingsvisie is inmiddels gezet in het opstellen van een Omgevingsverordening die de huidige PRV gaat vervangen. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk "natuurinclusief" en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.

2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Uitgangspunt in de Omgevingsvisie NH2050 is, evenals in de voorganger de Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid, om de vraag naar woningen zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering. Voorzieningen zoals scholen, kantoren en bedrijfsruimten, winkelaanbod, ruimte voor groen, recreatie, sport en zorg zijn onlosmakelijk verbonden met het woonprogramma. Door gevarieerde programma's zijn deze functies binnen het bestaand stedelijk gebied te behouden.

De onderhavige ontwikkeling, liggend in bestaand stedelijk gebied, is in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de Provinciale Verordening gewijzigd. Op 20 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 maart 2017 is deze in werking getreden. In deze verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de verordening worden algemene regels gegeven voor de Provinciale Planologische Commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, bedrijventerreinen en detailhandel, de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied, de vereiste ruimtelijke kwaliteit verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied, de Groene en Blauwe Ruimte, energie en landbouw.

Het plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Besluit ruimtelijke ordening. De provinciale verordening geeft aan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd dienen te worden. De onderhavige ontwikkeling is daarmee in lijn met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010-2020

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Het plan voldoet aan Speerpunt 1 (Afstemming vraag en aanbod) van de Provinciale Woonvisie. Door de prijsklasse van de woningen kan een doorstroming in gang worden gezet waarbij goedkopere woningen beschikbaar kunnen komen voor de bestemde doelgroepen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter)

Voor de lange termijn heeft de regio een ontwikkelingskader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijk gebied te bewaren, vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaal-economische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringing van het woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame vitale regio met een herkenbaar eigen karakter. Onderhavige ontwikkeling past goed in het beleid zoals weergegeven in de Regiovisie. Het bepaalde in dit bestemmingsplan is niet strijdig met dit beleid.

3.3.2 Metropoolregio Amsterdam

Purmerend maakt onderdeel uit van Metropoolregio Amsterdam (MRA). Dit is een samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 33 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. De MRA behoort tot de Europese top vijf van economisch sterke regio's. De rode draad van de samenwerking is het behouden en versterken van die internationale concurrentiepositie. De door de partners geformuleerde hoofdpogingen zijn (thematisch) neergelegd in de 'Gebiedsagenda 2013' en richten zich m.n. op het optimaliseren van het fysieke vestigingsklimaat (economie), het tijdig voorzien in kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte in 2040 (verstedelijking) en het op orde brengen en houden van een goed functionerend mobiliteitsnetwerk (bereikbaarheid). De agenda levert een 'voorraadkamer' op voor de besluitvorming over programma's en projecten in het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT). De agenda richt zich voornamelijk op het verbeteren van de infrastructuur en het milieu. De agenda verzet zich niet tegen het splitsen van het perceel en het toevoegen van één extra woning. De agenda bevestigt bovendien dat er binnen de regio Waterland, waar Purmerend onder valt, een aanzienlijk aantal nieuwe woningen dient te worden gerealiseerd. De te realiseren woningen passen dan ook goed in het beleid van de MRA.

De MRA heeft een eigen langeretermijnvisie in de vorm van het Ontwikkelingsbeeld 2040 uit 2007. De MRA wil een internationaal concurrerende regio zijn met compacte steden in een voor recreanten aantrekkelijk landschap en met een infrastructureel netwerk dat de kernen met elkaar, het landschap en de rest van de wereld verbindt. De regio zet in op woningbouw, de creatieve industrie, de maakindustrie en de circulaire economie, wil een omslag naar duurzame energiebronnen en koestert grote bedrijven als het Havenbedrijf Amsterdam. In 2014 verscheen een overzicht van accentverschuivingen ten opzichte van dit Ontwikkelingsbeeld: Doorbouwen op het fundament. Op basis van nieuwe trends en inzichten focust de MRA o.a. op meer stedelijke verdichting, intensivering van de transformatieopgave, beter benutten van OV-knooppunten en – naast bescherming – een betere benutting van het landschap.

Om dit te bereiken zijn is voor de korte termijn een Ruimtelijk-economische Actie-Agenda 2016-2020 opgesteld, met een doorkijk naar de komende tien jaar.

Woonagenda Zaanstreek-Waterland 2017-2020

De MRA bestaat uit zeven zogenaamde deelregio's, waaronder Zaanstreek-Waterland, waar Purmerend deel van uitmaakt. Zaanstreek-Waterland heeft een eigen Woonagenda: Samen optrekken (2017). De focus ligt op de jaren 2017-2020, met een doorkijk naar 2025 en 2035. Hierin kiezen de gemeenten een gezamenlijke koers die recht doet aan lokale omstandigheden, gebaseerd is op inzicht in de (toekomstige) woningmarkt in Zaanstreek-Waterland en die rekening houdt met en een eigen inkleuring geeft aan de samenwerkingsafspraken met de andere deelregio's in de MRA. Zaanstreek-Waterland wil haar eigen identiteit kracht bijzetten door de reeds grote diversiteit aan woonmilieu's nog verder te versterken. Ze wil zowel de eigen als de regionale woningvraag bedienen en streeft naar een verder gedifferentieerde en toekomstbestendige woningvoorraad voor alle doelgroepen. Doelen zijn: het opvoeren van de woningproductie, waarbij de focus ligt op toevoeging van die kwaliteiten aan woonmilieu's, woningtypen en prijsklassen die benodigd zijn en bijdragen aan de gewenste variatie, het behoud van de betaalbare (sociale huur)voorraad, een betere verdeling van en doorstroming binnen die voorraad en verduurzaming van de gehele bestaande voorraad, zowel op het gebied van energie als levensloopbestendigheid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Purmerend 2005-2020

In de Structuurvisie Purmerend 2005-2020, vastgesteld op 2 maart 2006, heeft de gemeenteraad van Purmerend een toetsingskader neergelegd voor gewenste en bestaande ontwikkelingen binnen de gemeente. In de structuurvisie worden vier ambities verwoord die leidend dienen te zijn bij de ontwikkeling van de stad Purmerend tot 2020.

1. Purmerend is het centrum van Waterland: Uiteen wordt gezet dat Purmerend wil investeren in haar functies waarin zij een regionale rol heeft, om de positie als centrum van Waterland te behouden. De manier waarop Purmerend dit wil bereiken is door te investeren in een veelzijdig, herkenbaar en toegankelijk centrum met kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en door te streven naar een hoog niveau van voorzieningen in zowel het centrum als in andere delen van de stad.
2. Purmerend werkt aan een evenwichtigere woon-werkbalans. In de structuurvisie wordt beschreven dat Purmerend voor de werkgelegenheid sterk afhankelijk is van Amsterdam. Dit is een kwetsbaar punt. Belangrijk is daarom dat Purmerend haar economische punten verder ontwikkelt. Dit is onder meer van belang voor jongeren die in Purmerend zijn geboren en zich nu op de arbeidsmarkt gaan begeven, omdat zij meer geneigd zullen zijn om in Purmerend te werken.
3. Purmerend versterkt haar verbindingen in groen, blauw en grijs. Gesteld wordt dat de kwaliteit van de ligging van de stad veel beter benut kan worden. De kwaliteiten van het buitengebied zijn in de wijken ruimschoots aanwezig, maar zijn op het niveau van de stad te weinig herkenbaar en andersom worden de kwaliteiten van de stad daarbuiten nauwelijks (h)erkend. Uiteen wordt gezet dat de aantrekkelijke ligging van Purmerend veel meer benut kan worden om de kwaliteit van het wonen in de stad te verhogen, om de kansen voor toerisme te vergroten en om het beeldmerk van de stad neer te zetten. Tevens wordt gesteld dat het versterken van de stedelijke structuren kan helpen mensen zich meer verbonden te laten voelen met hun stad en om een betere oriëntatie te krijgen op de stad en haar omgeving.
4. Purmerend kiest voor bloei in plaats van groei. Purmerend heeft zich decennia lang gericht op groei. Nu moet de omslag komen naar het investeren in identiteit en kwaliteit. Beschreven wordt dat het doel niet langer is om woningen te bouwen en nieuwe wijken te ontwikkelen, maar toe te werken naar een complete stad die op basis van kwaliteit de concurrentie aan kan met de steden in de omgeving en die toegesneden is op de demografische veranderingen.

In 2013 is de strategische plankaart, behorende bij de structuurvisie Purmerend 2005 - 2020, als eerste stap in het proces om te komen tot en vooruitlopend op een integrale herziening, aangepast aan de actuele stand van zaken. Het betreft een beleidsneutrale actualisering, waarbij op de plankaart de wijzigingen zijn verwerkt, die in de achterliggende periode (sinds 2006) doorgevoerd zijn in of op grond van het gemeentelijk beleid. Deze kaart gaat vergezeld van een toelichting daarop.

Het voorliggende plan draagt op een bescheiden wijze bij aan de ambities zoals verwoord in de structuurvisie. Het plan voegt een woning toe waardoor het draagvlak van voorzieningen wordt ondersteund en een beperkte verdichting rond het wijkcentrum wordt bereikt.

Geconcludeerd wordt dat dit plan aansluit op de doelen van de structuurvisie.

