



Wheermolen, Appartementengebouw Kometenstraat 2010

Bestemmingsplan Wheermolen, Appartementengebouw Kometenstraat 2010 Procedure



Fase	datum	Raad	Beroep RvS
Voorontwerp	April 2010		
Ontwerp	Juni 2010		
Vaststelling	Maart 2011		

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING TOT PLANOPSTELLING	3
1.2	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	VIGERENDE JURIDISCHE REGELING	5
1.4	PLANVORM.....	5
1.5	LEESWIJZER.....	5
2	BELEIDSKADER	7
2.1	RIJKS- EN EUROPEESBELEID	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID	9
2.3	REGIONAAL BELEID.....	11
2.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	12
3	RUIMTELIJK ANALYSE.....	15
3.1	HISTORISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT VAN PURMEREND.....	15
3.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR WHEERMOLEN WEST	16
4	FUNCTIONELE ANALYSE.....	19
5	OMGEVINGSASPECTEN EN ONDERZOEK	21
5.1	ALGEMEEN.....	21
5.2	GELUIDHINDER.....	21
5.3	HINDER VAN BEDRIJVEN.....	22
5.4	BODEMSITUATIE	22
5.5	LUCHTKWALITEIT	22
5.6	WATERHUISHOUDING.....	23
5.7	CULTUURHISTORIE / ARCHEOLOGIE	24
5.8	FLORA EN FAUNA.....	25
5.9	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.10	KABELS EN LEIDINGEN.....	26
6	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	27
6.1	INLEIDING.....	27
6.2	FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE INPASSING	27
6.3	PLANBESCHRIJVING	27
7	PLANOPZET	29
7.1	ALGEMEEN.....	29
7.2	JURIDISCHE VORMGEVING	29
7.3	HANDHAVING.....	30
8	HAALBAARHEID.....	31
8.1	UITVOERBAARHEID	31
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	31
8.3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	31

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Akoestisch onderzoekweg- en railverkeer nieuwbouw appartementen Kometenstraat-Churchillaan Purmerend, 2 november 2009
Bijlage 2:	Kometenstraat 2-4 te Purmerend, <i>toetsing in het kader van de Flora- en faunawet</i> Kometenstraat 2-4 te Purmerend, <i>inventarisatie van beschermde vleermuizen</i>
Bijlage 3:	Quicksan Externe Veiligheid Kometenstraat Purmerend, 11 november 2009
Bijlage 4:	Watertoets van 10 februari 2010



Ligging van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planopstelling

Op het perceel Kometenstraat 2-4 te Purmerend is de dansschool Van 't Kaar gevestigd. De eigenaar van de dansschool heeft aangegeven zijn danspraktijk te willen beëindigen. De eigenaar van de dansschool heeft het perceel Kometenstraat 2-4 verkocht aan de Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam.

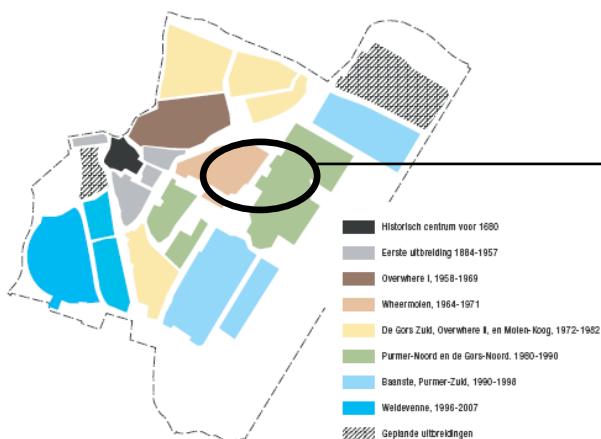
Het perceel Kometenstraat 2-4 wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie. In overleg met de gemeente Purmerend, is na veel voorstudies, het maximaal bouwvolume vastgesteld, binnen de 'footprint' van de bestaande dansschool. Het resultaat is een appartementencomplex voor jongeren en senioren in 3 en 5 woonlagen.