3.4.2 Ruimte voor Purmerend (omgevingsagenda voor Purmerend richting 2040)

Het stuk 'Ruimte voor Purmerend (omgevingsagenda voor Purmerend richting 2040)' is een dynamische agenda die naast politiek-bestuurlijke focus vooral duidelijkheid biedt over de ambities van de gemeente Purmerend. Purmerend wordt hierin neergezet als compacte woonstad met sterke OV-verbindingen naar de hoofdstad maar ook uitstekende fietsverbindingen naar de omgeving en buitengebied. Een stad waarin de wijken een zelfvoorzienend karakter hebben op het gebied van voorzieningen.

Aan bovenstaande beschrijving kunnen troeven en waardevolle aspecten worden toegevoegd waaruit ambities voortvloeien. De nabijheid van Amsterdam, het voorzieningenaanbod, het OV-netwerk en de betaalbare woningvoorraad zijn bekende troeven. Waardevolle aspecten zijn het dorpse karakter, de tevredenheidsstabiliteit en het brede scala en diversiteit van voorzieningen, omgeving en activiteiten. De ambities die hieruit zijn geformuleerd (samengevat):

- De urgentie en noodzaak om verder te bouwen aan woongelegenheden in een grotere diversiteit voor zowel huidige als toekomstige generaties; een flink deel van de opgave dient plaats te vinden in het bestaande stedelijke gebied.
- Regionale functie van 'de zorg' waarborgen. De compacte en consequente wijkstructuur van Purmerend leent zich al goed voor dagelijkse voorzieningen en zorg (ziekenhuis, EHBO, verpleeghuis, opvang o.m.), voldoende aangepaste huisvesting is ook aanwezig. De ambitie is om deze regionale functie met het oog op de toekomst (vraag naar zorg) te behouden en versterken.
- Versterking van de toeristische sector door Purmerend als pleisterplaats en verblijfsstad op de kaart te zetten voor iedereen die Laag Holland bezoekt.

Om vorm te geven aan de groei van Purmerend worden scenario's bekeken. Gelet op de ladder voor duurzame verstedelijking ligt intensivering van (vastgoed in) de bestaande stad als eerste mogelijkheid voor de hand en vervolgens wordt het verstedelijken van de randen nader als mogelijkheid gezien.

Het planvoornemen is in lijn met de omgevingsagenda Ruimte voor Purmerend omdat er op een bescheiden wijze een kwantitatieve en kwalitatieve bijdrage wordt geleverd aan de woningvoorraad. Gezien de woningbehoefte van circa 10.000 woningen in Purmerend, als onderdeel van de woningbouwtaakstelling van de Metropoolregio Amsterdam, is er behoefte aan de woningen die in het plangebied worden gerealiseerd. Daarbij wordt aangesloten op de wijkvoorzieningen en een knooppunt van openbaar vervoer. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met de 'Agenda: Purmerend koers naar 2040'.

3.4.3 Wonen

3.4.3.1 Woonvisie 2017-2022

In de Woonvisie Purmerend 2017-2022 heeft de gemeente haar visie tot 2022 op het gebied van wonen geformuleerd. De gemeente wil een prettige woonstad blijven, de vraag naar woningen van inwoners goed kunnen blijven bedienen en een bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave. Veel aandacht gaat uit naar de positie van huishoudens die zichzelf niet of moeilijk kunnen redden op de woningmarkt.

In een achttal speerpunten heeft Purmerend deze ambitie verder uitgewerkt, waaronder ook de ambitie om tot 2040 10.000 extra woningen te bouwen. Dit om tevens de kwaliteit van de stad te versterken door vergroting van de differentiatie van het aanbod en van verschillende woonmilieu's en de woningvoorraad meer passend te maken voor de toekomstige bevolkingssamenstelling. De voorgenomen ontwikkeling betreft het vervangen van een gedateerde woning door twee eigentijdse en duurzame woningen. De ontwikkeling voegt aansprekende en diverse woningen toe aan de huidige woningvoorraad. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling in dit beleid.

3.4.3.2 Woonprogramma uit Structuurvisie 2005-2020

De speerpunten van het Woonprogramma uit de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 zijn:

1. meer differentiatie in woonmilieus aanbrengen door toevoegen of herstructureren naar centrumstedelijke woonmilieus, woningen in lage dichtheden, starterswoningen, duurdere huur- en koopwoningen en seniorenwoningen;
2. inzetten op behoud van het suburbane wonen, groen en rustig, dit kan door dit mee te nemen in de plannen voor de herstructurering van de wijken;
3. nieuwe concepten voor het combineren van wonen en zorg ontwikkelen

In Zaanstreek-Waterland als geheel neemt de woningbehoefte volgens de prognose van de provincie Noord-Holland in de periode 2015-2025 toe met 12.760 woningen (6.900 tot 2020 en 5.860 tot 2025). In de tien jaar daarna gaat het om nog 8.600 woningen. Dat is in totaal bijna 20.000 woningen tot 2035. De

onderhavige ontwikkeling levert een bijdrage aan het eerste speerpunt.

3.4.3.3 30-30-40-regel

In het coalitieprogramma 2018-2022 ('Samen werken aan de stad') heeft het college het voornemen uitgesproken om een norm te hanteren in woningbouwcategorieën. Hierbij wordt de zogenaamde 30-30-40-regel gehanteerd. Dit houdt in dat van alle te bouwen woningen in Purmerend, minimaal 30% sociale huur moet zijn, 30% doorstroomwoningen (middeldure huur en betaalbare koop) en 40% vrije keuze. Deze regel wordt toegepast bij de wat grotere woningbouwprojecten en is daarom niet van toepassing op het voorliggende plan.

3.4.3.5 Huisvestingsverordening

Op 23 januari 2019 is een gewijzigde huisvestingsverordening in werking getreden, waarmee het splitsen van al bestaande woningen wordt gereguleerd door middel van een vergunningstelsel. Aanvragen voor woningsplitsing worden getoetst op een minimale oppervlakte van de nieuwe woningen van 40 m² en het aspect leefbaarheid.

Ook kamergewijze verhuur wordt met deze gewijzigde huisvestingsverordening gereguleerd door middel van een vergunningstelsel. Dergelijke aanvragen worden eveneens getoetst op het aspect leefbaarheid.

3.4.4 Duurzaamheidsagenda 2017-2020

De basis voor het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid is verwoord in het collegewerkprogramma 2014-2018 en in de Programmabegroting 2017. Met de duurzaamheidsagenda wordt inhoud gegeven aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de begroting 2017 (energiezuinige gemeentelijke organisatie, energiezuinige inwoners en bedrijven en zoveel mogelijk lokale energieopwekking).

De volgende thema's staan centraal:

1. Duurzaamheid in de gebouwde omgeving:
 - Purmerend aardgasloos;
 - stimulering stadsverwarming;
 - een duurzaam woningbouwprogramma voor nieuwbouw;
 - verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
2. Duurzame bedrijven:
 - verminderen CO₂-uitstoot bedrijven;
 - bedrijfsterreinen duurzaam revitaliseren;
 - gebruik van duurzame grondstoffen.
3. Duurzame mobiliteit:
 - streven naar instandhouding van het fijnmazig openbaar vervoerssysteem;
 - initiatieven stimuleren op het gebied van elektrisch vervoer;
 - toepassen van alternatieve (bio-)motorbrandstoffen;
 - vermindering CO₂-uitstoot voertuigen.
4. Duurzame energie:
 - aanjagen initiatieven voor duurzame energieproductie.
5. Duurzame stad en regio:
 - samenwerking met mede-overheden, ondernemers, organisaties en inwoners;
 - benutting van subsidie-mogelijkheden.
6. Duurzame gemeente:
 - streven naar 60% van het afval gescheiden ophalen;
 - klimaatbestendigheid bebouwde kom Purmerend vergroten;
 - actieve informatieverstrekking over investeringsmogelijkheid en in energieopwekking en -besparing.

Indien sprake is van een bestemmingsplan voor de realisatie van een project van 30 woningen of meer is in het milieubeleidsprogramma vastgesteld dat de ontwikkelaar, in overleg met de gemeente Purmerend, een energievisie opstelt.

Het voorliggende plan is kleinschalig en er wordt dan ook geen energievisie opgesteld. De nieuwe woningen zullen (minimaal) voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van duurzaamheid. Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn.

3.4.5 Groenkoers

De nota Groenkoers, op 28 november 2014 door de gemeenteraad vastgesteld, geeft de richting aan die de gemeente opgaat met het gemeentelijke groen in zijn totaliteit.

De essentie ervan is dat ingezet wordt op de verbetering van de kwaliteit van de beplanting om ook op lange termijn over een duurzame groenbasis te beschikken tegen acceptabele kosten. De Groenkoers schetst het belang van het groen voor de stad als integraal onderdeel van de openbare buitenruimte. Groen is mede bepalend voor de identiteit, het imago, de kwaliteit en de leefbaarheid van de stad.

3.4.6 Bomenlijst

Purmerend heeft een Bomenlijst (<https://www.purmerend.nl/kaarten/bomenlijst/>). Op deze kaart staan de waardevolle bomen van de stad. De kap van deze bomen is alleen toegestaan met een ontheffing op het kapverbod. Om deze waardevolle bomen ook anderszins te beschermen dient bij nieuwe ontwikkelingen - in het geval dat er zich waardevolle bomen in of in de nabijheid van het plangebied bevinden - m.b.t. die beschermde bomen een Bomen Effect Analyse (BEA) conform het handboek Bomen van het norminstituut Bomen te worden uitgevoerd. Een BEA is een gestandaardiseerde beoordeling die alle mogelijke effecten van de bouw of aanleg op het duurzaam voortbestaan van de boom in beeld brengt. Hierin wordt ook omschreven hoe de nadelige effecten tot een minimum kunnen worden beperkt. Bovendien wordt onderzocht wat het meest boomvriendelijke alternatief is.