De gemeente Purmerend is voornemens medewerking te verlenen aan de realisatie van het appartementencomplex voor jongeren en senioren op het perceel Kometenstraat 2-4 te Purmerend.

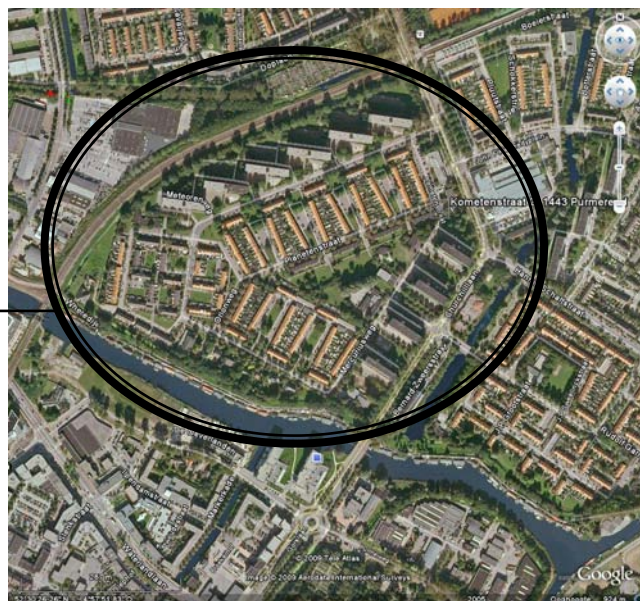
De ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsregels van dit gebied.

1.2 Ligging Plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom van Purmerend. Het plan is gelegen in de wijk Wheermolen West. De wijk Wheermolen West ligt redelijk centraal van Purmerend. De wijk ligt tussen de spoorlijn, de Churchilllaan en de Where.



Afbeelding 2 :Uitsnede afbeelding 3 van de Structuurvisie Purmerend 2005-2020



Afbeelding 3: Uitsnede luchtfoto Wheermolen West

Het perceel Kometenstraat 2-4 te Purmerend (hierna te noemen: plangebied) ligt tussen de Churchilllaan en Kometenstraat aan de buitenkant van Wheermolen West. Op de hiernaast afgebeelde luchtfoto is de ligging van het plangebied en de plangrens aangegeven.



Afbeelding 4: Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Wheermolen 1980

1.3 Vigerende juridische regeling

De ondergrond van het perceel Kometenstraat 2-4 te Purmerend heeft krachtens het bestemmingsplan Weermolen 1980 de bestemming "Bijzondere doeleinden"

Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming "Bijzondere Doeleinden" bestemd voor kerken, scholen, verenigingsgebouwen, sociale- culturele- en sportdoeleinden, utiliteitsgebouwen (waaronder rioolgemaal), dienstwoningen, openterreinen met inbegrip van wegen en parkeervoorzieningen alsmede de daarbij behorende bouwwerken.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van woningen zijn niet toegestaan omdat het geen dienstwoningen zijn. De ontwikkeling is hierdoor door in strijd met het bestemmingsplan. Eveneens is er geen binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid c.q. wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan die deze ontwikkeling mogelijk maken. Voor de beoogde ontwikkeling is aldus een herziening van het bestemmingsplan Weermolen 1980 noodzakelijk.

1.4 Planvorm

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

1.5 Leeswijzer

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt een en ander op de volgende wijzen omschreven. Hoofdstuk 2 wordt op hoofdlijnen de op het plangebied relevante beleidskaders van het Rijk, de Provincie en Gemeente beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de relatie tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande (landschappelijke en cultuurhistorische) karakteristieken van het gebied. In hoofdstuk 4 is de functionele analyse vastgelegd. In hoofdstuk 5 worden de milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden voor het plangebied beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 7 wordt verantwoording afgelegd over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 BELEIDSKADER

Door het Rijk, de Provincie, de Regio en de Gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel Kometenstraat 2-4 te Purmerend van belang kunnen zijn. In het navolgend hoofdstuk wordt het op het plangebied van toepassing zijnde beleid beschreven.