Ten westen van het plangebied bevinden zich in de openbare groenstrook direct naast het fietspad twee structuurbomen. De noordelijkste boom staat het dichtst bij één van de te realiseren inritten. De afstand van de boom tot de nieuwe inrit bedraagt 3,5 á 4 meter. De boom zal daarom niet worden aangetast door het aanleggen van de oprit. Het opstellen van een BEA is dan ook niet noodzakelijk.

3.4.7 Nota Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Purmerend 2016-2019

De Nota Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Purmerend 2016-2019 is op 22 december 2015 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Deze nota beschrijft de bestuurlijke uitgangspunten en beleidskeuzes over de regelgeving op het gebied van het omgevingsrecht, APV en bijzondere wetten. Op basis van deze uitgangspunten, beleidskeuzes en een uitgevoerde omgevingsanalyse zijn prioriteiten en operationele doelstellingen voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving geformuleerd. In de nota wordt ook beschreven op welke wijze de gemeente Purmerend ervoor zorgdraagt dat wet- en regelgeving wordt nageleefd.

De gemeente Purmerend wil een veilige, schone en gezonde woon-, werk- en leefomgeving voor haar burgers en bedrijven. Dat wil de gemeente bereiken door de duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid te vergroten en te waarborgen. Belangrijke waarden hierbij zijn 'schoon, heel, gezond en veilig'. Een servicegerichte, professionele dienstverlening op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving levert hieraan een belangrijke bijdrage. In het collegewerkprogramma 2014-2018 is aangegeven dat de gemeente Purmerend "van buiten naar binnen" werkt. In de aanpak van problemen krijgen de eigen verantwoordelijkheid en betrokkenheid van burgers en bedrijven een belangrijke rol. De gemeente Purmerend zet sterk in op wijkgerichte of gebiedsgerichte handhaving en gaat in gesprek met burgers en bedrijven. Er wordt gehandhaafd met gezond verstand en er wordt niet alleen gekeken naar wat niet mag maar ook naar wat mogelijk is.

Om een veilige, schone en gezonde woon-, werk- en leefomgeving te realiseren zijn de volgende keuzes gemaakt:

- kwalitatief goede uitvoering van taken;
- rechtszekerheid voor burgers en ondernemers;
- nut en noodzaak centraal;
- redeneren vanuit oplossingen;
- gedeelde verantwoordelijkheid;
- risicogerichte benadering;
- wijkgericht toezicht;
- integrale benadering handhaving en beperken toezichtslast;
- maatwerk bij sanctioneren.

3.4.8 Verkeersplan Purmerend 2040

Purmerend heeft een grote woningbouwopgave en moet tot 2040 10.000 woningen bouwen. Zonder verdere actie gaat deze opgave grote consequenties hebben voor de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid in de stad. Het verkeersplan, dat in maart 2019 door de raad is vastgesteld, bevat een pakket aan maatregelen om de parkeerdruk in de binnenstad te reguleren en de doorstroming te reguleren.

De voorgestelde parkeermaatregelen zijn geclusterd rond drie pijlers:

- optimaliseren van het gebruik van het bestaande parkeeraanbod (realisatie van een parkeerverwijssysteem, ruimere openingstijden parkeergarage Claxonate, vergroten bekendheid avondopenstelling Eggertgarage (Q-park) en vergunninghoudersparkeerplaatsen omzetten naar betaalde parkeerplaatsen);
- compenseren van het parkeertekort dat ontstaat door woningbouw (haalbaarheidsonderzoek parkeergarage Schapenmarkt en/of omgeving stadhuis);
- beïnvloeden van het parkeergedrag (aantrekkelijker maken van alternatieve vervoerswijzen zoals fiets en het openbaar vervoer, beïnvloeden van het parkeertarief en het tarief voor de parkeervergunningen, uitbreiden nulvergunningenregeling en uitbreiden parkeerregulering).

Inzet is om de verschillende parkeermaatregelen in de loop van 2019 met een doorloop in het eerste kwartaal van 2020 uit te voeren.

Om de binnenstad autoluw te maken en het doorgaand verkeer te ontmoedigen de route door de binnenstad te nemen, zijn er globaal vier knoppen waar aan gedraaid kan worden. Zo kunnen maatregelen getroffen worden die betrekking hebben op de:

- snelheid;
- instelling verkeerslichten;
- op- en afritten van de A7;
- verkeerscirculatie.

Bovenstaand pakket is met behulp van een verkeersmodel doorgerekend. Daaruit blijkt dat het beoogde effect - een autoluwe binnenstad - alleen haalbaar is bij een combinatie van de vier maatregelen.

3.4.9 Nota planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten

Dit bestemmingsplan bevat een of meerdere bouwplannen zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro. Voor deze bouwplan(nen) geldt een uit hoofde van de afdeling 'grondexploitatie' van de Wet ruimtelijke ordening (voortaan: Grondexploitatiewet) plicht tot kostenverhaal. Deze plicht houdt in dat de aan bouwplannen gerelateerde kosten van de grondexploitatie verzekerd moeten worden alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Samen met de Grondexploitatiewet geeft specifiek gemeentelijk beleid invulling aan het kostenverhaalbeleid in Purmerend. Het specifieke beleid is neergelegd in de Nota planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten, en in 'ad hoc' aanvullingsbesluiten voor een aantal ontwikkelingslocaties. Uit dit gemeentelijke beleid vloeit voort dat onder de te verhalen kosten ook een bijdrage wordt meegenomen voor de kosten van bouwplanoverschrijdende openbare faciliteiten (bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening/kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen).

Opname van nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan is om deze redenen pas mogelijk als het blijkt dat de kosten van de grondexploitatie verzekerd zijn. Kosten kunnen worden verzekerd wanneer de gemeente deze kosten in haar begroting opneemt, wanneer de gemeente een exploitatieplan vaststelt, of wanneer de gemeente en de particuliere grondexploitant die het bouwplan gaat realiseren een anterieure overeenkomst sluiten. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar het verzekeren van de kosten via een anterieure overeenkomst. In hoofdstuk 6 zal concreet worden ingegaan op de vraag hoe de gemeentelijk kosten gerelateerd aan de in dit bestemmingsplan opgenomen bouwplan(nen) verzekerd zijn.

3.4.10 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling om een bestaande woning te vervangen door twee nieuwe woningen ligt in lijn met het Rijks- provinciaal-, regionaal-, en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsanalyse

4.1 Huidige situatie

Purmerland is een historische bebouwingslint dat Purmerend verbond met Landsmeer. Aan beide zijden van het oude bebouwingslint heeft nieuwbouw de openheid doen verdwijnen. Daarmee is het bebouwingslint geïntegreerd in Kwadrant IV van Weidevenne dat wordt aangeduid als "De Eilanden". Het water dringt de woonwijk binnen en er bevinden zich eilanden met een open bebouwing van voornamelijk vrijstaande woningen op kavels en eilanden. Ook het onderhavige plangebied vormt een dergelijk eiland.

Ten noorden van Purmerland bevindt zich op korte afstand het wijkcentrum van Weidevenne en het station Purmerend Weidevenne.

4.2 Nieuwe situatie

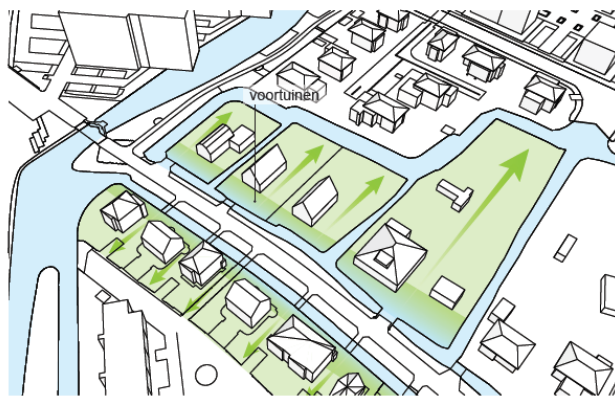
De splitsing van het perceel en de als gevolg daarvan optredende verdichting van het bebouwingslint past goed bij de locatie van dit deel van Purmerland vlakbij het wijkcentrum. De gevellijn van de woningen zal in overeenstemming zijn met de naastliggende woningen en daardoor wordt de overgang van voortuinen naar de openbare ruimte in stand gehouden. De korrelgrootte komt eveneens overeen met de korrelgrootte van de omliggende bebouwing.

De toevoeging van één woning doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid van het gebied.



verbinding:

- aansluiting op fietspad / verkeer
- uitgelijnd op gevellijn overige woningen



groen structuur:

- percelen omringd door water
- voortuinen ruimtelijke verbonden met publieke ruimte

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

5.1 Archeologie

5.1.1 Beleidskader

In de Erfgoedwet, vastgesteld op 1 juli 2016, zijn de regels voor de archeologische monumentenzorg opgenomen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen door een gecertificeerd bureau 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. In 2017 is dit beleid opgegaan in het Erfgoedbeleid Purmerend 2017. Hierbij hoort een archeologische verwachtingskaart. Dit 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 gebruikt 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.

5.1.2 Analyse

Het plangebied ligt buiten het historisch centrum van Purmerend, in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het bebouwingslint heeft in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. Daarom dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt met een oppervlakte van 500 m² of meer.

De ontwikkeling van het plangebied, inclusief de sloop van de aanwezige bouwwerken en verhardingen, zal pas plaatsvinden nadat het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden. Dat betekent dat archeologisch onderzoek ter plaatse van de huidige bebouwing nog niet mogelijk is.

5.1.3 Conclusie

Het is wenselijk dat een zo compleet mogelijk archeologisch onderzoek plaatsvindt. Nu dat vooralsnog niet mogelijk is worden de mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd door de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" op te nemen. Deze regeling is gelijk aan de regeling in het vigerende bestemmingsplan. In het kader van de procedure van de omgevingsvergunning dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.2 Bezonnig

Het plan past qua omvang van de bebouwing in de omgeving. De bouwvolumes veroorzaken geen schaduw die afwijkt van de schaduwwerking van omliggende bebouwing.

5.3 Bodemkwaliteit

5.3.1 Beleidskader

Op 7 mei 2020 is het nieuwe bodembeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Deze stukken, bestaande uit de "Bodemkwaliteitskaart gemeente Purmerend" en "Nota bodembeheer Purmerend", bevatten de regels om grondverzet binnen Purmerend plaats te laten vinden zonder dat daar extra bodemonderzoek noodzakelijk is. De bodemkwaliteitskaart is gebaseerd op bodemonderzoek, en daarin zijn ook de PFAS- en PFOA-gerelateerde stoffen meegenomen. Daarbij heeft de gemeenteraad ook de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Beemster geaccepteerd als erkend bewijsmateriaal van de bodemkwaliteit. Hierdoor is voor veel locaties uitwisseling van grond tussen Purmerend en Beemster mogelijk zonder extra bodemonderzoek. Het bodembeleid is voornamelijk generiek (wat schoon is, moet schoon blijven). Voor de rijkswegen, spoorbanen en grond in eigendom van het Hoogheemraadschap zijn uitzonderingen daarop gemaakt en is het beleid specifiek (meer grondverzet mogelijk). In Beemster is het beleid voor alle locaties specifiek.

Wat betreft de concrete ontwikkelingen dient in geval van functiewijziging onderzoek te worden verricht naar de bodemkwaliteit. Bij de vaststelling van wijzigingsplannen dient aandacht te worden besteed aan de bodemgesteldheid.

5.3.2 Analyse

Er is geen sprake van functiewijziging in het plangebied zodat om deze reden geen bodemonderzoek behoeft te worden uitgevoerd. In verband met het splitsen van het perceel, de daaraan gepaard gaande grondoverdracht en het realiseren van nieuwe bebouwing is een bodemonderzoek wenselijk.

Door ASMA ingenieursbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de kwaliteit van de bodem ter plaatse en te bepalen in hoeverre deze kwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw op het terrein. Het bodemonderzoek is uitgevoerd met de Nederlandse Norm Bodem (NEN 5740, NNI 2009) als leidraad. Rekening houdend met de bekende gegevens, is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie gehanteerd.

Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld (met uitzondering van een kapotte bloembak en de uitlopen van de regenpijpen van het ABC dak) en in de grond, ter plaatse van de verrichte boringen, zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van asbest.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik, molybdeen, lood, koper en PAK zijn aangetoond. Ter plaatse van de uitloop van de regenpijpen vanaf het ABC dak is een sterk verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, kobalt, molybdeen en lood aangetoond.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De verhoogde gehalten vormen bij ongewijzigd gebruik geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese "niet-verdacht", waarbij geen verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting. Er zijn immers meerdere stoffen in verhoogde gehalten/concentraties aangetroffen.

5.3.3 Conclusie

Het uitvoeren van een nader onderzoek is niet nodig; de locatie van de verontreiniging met asbest is bekend en beperkt van omvang. De milieuhygiënische kwaliteit vormt een belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Voorafgaand aan de nieuwbouw zal in het kader van de omgevingsvergunning de verontreiniging met asbest opgeruimd moeten worden.

De bodemkwaliteit is van dien aard dat deze de realisering van het onderhavige bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.4 Cultuurhistorische waarden

5.4.1 Beleidskader

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het doel hiervan is om cultuurhistorische belangen meer te laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hiertoe is op 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij dit voorschrift in artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a is opgenomen.

De in de grond aanwezige waarden komen in paragraaf 5.1 (Archeologie) aan bod, de overige cultuurhistorische aspecten worden in deze paragraaf besproken.

Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad het Erfgoedbeleid Purmerend 2017 vastgesteld. Dit beleid richt zich op het behoud van het Purmerendse erfgoed. Het spreekt de visie uit dat het erfgoed belangrijk is voor de stad. De gemeente heeft vier ambities met betrekking tot het erfgoed:

1. de karakteristieke historische waarden van Purmerend blijven zo veel mogelijk behouden. Dit wil niet zeggen dat erfgoed onaantastbaar is, ontwikkelingen aan en rond cultuurhistorische waarden blijven mogelijk, mits dit gebeurt met respect voor het 'verhaal' van het object;
2. de historische waarden van onze stad worden versterkt door bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een zichtbare relatie met het erfgoed te leggen. Dit geldt vooral voor locaties in de binnenstad en op bijzondere historische locaties.
3. de kennis over het erfgoed wordt toegankelijker;
4. de gemeente werkt samen met de Purmerendse burgers en ondernemers aan de ambities met betrekking tot het erfgoed.

Bij dit beleid is een Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld, waar al het erfgoed van Purmerend op is afgebeeld.

5.4.2 Analyse

De Cultuurhistorische Waardenkaart toont dat het Purmerland een historische weg is. De Melkweg en het Purmerland vormen samen een middeleeuwse verbindingsweg. Oorspronkelijk was het een oude ontginningsas die als basis diende om het achterliggende land te ontginnen. Loopt de Melkweg tegenwoordig vanaf het Noordhollands Kanaal tot aan de Donaulaan, in het verleden was deze langer en verbond Purmerend via Purmerland, Den IJp en Landsmeer met Amsterdam. Langs de Melkweg werden boerderijen opgericht. De aanleg van het Noord-Hollands Kanaal in 1821 verbrak de band die de Melkweg had met de binnenstad van Purmerend, maar met de aanleg van de Melkwegbrug, gereedgekomen in 2012, is deze historische verbinding weer hersteld.

De in dit plan mogelijk gemaakte bebouwing past qua bouwvolume binnen de reeds aanwezige omgevingskenmerken. Het plan sluit aan op de aanwezige gevellijnen, handhaaft de overgang naar het openbare gebied en wordt ontsloten op het Purmerland. Het karakter van het Purmerland als (voormalige) ontsluitingsstructuur wordt gerespecteerd. Geconcludeerd kan worden dat rekening is gehouden met de geconstateerde cultuurhistorische waarden.

5.4.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de rond het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Beleidskader

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 gedeeld in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Het groepsrisico dient in veelal de meeste ruimtelijke procedures verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over het van het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd bezag.

5.5.2 Analyse

In het kader van externe veiligheid is de Risicokaart Noord-Holland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in of in de nabijheid van plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Het project zelf maakt ook geen risicovolle inrichting mogelijk.

5.5.3 Conclusie

De wetgeving omtrent externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.6 Geluid

5.6.1 Wegverkeerslawaaï

5.6.1.1 Beleidskader

Artikelen 76 en 74 van de Wet geluidhinder (hierna Wgh) schrijven voor dat in ruimtelijke plannen, die betrekking hebben op gronden die langs een verkeersweg gelegen zijn, onderzocht dient te worden of op de gevel van gebouwen de maximale toegestane geluidsbelasting niet wordt overschreden.

Langs alle wegen bevinden zich, als gevolg van de Wgh, geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De zonebreedte is afhankelijk van een binnen of buitenstedelijke ligging en de hoeveelheid rijstroken van de weg en wordt gemeten uit de rand van de weg. Een naast die rijstrook liggend fietspad ligt dus ook in die zone. Ook een vluchtstrook, niet zijde een rijstrook ligt in de zone. De ruimte boven en onder de weg behoort ook tot de zone.

Voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/h-gebied geldt geen wettelijke geluidszone en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting op de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Bij gebrek aan wettelijke normen kunnen uitsluitend de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader worden gehanteerd.

5.6.1.2 Analyse

De maximum snelheid op de Purmerland bedraagt 30 km/uur. Akoestisch onderzoek is op grond van de Wgh niet verplicht op een dergelijke weg.

De Purmerland is een (voor gemotoriseerd verkeer) doodlopende weg, waarop zich alleen bestemmingsverkeer en langzaam verkeer bevindt. Daarmee is aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

5.6.1.3 Conclusie

Er hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen onderzoek gedaan te worden naar de invloed van wegverkeerslawaaï.

5.6.2 Spoorweglawaai

5.6.2.1 Beleidskader

Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone van een spoorweg mogelijk worden gemaakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de geluidsbelasting vanwege deze spoorweg. De zone is afgebeeld op de geluidkaart, te vinden op www.geluidregisterspoor.nl. Grondslag hiervoor is artikel 4.3 Besluit geluidhinder (Bgh).