2.1 Rijks- en Europeesbeleid

2.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijke relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en de Structuurschema Groene Ruimte.

De Nota Ruimte (PKB deel 4) is op 27 februari 2006 formeel van kracht geworden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke internationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Een van de verantwoordelijkheden voor de gemeente is actualiseren van de bestemmingsplannen. Onderhavig bestemmingsplan is mede vanuit dit oogpunt opgesteld.

Nationaal landschap

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapkwaliteiten, en in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Voorts dienen de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten te ontwikkelen. Het grondgebied van de gemeente Purmerend maakt geen onderdeel uit van de in de Nota ruimte aangeduid als Nationaal Landschap. In de Nota Ruimte is het grondgebied van de gemeente Purmerend specifiek aangewezen als bundelingsgebied. Volgens de nota Ruimte is het niet bedoeling dat de bundelingsgebieden geheel verstedelijken. In deze gebieden ligt het accent op verstedelijking, maar er moet in samenhang daarmee ook ruimte gepland worden voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw en rekening worden gehouden met cultuur en cultuurhistorie. Vooral in de bundelingsgebieden moeten stad en land in onderlinge samenhang worden ontwikkeld.

Het plangebied binnen in het stedelijk gebied van de gemeente Purmerend. De locatie wordt herontwikkeld op de footprint van de huidige bebouwing.

2.1.2 AmvB Ruimte

Door het Rijk is het ontwerp Algemene maatregel van bestuur Ruimte (AMvB) opgesteld. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van Rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat vorig jaar met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden.

Kaders

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale

landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Ontwerpbesluit

Voor het overige hebben Provincies en Gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven. Met de eerste tranche van de AMvB Ruimte heeft het Rijk een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling gemaakt van bestaande ruimtelijke kaders. De ontwerp-AMvB wordt naar de Eerste en Tweede Kamer gezonden en via de Staatscourant en de website van VROM bekend gemaakt. Tot 1 september 2009 heeft iedereen zijn visie op het ontwerp kenbaar kunnen maken. Daarna zal het ontwerpbesluit voor advies worden voorgelegd aan de Raad van State. Inwerkingtreding is voorzien voor medio 2010.

2.1.3 Verdrag van Malta / Nota Belvédère

Het rijksbeleid is erop gericht de cultuurhistorie leesbaar te houden. Hiertoe is op 16 april 1992 het Europese Verdrag van Malta in Valetta ondertekend. Bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is onderwerp van het Verdrag en opgenomen in nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), welke op 1 september 2007 in werking is getreden.

Daarnaast is in 1999 de Nota Belvédère uitgekomen. Deze nota beoogt op rijksniveau integraal cultuurhistorisch beleid te ontwikkelen voor het landschap, de archeologie en de monumentenzorg en gaat uit van de strategie: 'behoud door ontwikkeling'. Het idee is dat cultuurhistorische structuren, landschappen en objecten een duidelijke rol moeten gaan spelen bij ruimtelijke ingrepen op elke schaal. De opgave ligt zowel in het landelijk gebied als in het stedelijk gebied, met een accent op een inhaalslag in het landelijk gebied. In het kader van de nota is een aantal cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden geselecteerd.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Belvédèregebied van de nota Belvédère.

2.1.4 Europese Kaderrichtlijn Water

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

2.1.5 Vierde Nota Waterhuishouding

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

Wateren in de stad (bebouwd gebied) vormen een integraal onderdeel van regionale watersystemen en zijn niet als afzonderlijke watersystemen te beschouwen. De problematiek van (grond)wateroverlast, afvalwater en waterverbruik is anders dan in het landelijk gebied en de ecologische potenties worden slechts beperkt benut. Ten aanzien van een duurzaam watersysteem in bebouwd gebied zijn de volgende aspecten van belang: waterbesparende maatregelen in de woning, het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem, en herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

De Vierde Nota zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal

Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voort zetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde Nota het geval is.

2.1.6 Waterbeheer 21^e eeuw

Op landelijk niveau heeft de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw maatregelen onderzocht die noodzakelijk zijn om wateroverlast in Nederland aan te pakken. Naar aanleiding van de aanbevelingen van de commissie heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). In het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' is tevens vastgelegd dat er een 'watertoets' moest komen. Het Rijk, Provincies, Gemeenten en waterschappen hebben hiertoe vervolgens in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw (WB21) ondertekend. In 2003 is de startovereenkomst vervangen door het Nationaal Bestuursakkoord Water en op 25 juni 2008 is deze geactualiseerd.

In hoofdstuk 5 wordt inzichtelijk gemaakt welke effecten de nieuwe bebouwing heeft op het waterbeheer in het gebied.

2.1.7 Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet

Rijk, Provincie en Gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Deze natuurbescherming geschiedt via de twee sporen van gebiedsbescherming en soortbescherming. Bij gebiedsbescherming gaat het om het beschermen van de belangrijkste natuurgebieden door aanwijzing als 'beschermde natuurmonument' op grond van de Natuurbeschermingswet of als 'speciale beschermingszone' op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Alle natuurgebieden die zijn beschermd op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen onder het Europese netwerk van Natura 2000-gebieden. Bij soortbescherming gaat het om het beschermen van dier- en plantensoorten, onafhankelijk van het gebied waar ze voorkomen. Dit is geregeld in de Flora- en faunawet van april 2002. Het uitgangspunt van beide regelingen is dat wanneer er binnen een gemeente plannen bestaan of projecten ontwikkeld worden, in een vroeg stadium gekeken moet worden of er in het gebied beschermde soorten voorkomen. Het grondgebied van de gemeente Purmerend is gelegen in de nabijheid van Natura 2000-gebieden: Polder Zeevang en het Wormer- & Jisperveld.

In hoofdstuk 5 wordt inzichtelijk gemaakt welke effecten de nieuwe bebouwing heeft op de ecologische waarden van het gebied.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Noord-Holland Zuid

Het provinciale beleid is neergelegd in het Streekplan Noord-Holland-Zuid dat is vastgesteld in 2003. In Waterland staat bij alle toekomstige ontwikkelingen een hoge ruimtelijke kwaliteit centraal om de regionale identiteit te behouden en te versterken. Voor ingrepen in de ruimtelijke inrichting worden dan ook bij de identiteit passende ontwerpen gemaakt, zonodig ondersteund door een beeldkwaliteitsplan.

Voor woningbouw geldt dat de Provincie in de periode tot 2020 met een toename van 166.000 woningen ruimte wil bieden aan de (gedifferentieerd) vraag naar woningen. Voor de regio Waterland geldt een bouwopgave tot 2020 van maximaal 6.000 woningen, waarvan 50% ICT (intensiveren, combineren en transformeren) en 50% uitleg. De woningbouw taakstelling

De Provincie heeft hiervoor een uitwerkingsplan "Waterlands Wonen" opgesteld in samenwerking met Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland en de acht Waterlandse Gemeenten (vastgesteld 28 februari 2006). Het streven is om 3000 woningen te realiseren via ICT (= intensiveren, combineren en transformeren) in bestaand stedelijk gebied en daarnaast 3.000 woningen te realiseren in het landelijk gebied.

In het streekplan wordt de grens van het stedelijk gebied aangegeven met rode contouren. De bestaande kom Purmerend wordt door rode contouren omgeven.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de gemeente Purmerend. Door transformatie wordt het plangebied herontwikkeld.