Binnen deze zone gelden voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden voor spoorweglawaai (art. 4.9 t/m 4.12 Bgh). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden is vaststelling van een hogere waarde mogelijk, mits de maximale grenswaarde daarbij niet wordt overschreden (art. 4.10 t/m 4.12 Bgh). Hogere grenswaarden worden alleen verleend als maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

5.6.2.2 Analyse

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de spoorweg Zaanstad-Purmerend. De spoorlijn Zaanstad-Purmerend is een hoofdspoorweg als bedoeld in artikel 1 van het Besluit aanwijzing hoofdspoorwegen en als zodanig opgenomen op de Geluidplafondkaart spoor. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond. Deze geluidszone (planologisch aandachtsgebied) geldt alleen bij het ruimtelijk mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

Geluidproductieplafonds zijn berekende waarden op referentiepunten. Deze referentiepunten liggen om de 100 meter op 4 meter boven lokaal maaiveld, op een vaste afstand van 50 meter aan weerszijden van het spoor.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de toekomstige woningen de hoogste geluidbelasting 53 dB(A) bedraagt.

5.6.2.3 Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 55 dB uit de Wgh wordt ter plaatse van de woningen ten gevolge van het spoorweglawaai nergens overschreden. Er zijn geen belemmeringen voor het plan als gevolg van spoorweglawaai.

5.6.3 Industrielawaai

De Wet geluidhinder bepaalt dat indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone wordt vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

5.6.3.1 Analyse

Het plangebied bevindt zich niet in of in de nabijheid van een industrieterrein.

5.6.3.2 Conclusie

Er hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen onderzoek gedaan te worden naar de invloed van Industrielawaai.

5.7 Geur

5.7.1 Beleidskader

In de Duurzaamheidsagenda van de gemeente Purmerend wordt geen toetsingskader op basis van geurpercentielen gepresenteerd. Als toetsingskader voor het onderwerp geur wordt het geurbeleid van Provincie Noord-Holland gehanteerd.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 van provincie Noord-Holland staat het geurbeleid voor 2015–2018. Het uitgangspunt is de nationale doelstelling van maximaal 12% geurgehinderden en geen ernstige geurhinder.

5.7.2 Analyse

Gezien de aard van het project waarvoor het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld, speelt geur hier geen rol.

5.7.3 Conclusie

Er hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen onderzoek gedaan te worden naar mogelijke geurhinder.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een uit een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Dit is echter geen formele benaming. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden, of;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De kern van titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) bestaat uit luchtkwaliteitseisen, gebaseerd op de Europese richtlijnen. Een overzicht van deze luchtkwaliteitseisen is te vinden in het Compendium voor de Leefomgeving. Verder bevat titel 5.2 van de Wm basisverplichtingen op grond van Europese richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Titel 5.2 van de Wm regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt slechts 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in, of past binnen, het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Voor ruimtelijke projecten geldt uiteraard ook het principe van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kan de amvb Gevoelige bestemmingen relevant zijn.

Met het Besluit gevoelige bestemmingen van 1 december 2008, gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer, wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen'- zoals een school of een verzorgingstehuis- in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), met name kinderen, ouderen en zieken. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

Waar in de onderzoekszone de grenswaarden voor PM10 of NO2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op een dergelijke plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

5.10.2 Analyse

Het project waarvoor het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld draagt niet bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plangebied ligt niet binnen een zone van een rijks- of provinciale weg.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de leefomgeving.

Afbeelding 5: Concentratie NO₂ in 2017.



Afbeelding 6: Concentratie PM₁₀ in 2017.



Afbeelding 7: Concentratie PM_{2,5} in 2017.



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2017 17,9 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2017 17,7 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 10,3 µg/m³.

5.10.3 Conclusie

Er hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Ook zijn er ter plaatse van het plangebied geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

5.11 Milieuzonering

5.11.1 Beleidskader

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf - geluid, geur, gevaar en stof - en de omgeving. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- of goederenverkeer genereert mede bepalend voor de mate van hinder, en dus voor de mogelijkheid tot vestiging of uitbreiding. Bij milieuzonering staan vier vragen centraal:

1. Welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe bedrijven en nieuwe woningen?
2. Welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen?
3. Welke afstand is aanvaardbaar tussen bestaande bedrijven en nieuwe woningen?
4. Mag een concreet bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

Voor het opstellen van een milieuzonering hanteert de gemeente Purmerend de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. Met behulp van richtafstanden wordt bepaald welke afstand aanvaardbaar is.

5.11.2 Analyse

Er bevinden zich geen bedrijfsmatige of andere hinder veroorzakende activiteiten in de omgeving van het plangebied. Rondom het plangebied bevinden zich uitsluitend percelen met een woonbestemming. Vanuit milieuzonering treedt er dus geen verandering op in de bestaande situatie.

5.11.3 Conclusie

In het onderhavige bestemmingsplan speelt milieuzonering geen rol.

5.12 Natuurwaarden

5.12.1 Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Wet Natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet.

Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen. De Wet Natuurbescherming kijkt in een aantal opzichten af van de Flora- en faunawet; de strekking is echter hetzelfde. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen). Net als in de Flora en faunawet is de Wet Natuurbescherming een zorgplicht opgenomen, een algemeen geldende fatsoensnorm voor de omgang met flora en fauna. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen zo weinig mogelijk nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De soortbeschermingsbepalingen uit de Europese richtlijnen Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR) zijn in de Wet Natuurbescherming geïmplementeerd: soorten en vegetatietypen waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, worden beschermd onder de nieuwe Wet Natuurbescherming. Ongeveer 200 soorten verliezen hun bescherming in vergelijking met de eerder vigerende Flora- en faunawet, voornamelijk soorten vaatplanten (muurplanten, orchideeën) en (zee)vissen. De bij de Flora en faunawet gehanteerde gedragscodes blijven bestaan, zij het dat de lijsten met beschermde soorten wijzigen en aangepast moeten worden. Voor soortbescherming in relatie tot ruimtelijke ingrepen is een aantal artikelen in de nieuwe Wet Natuurbescherming van belang:

- Zorgbeginsel artikel 1.10 en 1.11: net als bij artikel 2 Ffwet is de intrinsieke waarde van soorten vastgesteld in een doelbepaling en geldt voor alle soorten, los van een beschermingsregime, een zorgplicht. Dit zorgbeginsel is vergelijkbaar met de zorgplicht in de Ffwet.

- Actieve soortbescherming, artikel 1.12: provincies moeten verplicht beleid opstellen voor de bescherming van soorten, specifiek in hun eigen provincie. Dit beleid is nog in ontwikkeling en de inhoud is nog niet bekend.

In de Wet Natuurbescherming worden drie beschermingsregimes onderscheiden:

1. Soorten van Vogelrichtlijn:

Bescherming van alle in het wild levende volgens in de EU, beschreven in artikel 3.1-3.4 van de Wet Natuurbescherming. Dit beleid verandert deels t.o.v. de Ffwet. Hieronder valt ook het begrip "opzettelijk" is bij doden, vangen en verstoring van nesten etc. opgenomen. Hieronder valt ook het begrip "voorwaardelijk opzet". De grote verandering is dat verstoring onder de nieuwe wet is toegestaan, mits de staat van instandhouding van de soort maar niet in het geding komt. Degene die de verstoring begaat, moet dan aantonen dat er geen verstoring van wezenlijke invloed is. Verstoring van broedende vogels (op nest) en eieren blijft verboden. De provincie kan hiervoor vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen.

2. Soorten van Habitatrichtlijn:

Bescherming van dier- en plantensoorten in artikel 3.5-3.9:

- die strikt beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage IV, Verdrag van Bern, bijlage I en II, Verdrag van Bonn bijlage I. In het geval van ontheffing of vrijstelling moet aan drie voorwaarden voldaan worden: dat er geen andere bevredigde oplossing bestaat, de handeling noodzakelijk is (diverse redenen mogelijk, waaronder die van groot openbaar belang met redenen van sociale en economische aard) en tot slot alleen wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort in haar natuurlijke verspreidingsgebied.
- die streng beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage V, Verdrag van Bern bijlage III, Verdrag van Bonn bijlage II. Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen indien de gunstige staat van instandhouding in het geding is. In geval van ontheffing of vrijstelling moet alleen voldaan worden aan de eis dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt. Hiervoor zijn maatregelen verplicht. Ook hier is het opzetvereiste van toepassing, maar in tegenstelling tot vogels is er geen uitzondering dat 'verstoring toegestaan is zolang het niet van wezenlijke invloed is'. Via een AMvB kunnen nadere regels gesteld worden. De provincie kan vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen, met in achtname van de belangen.

3 Andere soorten:

Dit zijn de in de bijlage van artikel 3.10 van Wet Natuurbescherming genoemde soorten. In deze bijlage staan zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten. Onderdeel A bevat de fauna en onderdeel B de flora. Deze lijst is een nationale toevoeging en betreft soorten die in principe een landelijke achteruitgang kennen. In praktijk is deze bescherming lichter en verwacht wordt dat ontheffingen vrij gemakkelijk verkregen kunnen worden, aangezien er niet de zwaardere belangen gelden voor de soorten van de Europese richtlijnen. Ruimtelijke ontwikkeling is een geldig belang voor een ontheffing (artikel 3.10.2 onderdeel a). Opzettelijk verstoren in algemene zin, wordt voor deze groep niet genoemd als verbod. De provincies kunnen voor deze lijst vrijstellingsbesluiten maken. Op dit moment staan ook zeer algemene soorten op deze lijst; mogelijk zal er een vrijstellingsbesluit of AMvB opgesteld worden hoe hier mee om te gaan. De provincie Noord-Holland heeft nog geen lijst met vrijstellingsbesluiten gemaakt.