2.2.2 Provinciale verordening 2009

De Provincie heeft een nieuwe structuurvisie in voorbereiding ter vervanging van de huidige twee streekplannen Noord Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (Streekplan) Noord Holland Noord. Omdat de vaststelling van de structuurvisie niet voor juni 2009 wordt verwacht en het geldende beleid uit de streekplannen na 1 juli 2008 niet meer met behulp van de goedkeuring van bestemmingsplannen kan worden geborgd, is de Provincie nagegaan welke nieuwe instrumenten van het geldende streekplanbeleid in de overgang naar de nieuwe structuurvisie moeten doorwerken naar de Gemeenten. Daartoe is op 15 december 2008 het overgangsdokument Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009 vastgesteld.

Doel van dit document is het vaststellen van algemene regels in het belang van goede ruimtelijke ordening wat betreft de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel landelijke als in stedelijke gebieden waar een provinciaal belang mee is gemoeid. Wenselijk zijn een samenhangend stelsel van waardevolle gebieden te behouden en te versterken, belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan, sturing te hebben op het woonbeleid en een vitaal platte land te hebben. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgelegd welke provinciale onderwerpen uit de nu geldende streekplannen in aanmerking komen voor proactieve juridische sturing, de zogenaamde categorie 1 onderwerpen en welke onderwerpen meer voor bestuurlijke doorwerking in aanmerking komen. Waar in het streekplanbeleid ruimte bestaat voor nadere afwegingen of in de bewoordingen beleidsruimte voor maatwerk aanwezig is, is in deze verordening gebruik gemaakt van het instrument ontheffing. De ontheffingsmogelijkheden zijn het gevolg van het bestaande beleid in de streekplannen voor kleinschalige ontwikkelingen (wonen, werken, zorg), het beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), het ruimte voor ruimte beleid en de in het streekplanbeleid ter zake van natuur- en landschapsbescherming voorkomende uitzonderingsbepalingen in het geval van zwaarwegende openbare belangen of indien er geen reële alternatieven voor handen zijn.

De ontwikkeling aan de Kometenstraat 2-4 te Purmerend valt niet onder dit beleid. Er is geen ontheffing in het kader van de verordening nodig van de Provincie.

2.2.3 Ontwerp Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

De ontwerp structuurvisie 2040 heeft in oktober 2009 ter inzage gelegen. In juni 2010 zal naar verwachting de structuurvisie worden vastgesteld.

De Provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringt door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De Provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt Gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Tevens wordt er gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

In de kop van Noord-Holland wordt ingezet op het opwekken van duurzame energie. Daarmee draagt de Provincie bij aan de noodzaak van alternatieve energievoorzieningen. Tot 2030 worden in het noorden van de Provincie 35.000 woningen bijgebouwd.

In het zuiden van de Provincie is veel aandacht voor de extra woningbouwopgave, de internationale concurrentiepositie en de leefbaarheid en bereikbaarheid van de metropoolregio Amsterdam.

Het bouwplan vergroot het woningaanbod in het zuiden van de Provincie.

2.2.4 Cultuurhistorie en Archeologie

Voor cultuurhistorie geldt dat de Provincie inzet op een ruimtelijke ontwikkeling in Noord-Holland Zuid die de cultuurhistorie zichtbaar maakt en zomogelijk versterkt. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden moeten worden gerespecteerd en gebruikt als inspiratiebron voor de versterking van de ruimtelijke identiteiten.

Conform de CHW-kaart NH heeft de locatie Kometenstraat 2-4 te Purmerend geen bouwkundige, archeologische of geografische waarden.

In de cultuurnota "Cultuur op de kaart" 2009-2012 wordt aangegeven op welke wijze de Provincie voor de periode 2009-2012 bewoners en bezoekers bewust wil maken van het Noord-Hollandse verleden, hen meer wil laten deelnemen aan het culturele aanbod en hoe zij een mooier Noord-Holland voor wonen, werken en recreëren willen bieden.

In hoofdstuk 5 wordt inzichtelijk gemaakt welke effecten de nieuwe bebouwing heeft op de cultuurhistorische en archeologische waarden.