Natuurnetwerk Nederland (voorheen Provinciale Ecologische Hoofdstructuur)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland bepaalt dat een bestemmingsplan geen bestemmingen en regels bevat die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de natuurverbindingen significant kunnen aantasten. In Purmerend vallen alleen enkele delen van het Purmerbos en een stuk agrarische grond tegen IJpendam aan, onder het NNN. Ook ligt er langs de ringvaart van de Wijde Wormer, waar Weidevenne aan grenst, een zone die valt onder het NNN. Het onderhavige project tast deze waarden niet aan.

5.12.2 Analyse

De planlocatie is gelegen op een relatief grote afstand (ca. 3,0 km) van het Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske". Het Natura2000-gebied "Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder" is op circa 3,5 km afstand gesitueerd. Tot slot is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) op een afstand van ongeveer 630 meter van het plangebied gesitueerd.

Omdat de voorgenomen ingreep plaatsvindt op geruime afstand van deze natuurgebieden is aannemelijk dat er geen sprake van ruimtebeslag op deze Natura 2000-gebieden. Sinds juli 2018 worden woningen bovendien gasloos uitgevoerd waarmee de emissie tot een minimum worden beperkt. Directe effecten op de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en -soorten voor deze gebieden zijn daarmee uitgesloten.

Het toevoegen van één woning leidt niet tot een significant effect op het Natura 2000-gebied.

Ten behoeve van onderhavige locatie is in verband met de sloop van de opstallen en de herinrichting van de kavel een natuurtoets uitgevoerd. De volgende effecten op beschermde soorten en randvoorwaarden bij de uitvoering, worden in de rapportage beschreven.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het opruimen van de bomen en struiken (1), de sloop van de opstallen (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4) en de herinrichting van de buitenruimte (5). Het gebruik namelijk wonen blijft hetzelfde, maar wordt geïntensiveerd van 1 naar 2 eenheden (6).

Ad 1) In de te verwijderen bomen en struiken nestelen in het voorjaar vogels. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels.

Ad 2) Bij de sloop van de gebouwen gaan geen jaarrond (categorie 1-4) beschermde nesten van bijvoorbeeld Huismus verloren. Er verdwijnen ook geen verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Ad 3) Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken en de herinrichting van de buitenruimte rond de gebouwen verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, maar mogelijk wel verblijfplaatsen van nationaal beschermde diersoorten als Egel of Woelrat. Voor deze soorten geldt in de provincie Noord-Holland een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Vanwege de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht wordt aanbevolen het gebied voorafgaand aan het bouwrijp maken af te zoeken op deze soorten, deze te verzamelen en in de directe omgeving, bijvoorbeeld de tuinen van de burens op nummer 15 of de groenstrook langs het Tropenpad.

Ad 4) Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilde stoffen waaronder stikstof (NOx) verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de meer kwetsbare en verzuringsgevoelige natuurtypen van het Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder of het Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Het effect is ook maar tijdelijk.

Ad 5) Er is nog geen ontwerp voor de buitenruimte van de kavel. Er zullen hieronder hiervoor een aantal natuurvriendelijke uitgangspunten worden geformuleerd.

Ad 6) Er wordt gasloos gebouwd. De geringe toename van het aantal verkeerbewegingen en de daaraan gekoppelde toename van de stikstofuitstoot heeft geen significante gevolgen voor de stikstofdepositie op de verzuringsgevoelige habitattypen van de meer dan 3 km ver weg gelegen Natura 2000-gebieden.

5.12.3 Conclusie

De sloop, nieuwbouw en de herinrichting van de kavel aan de Purmerland 14 te Purmerend hebben geen ingrijpende ecologische gevolgen. Er zullen bij de werkzaamheden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De te kappen bomen en struiken worden buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) geruimd of eerst gecontroleerd op aanwezigheid van broedende vogels.
- Verder worden de volgende maatregelen aanbevolen:
- Spaar zoveel mogelijk van de resterende bomen, de grotere exemplaren Haagbeuk en Gewone es in het bijzonder.
- Verzamel voorafgaand aan het grondverzet/bouwrijp maken alle (beschermde) dieren zoals Bruine kikker en Mol en zet deze in de omgeving uit.

- Wees terughoudend met buitenverlichting. De buitenlampen worden zo laag mogelijk opgehangen en/of wordt het uitstralend licht naar boven afgeschermd.
- Tenslotte is het belangrijk dat de toegang naar het perceel aan de Purmerland 14 b zo wordt gesitueerd dat de betreffende laanboom, *Crataegus persimilis* 'Splendens', blijft staan of vervangen wordt door een gelijkwaardige boom. Voor de vervanging is wel een omgevingsvergunning nodig, omdat de betreffende boom als 'structuurboom' op de bomenlijst van de gemeente Purmerend staat.

5.13 Planologisch relevante leidingen

5.13.1 Beleidskader

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedrukaardgasleidingen en leidingen voor aardolieproducten met een externe veiligheidscontour is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van dit besluit dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR).

5.13.2 Analyse

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Ook in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van leidingen die van invloed kunnen zijn op het project.

5.13.3 Conclusie

De wetgeving inzake planologisch relevante leidingen levert geen belemmering op voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.14 Verkeer en parkeren

5.14.1 Beleidskader

Verkeersaantrekkende werking

Voor de berekening van de huidige verkeersgeneratie en de toekomstige verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de rekentool 'Verkeersgeneratie & parkeren' van het CROW (zie ook CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie"). Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een bouwplan moet in de rekentool aangegeven worden 1) wat voor een gemeente (zeer sterk, sterk, matig, weinig, niet stedelijk) het betreft en 2) in welk gebied (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom, buitengebied) het bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeente Purmerend is een 'sterk stedelijke' gemeente en het plangebied is gelegen in 'rest bebouwde kom'.

Parkeren

De parkeerbehoefte van plannen wordt berekend aan de hand van de Nota Parkeernormen 2016, vastgesteld op 26 mei 2016. In de regels van een bestemmingsplan dient te worden verwezen naar de Nota Parkeernormen.

5.14.2 Analyse

De parkeernorm bedraagt 1,9 parkeerplaats per woning. De verkeersaantrekkende werking van het plan is nihil. Het plan gaat uit van het realiseren van twee woningen op een bestaand woonperceel binnen rest bebouwde kom. De twee vrijstaande woningen hebben een oppervlak dat groter is dan 150 m². Voor beide woningen geldt dat er voldoende ruimte is om op eigen terrein te parkeren.

5.14.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. Het voorzien in voldoende parkeergelegenheid is gewaarborgd in de regels van het bestemmingsplan.

5.15 Water

5.15.1 Beleidskader

Nota Waterbeleid 21e eeuw

Op basis van beleid dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21e eeuw' is een watertoetsproces ingesteld bij de ruimtelijke planvorming. Het watertoetsproces heeft tot doel om elkaar vroegtijdig te informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van het belang van water en dit in ruimtelijke plannen gestalte te geven. Een watertoetsproces leidt onder andere tot een waterparagraaf in het plan. De diepgang van de watertoets en de inhoud van de waterparagraaf kan verschillen naar de aard van de planvorming. De watertoets moet er voor gaan zorgen dat er bij de inrichting van ons land bewust rekening wordt gehouden met water. De waterbeheerder en initiatiefnemer nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen of ingrepen.

Naast de in de toelichting genoemde Watertoets is er in de Nota 'Waterbeleid 21e eeuw' (Commissie Tielrooij, 2000) het principe van 'Vasthouden - Bergen - Afvoeren' als ordeningsprincipes geïntroduceerd. Dit is bedoeld om het watersysteem op een duurzame en robuuste manier in te richten, teneinde de burgers een prettige en veilige leefomgeving te bieden.

Nationale Waterplan 2016-2021

In het Nationale Waterplan staan vijf ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstroming te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics). Dit zorgt er voor dat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet dat Nederlanders waterbewust leven. Deze ambities moeten gezamenlijk ingevuld worden door iedereen die werkt aan de ruimtelijke inrichting van Nederland: alle overheden, bedrijven, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen. Water en ruimtelijke ordening zijn dus steeds meer met elkaar verweven. In het verleden werd water vooral geplooid naar de wensen van inrichters en gebruikers. Steeds vaker verschijnt waterproblematiek in de actualiteit.

De hoogwatersituaties van de afgelopen jaren, maar ook verdrogingsverschijnselen, hebben aangetoond dat water een belangrijk aspect is bij ruimtelijke ordening. Daarom moet men water beter inbedden in ruimtelijke plannen. Ook vraagt klimaatverandering om ruimtelijke aanpassingen. Denk hierbij aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevige regenbuien en perioden van droogte. Het wateraspect moet men zo vroeg mogelijk betrekken bij ruimtelijke planvorming.