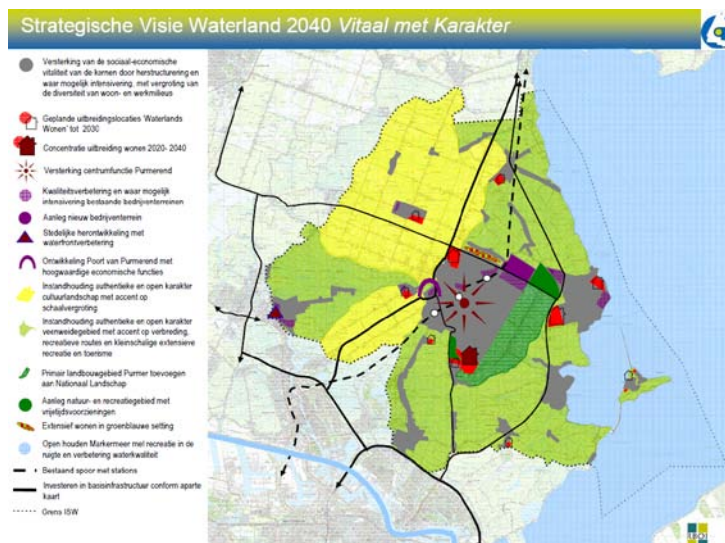
2.3 Regionaal beleid

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) is een samenwerkingsverband van zeven Waterlandse Gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. Samen vormen deze Gemeenten de regio Waterland.

De regio Waterland heeft de regiovisie Waterland 2040 opgesteld. De regiovisie is op 27 januari 2009 vastgesteld. De regiovisie Waterland 2040 vormt de basis voor de gemeentelijke plannen die gemaakt gaan worden. Tevens wordt hij gebruikt voor het inbrengen van de mening van de regio Waterland bij plannen van de Provincie Noord-Holland en die van de Stadsregio Amsterdam.

Het motto van de visie is: Vitaal met Karakter.

Volgens de visie wordt de centrumfunctie van Purmerend geaccentueerd. Na 2020 willen de gemeenten genoeg woningen bouwen om het bevolkingsaantal in de regio op peil te houden. Na 2020 zal in het Zuidoosten van Purmerend en in het Purmerbos een bescheiden uitbreiding met 16000 tot 40000 woningen plaatsvinden. Ten behoeve van woningbouw geldt tot 2020 de afspraken met de Provincie die in het kader van Waterlands Wonen gemaakt zijn.



Afbeelding 5: Plankaart strategische visie Waterland 2040

Het te realiseren appartementencomplex aan de Kometenstraat 2-4 te Purmerend valt binnen de rode contour van het Streekplan Noord-Holland Zuid. Op het perceel wordt een dansschool

gesloopt en vervangen door een appartementencomplex met 30 woningen. Dit is een goed voorbeeld van Intensiveren, combineren en transformeren.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 2005-2020 “Van Groei naar Bloei”

In de structuurvisie 2005-2020 verwoordt de gemeente Purmerend de volgende vier ambities.

1. Purmerend wil het centrum van Waterland zijn.
2. Purmerend werkt aan een evenwichtige woon-werkbalans.
3. Purmerend versterkt haar verbindingen in wegen, groen en water
4. Purmerend kiest voor bloei in plaats van groei.

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

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 wijken.
3. Nieuwe concepten ontwikkelen voor het combineren van wonen en zorg;
4. De woningbouwopgave voor de ISW-regio 2020 in cijfers zijn leidend. Dit betekent 3000 nieuwbouw en 3000 ICT (intensiveren, combineren en transformeren) in de gehele regio Waterland worden gerealiseerd.



Afbeelding 6: Plankaart structuurvisie Purmerend 2005-2020

Het woningbouwplan voor het perceel Kometenstraat 2-4 te Purmerend omvat een herstructurering. Op het perceel wordt de bedrijfsmatige bestemming omgezet naar een woonbestemming. Er wordt een appartementencomplex van 30 woningen voor jongeren en senioren gerealiseerd. Door deze herstructurering wordt de differentiatie in woonmilieus vergroot.

2.4.2 Woonvisie 2007-2010 “Thuis in Purmerend”

In de Woonvisie Purmerend 2007-2010 heeft de gemeente haar visie en activiteiten tot en met 2010 op het gebied van wonen geformuleerd. Bij het opstellen van de woonvisie heeft afstemming

plaatsgevonden met bestaand beleid, zoals verwoord in bijvoorbeeld de Structuurvisie, de Stadsvisie en de visie op de Wet maatschappelijke ondersteuning.

De gemeente heeft in deze woonvisie haar visie gegeven en die vertaald in een concreet actieprogramma. De volgende vier visies met bijbehorende actieprogramma's worden beschreven.

1. Gelijke kansen op een huis. De gemeente is van mening dat de woningmarkt van Purmerend aan de inwoners gelijke kansen op een woning moet bieden, ongeacht leeftijd, inkomen en huidige woonplaats. Er moet meer aandacht worden gegeven aan groepen die moeilijk toegang hebben tot de woningmarkt. De gemeente Purmerend wil streven naar een rechtvaardige woonruimteverdeling met gelijke kansen voor verschillende groepen.
2. Genoeg goede huizen om thuis te zijn. Volgens deze visie wil Purmerend streven naar een gedifferentieerd woningaanbod en variatie in woonmilieus. Hierin kan de consument dan een zo goed mogelijk bij hem of haar passende woning bereiken. De woningnood wordt de komende jaren niet opgelost. Wel werkt de gemeente voortdurend aan oplossingen voor het probleem en past daarbij meer variatie in woningen toe. Dat kan door nieuwbouw te plegen zoals in Weidevennen, daar worden verschillende woningen en woonmilieus gemengd.
3. Ook thuis buiten het huis. Purmerend streeft ernaar om een aantrekkelijke stad te worden met een goede kwaliteit van de sociale en fysieke woonomgeving: schoon, veilig en compleet qua voorzieningen. Daarnaast moeten bewoners de gelegenheid krijgen om invloed te kunnen uitoefenen op hun woningen en woonomgeving.
4. Een thuis voor kwetsbare mensen. In Purmerend moeten voldoende en passende woningen aanwezig zijn die aansluiten bij de zorgvraag of problematiek van kwetsbare groepen. Deze groepen kunnen zo gewoon mogelijk (thuis) wonen door een toegankelijk en laagdrempelig aanbod van zorg en ondersteuning. De gemeente gaat samen met woningcorporaties werken aan het voorkomen van dakloosheid en tweedekansenbeleid. Verder wordt de opgave voor wonen met zorg uitgewerkt in concrete projecten op wijkniveau.

Het bouwplan van de Kometenstraat 2-4 te Purmerend biedt senioren en jongeren een woning. Hiermee wordt de woningmarkt verruimd met een gedifferentieerd woningaanbod en variatie in woonmilieus.

2.4.3 Beleidsnota Archeologie in Purmerend

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving. In de herziene Monumentenwet worden gemeenten verplicht een eigen archeologiebeleid vorm te geven en uit voeren. In dit verband hebben burgemeester en wetouders in 2007 besloten om een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart op te stellen.

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

Het selectiebeleid is gebaseerd op:

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

Volgens de cultuurhistorische waarden kaart van de Provincie zijn er in het plangebied geen archeologische waarden te verwachten. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Purmerend wijst uit dat er voor de locatie een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Tot slot valt de locatie niet onder de beheers- en onderzoeksonderwerpen.

In hoofdstuk 5 wordt inzichtelijk gemaakt welke effecten de nieuwe bebouwing heeft op de cultuurhistorische en archeologische waarden.