In structuurvisies en bestemmingsplannen staat de wettelijke verplichting om de gevolgen voor water af te wegen via de watertoets. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten planners rekening houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Het proces van de watertoets voorziet erin dat rekening wordt gehouden met de eisen zoals die vanuit het waterbeheer worden gesteld. Dit is niet alleen van belang voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Het is ook belangrijk om zoveel mogelijk te voorkomen dat er problemen met water ontstaan nadat men heeft gebouwd. Tenslotte moet men in de waterparagraaf van zowel structuurvisies, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen verantwoorden hoe het plan rekening houdt met: waterkwantiteit, waterkwaliteit, oppervlaktewater, grondwater, afvalwater en de landschappelijke aspecten van water.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.15.2 Analyse

Met het voorgaande voldoet het plan aan enkele algemene principes

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen.

Er bevindt zich geen oppervlaktewater binnen het plangebied. De afvoer van schoonregenwater zal via infiltratie in de bodem zijgen, dan wel op het oppervlaktewater worden geloosd. Het vuilwater zal op de riolering worden aangesloten en afgevoerd worden naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van het hoogheemraadschap.

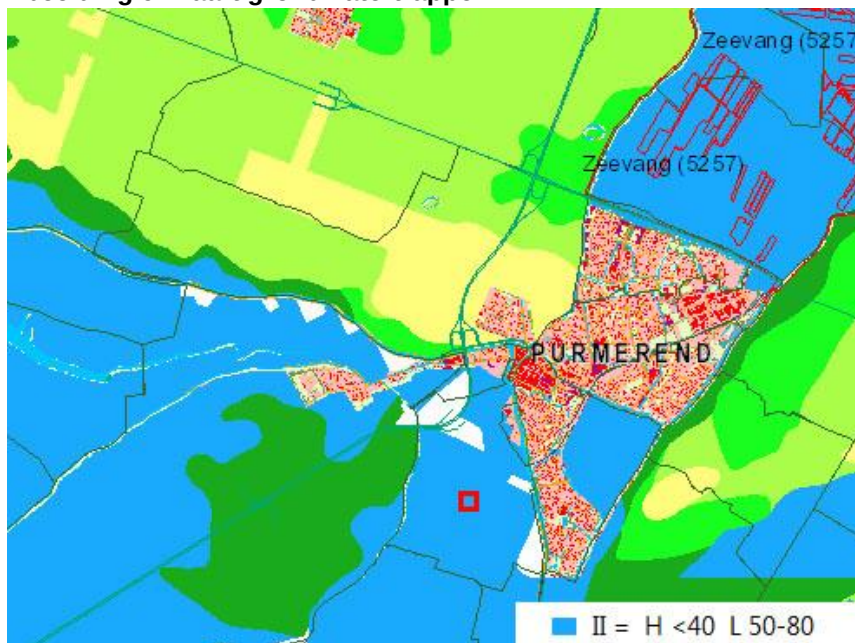
Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen is het verstandig om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Afbeelding 8: Tabel grondwatertrappen.

Grondwatertrappen	I	II	III	IV	V	VI	VII
Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm	< 40	< 40	< 40	<40	< 40	40-80	80-140
Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm	< 50	50-80	80-120	80-120	> 120	> 120	> 120

Afbeelding 9: Kaart grondwatertrappen.



Het plangebied is gesitueerd in een gebied met grondwatertrap II. Dat betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand minder dan 40 cm beneden maaiveld ligt. Voor het plan betekent dit dat grondwateroverlast kan optreden.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het hoogheemraadschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Het toepassen van uitlogende materialen zal bij de uitwerking van het plan zo veel mogelijk worden voorkomen.

Overleg waterbeheerder

In het kader van dit bestemmingsplan en toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is overleg gepleegd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op 29 mei 2019 is voor het perceel de digitale watertoets doorlopen (dossiernummer 20190529-12-20677). Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Uit de ingediende gegevens is gebleken dat het ingetekende plangebied de zonering primaire waterlopen heeft geraakt. Deze zonering ligt op het plangebied en is afkomstig van de rond het plangebied gelegen waterlopen. Het onderhavige plan heeft echter geen gevolgen voor deze zonering. Binnen de zonering blijven de huidige bestemmingen (Tuin-1 en Tuin-4) van kracht. De onderhavige herziening heeft betrekking op het centrale deel van het perceel waar twee bouwvlakken in de plaats van één bouwvlak worden opgenomen.

Verharding en compenserende maatregelen

Wijzigingen in de omvang van het verharde oppervlak, leiden tot wijzigingen in de afwatering van oppervlaktewater. Als gevolg van de sloop van de bebouwing (230 m²) en het vervolgens realiseren van beide woningen (340 m²) plan neemt het verharde oppervlak als gevolg van de hoofdgebouwen toe met ongeveer 90 m².

Ten aanzien van het bijbehorende bebouwbare erf (Tuin - 4) geeft het bestemmingsplan de kaders voor bebouwing. De totale oppervlakte van de bestemming Tuin - 4 wijzigt nauwelijks door het voorliggende plan (oud: 1.441 m², nieuw: 1.346 m²). In de bestemming Tuin - 4 is geregeld dat 50% van de gronden mag worden gebouwd waarbij een maximum van 75 m² geldt. In het geval ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan het gezamenlijk oppervlak van aanbouwen en bijgebouwen groter is dan 75 m² mag, in afwijking van het voorgaande het oppervlak ten hoogste het aanwezige oppervlak van aan- en bijgebouwen bedragen met dien verstande dat per aanbouw of bijgebouw het oppervlak ten hoogste 400 m² mag bedragen. In de oude situatie bedroeg het bebouwd oppervlak als gevolg van de bijbehorende bebouwing in totaal 130 m².

Toepassing van het bovenstaande op de oude en de nieuwe situatie betekent dat in de oude situatie 130 m² aan bijbehorende bebouwing was toegestaan en dat dit in de nieuwe situatie ($2 \times 75 =$) 150 m² bedraagt. De toegestane oppervlakte aan bijbehorende bebouwing neemt derhalve met ongeveer 20 m² toe.

De toename van bebouwd oppervlak kan dus toenemen met ongeveer $90 + 20 = 110$ m².

Overige verhardingen (zoals terrassen en toegangspaden) zijn niet geregeld en worden in feite aangelegd door de toekomstige bewoners. Feit is echter dat deze verhardingen niet worden aangesloten op de riolering en dat het afvloeiende water dus in de bodem infiltreert. Geconcludeerd kan worden dat deze erfverhardingen vanuit de compensatiegedachte irrelevant zijn.

Uit deze gegevens blijkt dat er slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Het HHNK heeft als uitgangspunt dat bij een toename aan verharding van 800 m² of meer compenserende maatregelen moeten worden genomen. De toename aan verharding bij deze ontwikkeling (110 m²) blijft ruimschoots onder de 800 m². Derhalve hoeven geen compenserende maatregelen te worden uitgevoerd.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

In de watertoets is aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

HHNK adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

5.15.3 Conclusie

Vanuit het aspect Water zijn er geen beperkingen voor het plan.

5.17 Milieu-effectrapportage

5.17.1 Beleidskader

Voor bepaalde grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningen, bedrijvigheid en infrastructuur dient op grond van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 een milieu-effectrapportage (mer) opgesteld te worden. Hierin moet worden aangegeven wat de gevolgen zijn van de ontwikkelingen voor het milieu. In het Besluit mer is aangegeven in welke gevallen er onderzoek gedaan moet worden. Afhankelijk van de grootte van het project zijn er drie mogelijkheden:

1. bij een project dat voorkomt in onderdeel C van de bijlage van het Besluit mer en boven de daar genoemde drempelwaarden uitkomt, geldt een directe mer-plicht. In dat geval dient een mer opgesteld te worden. Dit geldt ook voor een project die onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel C blijft, maar boven de drempelwaarden die in onderdeel D gegeven worden ligt en waarvoor een (kaderstellend) bestemmingsplan opgesteld wordt.
2. indien er geen directe mer-plicht geldt, kan er wel een vormvrije mer-beoordelingsplicht gelden. Dit geldt voor projecten die in onderdeel D genoemd worden en niet boven onder de drempelwaarde uitkomen. Hierbij moet worden onderzocht of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er gelden geen vormvereisten, maar wel inhoudelijke vereisten: de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn moeten in acht worden genomen. Als de uitkomst is dat het uitgesloten is dat er belangrijke gevolgen voor het milieu zijn, dan dit moet in de toelichting van het bestemmingsplan worden gemotiveerd. Zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet uitgesloten, dan geldt een mer -plicht.

5.17.2 Analyse

De voorgenomen activiteit is niet aan te merken als een project waarvoor een directe mer-plicht bestaat. Het is tevens niet opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit mer. Er is dan ook geen plicht tot het doen van een mer-beoordeling.

5.17.3 Conclusie

Gezien de kenmerken van de potentiële effecten van het voornemen in combinatie met de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving waarin deze optreden, is de impact van het plan op het milieu gering te noemen. Het is dus niet noodzakelijk om een mer op te starten.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan.

6.1 Privaatrechtelijke uitvoerbaarheid

De beide percelen worden afzonderlijk verkocht aan de toekomstige bouwers van de woningen. Er zijn geen privaatrechtelijke beperkingen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen. De eigenaar van de gronden zal de aanwezige bouwwerken slopen en de percelen verkopen aan de toekomstige bouwers van de woningen. Daarbij is sprake van de volgende werken en maatregelen die horen bij de grondexploitatie:

- perceelontsluitingen (aanhaking op de gemeentelijke weg);
- aansluiting op de riolering;
- de gemeentelijke plankosten;
- eventuele kosten voor tegemoetkoming in planschade aan omliggende bewoners.

De kosten van de grondexploitatie van de in dit plan zijn anterior verzekerd. De kosten van de aansluiting op de openbare weg en de riolering, de gemeentelijke plankosten en de eventuele kosten in tegemoetkoming planschade zijn verzekerd in een anterieure overeenkomst, gesloten op 31 oktober 2019.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op het draagvlak dat in de maatschappij en bij andere (overheids-) instanties leeft voor de ontwikkeling. Het moet aannemelijk zijn dat er voldoende draagvlak is, waarbij opgemerkt wordt dat het is niet mogelijk is iedereen tevreden te stemmen. Bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

6.3.2 Communicatie

Initiatiefnemer heeft contact gehad met omwonenden. Daarbij is de opzet met de tweewoningen getoond. De reacties zijn onverdeeld positief.

6.3.3 Overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro

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. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt daarnaast dat in de toelichting de uitkomsten van dit overleg worden beschreven.

Het concept van dit bestemmingsplan is besproken met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In hoofdzaak is het hoogheemraadschap akkoord met de opgestelde waterparagraaf. Het HHNK heeft echter een nadere uitleg gevraagd omtrent de oppervlakte van de bebouwing in de oude en de nieuwe situatie, zodat duidelijk is dat aan het compensatiecriterium van 800 m² wordt voldaan. In paragraaf 5.15.2 is de tekst aangepast zodat duidelijk is dat er slechts een toename van verhard oppervlak van ongeveer 110 m² optreedt. Compensatie is daarom niet nodig.

Gelet op de aard en omvang van het project is er geen noodzaak het plan voor te leggen aan de andere wettelijke vooroverlegpartners. Hun belangen zijn niet in het geding.

6.3.4 *Inspraak ingevolge Algemene inspraakverordening gemeente Purmerend*

De Algemene Inspraakverordening van de gemeente Purmerend bepaalt dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het onderhavige geval is het project van zodanig omvang en aard dat besloten is om af te zien van de procedure op grond van de inspraakverordening.

6.3.5 *Overleg ingevolge artikel 3.8 Wro*

Artikel 3:8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Deze afdeling bevat bepalingen rond de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 augustus 2020 tot en met 5 oktober 2020. De kennisgeving is in de Staatscourant en het Purmerends Nieuwsblad geplaatst, beide van 20 augustus 2020.

Het HHNK heeft gereageerd en aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen en dat kan worden ingestemd met de ontwikkeling.

Er zijn geen zienswijzen tegen het plan kenbaar gemaakt.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

Dit hoofdstuk bevat de toelichting op de gekozen planvorm, die van een gedetailleerd bestemmingsplan. Tevens geeft het inzicht in de overwegingen die aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen.

7.1 Planvorm

Het onderhavige plan voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor ontwikkeling en beheer van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur en de beperkte mate van ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvoi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende voorschriften zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksbepalingen alsmede de eventuele afwijkingsmogelijkheden te vinden.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat de in het bestemmingsplan gestelde regels zodanig zijn opgesteld dat deze (goed) te handhaven zijn. Het gemeentebestuur is van oordeel dat de regels in het onderhavige plan voldoen aan deze eis.

De regels zijn, voor zover van toepassing op dit plangebied, identiek aan de regels van het bestemmingsplan "Weidevenne 2012". Voor het onderhavige plangebied betekent dit dat in feite uitsluitend de verbeelding is gewijzigd. Ten behoeve van de leesbaarheid van het plan zijn alle van toepassing zijnde regels opgenomen in het plan.

Uitzondering vormt de algemene gebruiksregel die het naleven van de parkeernormen regelt. Deze regel is overgenomen uit de standaardregels van de gemeente Purmerend.

7.2 Bestemmingsregeling

De verschillende in het plangebied aanwezige functies zijn in overwegende mate overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Een aantal regelingen is hieronder toegelicht.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin-1

De bestemming Tuin-1 betreft de bij een woning behorende gronden waarop geen bebouwing is toegestaan met uitzondering van een erker aan het hoofdgebouw alsmede lage erf- en terreinafscheidingen. Het zal hier vrijwel altijd gaan om de voortuinen. De erkers mogen over maximaal de bestaande pui van de woonkamer worden gebouwd. De diepte van een erker mag ten hoogste 60% van de diepte van de voortuin bedragen tot een maximale maat van 1,2 meter en niet hoger zijn dan de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw.

Artikel 4 Tuin-4

De vaak grote erven die zijn gelegen op voormalige agrarische percelen zijn binnen de bestemming Tuin-4 geregeld. Binnen deze bestemming zijn aanbouwen en bijgebouwen toegestaan.

De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van het oppervlak van het erf bedragen met een maximum van 75 m². Op een aantal van deze percelen zijn echter nog grote voormalige agrarische gebouwen aanwezig. Wanneer het gezamenlijk oppervlak groter is dan 75 m² mag het oppervlak ten hoogste het, ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, aanwezige oppervlak bedragen, met dien verstande dat per gebouw het oppervlak ten hoogste 400 m² mag bedragen.

Achter de woning mag over een diepte van ten hoogste 3 meter achter de achtergevel, of het verlengde daarvan, worden gebouwd. Ook naast het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit de zijgevel of het verlengde daarvan, over een breedte van ten hoogste 3 meter worden aangebouwd. Als ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan al een meer dan drie meter brede dan wel diepe aan- of uitbouw aanwezig is, mag de nieuwe aanbouw net zo diep zijn als de bestaande uitbouw. Op deze manier kunnen de gevels van aanbouwen gelijk getrokken worden en ontstaan er geen verspringingen. Voorwaarde hierbij is wel dat voor deze extra diepe uitbouw een omgevingsvergunning voor het bouwen is afgegeven.

De bouwhoogte van aanbouwen mag de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter tot een maximum van 4,5 meter.

Dakterrassen zijn op het gehele oppervlak van aanbouwen toegestaan, ten minste voor zover deze aanbouw recht achter het hoofdgebouw is gelegen, met een hekhoogte van 1 meter. De hekhoogte voldoet aan het bepaalde in het Bouwbesluit. Dakterrassen op aanbouwen die zich niet recht achter de woning bevinden, bijvoorbeeld bij een hoekwoning, worden vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst bevonden.

Artikel 5 Wonen

Op gronden met de bestemming Wonen mogen in principe hoofdgebouwen, bedoeld voor de bewoning door personen, worden gebouwd.

Voor de woningen is zowel een maximale goot- als bouwhoogte opgenomen.

Aan de achterzijde van een woning mogen dakkapellen vergunningsvrij worden geplaatst tot 0,5 meter uit de zijgevel. Hierbij zijn de voorwaarden zoals genoemd in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing. Een dakkapel aan de voorzijde van de woning mag overeenkomstig de welstandsnota maximaal 50% van de breedte van de woning bedragen met een maximum van 3 meter.

Ingeval van een hoofdgebouw met een asymmetrische kapvorm mag aan de achterzijde een dakopbouw over de gehele breedte van de woning worden gebouwd tot de maximaal toegestane goothoogte mits deze uitbreiding wordt voorzien van een geheel platte afdekking.

Aan-huis-verbonden beroepen en (kleinschalige) bedrijven

Om een gewenste menging van wonen en werken in de woongebieden toe te kunnen staan, is binnen de bestemming Wonen het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mogelijk. Hierbij geldt uiteraard dat de woonfunctie blijft prevaleren en geen hinder optreedt voor de woonomgeving. Met het oog op een gemeentebrede eenduidige regeling van deze activiteiten zijn beleidsregels vastgesteld voor het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en (kleinschalige) bedrijven binnen de bestemming Wonen. Het betreft de 'Beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen en (kleinschalige) bedrijven'. De regels in het bestemmingsplan omtrent dit onderwerp zijn hieruit overgenomen.

Artikel 6 Waarde - archeologie - 1

Gebieden die op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, bijlagen van de Beleidsnota Archeologie in Purmerend (2009) zijn aangewezen als gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, worden beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie - 1'.

Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Hierdoor wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel worden regels gegeven voor bouwwerken die op twee of meer bestemmingen van toepassing zijn.

Ondergrondse bouw

De regels die van toepassing zijn op bovengrondse bouw zijn ook van toepassing op ondergrondse bouw. Het onderhavige bestemmingsplan verbindt daar de regel aan dat qua diepte ondergrondse bouw beperkt moet blijven tot ten hoogste één bouwlaag.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbepaling is opgenomen wat onder verboden gebruik van de gronden wordt verstaan. Bij het bouwen of aanleggen van een nieuwe functie of voorziening moet in principe op eigen terrein gezorgd worden voor voldoende parkeerplaatsen. Hiervoor wordt verwezen naar de in mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016.

Artikel 10 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 OPM, Asbestinventarisatie Woning en schuur Purmerland 14 te Purmerend, 25 september 2018.
- Bijlage 2 AsmA, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Purmerland 14 te Purmerend, 17 mei 2019.
- Bijlage 3 Munsterhuis geluidsadvies, Rapport railverkeerslawaaï akoestisch onderzoek, 17 mei 2019.
- Bijlage 4 Bureau Schenkeveld, Voortoets Natuurwetgeving, 22 juli 2019.