2.4.4 Welstandsnota

In de Welstandsnota Purmerend van maart 2004, herzien in 2007 is het gebiedsgerichte welstandbeleid voor de wijk Wheermolen opgenomen. Het beleid is gericht op behoud van de bestaande karakteristieken van de stedenbouwkundige structuur en architectuur.

Welstandscommissie

Vooralsnog heeft de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van de stichting Welstandszorg Noord-Holland geen advies afgegeven voor dit bouwplan. Zodra dit advies is gegeven, zal het verwerkt worden.

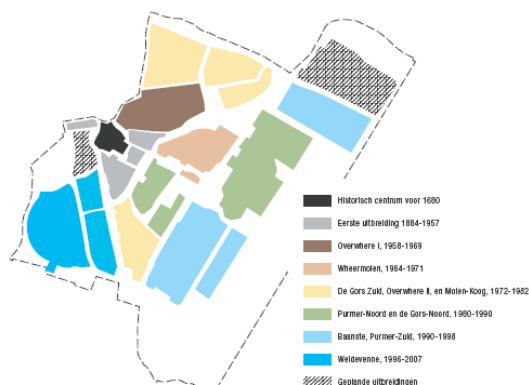
3 RUIMTELIJK ANALYSE

Dit hoofdstuk bestaat uit een ruimtelijke analyse van het plangebied Appartementengebouw Kometenstraat 2-4 te Purmerend en de buurt Wheermolen West. Na een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Purmerend en Wheermolen West wordt achtereenvolgens ingegaan op de ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied. Op basis van de bouwstenen die volgen uit deze ruimtelijke analyse en de functionele analyse in het volgende hoofdstuk, is in hoofdstuk 6 de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied geformuleerd.

3.1 Historische en landschappelijke context van Purmerend

Purmerend is ontstaan op een smalle landengte tussen het Purmermeer, het Beemstermeer en het Wormermeer. De eerste bewoners hielden zich met name bezig met de ontginning van het veengebied. Later werd de visserij de grootste inkomstenbron. De bewoners vestigden zich aan De Weere die het Purmermeer in westelijke richting met het Beemstermeer verbond en in oostelijke richting met de Zuiderzee. Zware stormen en hoge golven zorgden ervoor dat de drie meren, door afkalving van het laagveen, steeds groter werden. Door de vele overstromingen vormden de meren een grote bedreiging voor de omwonenden. In 1612 werd dan ook het Beemstermeer drooggelegd, in 1622 het Purmermeer en in 1625 het Wormermeer. Door de drooglegging ontstond een grote hoeveelheid landbouwgrond en veranderden de belangen van de bevolking en de stad. Purmerend kreeg een steeds belangrijkere functie als marktstad en centrum voor het omliggende gebied. Tijdens de Gouden Eeuw met haar economische groei, nam het inwonertal van de marktstad toe. In 1645 verleende de Staten van Holland en West-Friesland toestemming om het stadsgebied te vergroten. Hiermee was de uitbreiding van Purmerend voorlopig voltooid. Pas in de 20 eeuw werden de grenzen van de stad opnieuw verlegd. In 1884 werd de spoorlijn Amsterdam-Zaanstad-Purmerend voltooid. Het station werd ver buiten de grachtengordel van het oude Purmerend gebouwd met het oog op eventuele stadsuitbreiding in oostelijke richting. Deze uitbreiding verliep eerst geleidelijk: van 5.700 inwoners in 1900 tot 7.000 inwoners in 1950 en vervolgens tot 10.000 inwoners in 1960. De laatste vier decennia heeft Purmerend een explosieve groei doorgemaakt. Verwacht wordt dat de stad in 2010 circa 80.000 inwoners telt.

De eerste uitbreiding van de stad verliep in oostelijke richting spoorbaan. Steeds werd er een wijk aangeplakt. Eind jaren zestig is de wijk Wheermolen gebouwd. De wijk Wheermolen bestaat uit de buurten Wheermolen Oost en West en Dwarsgouw.



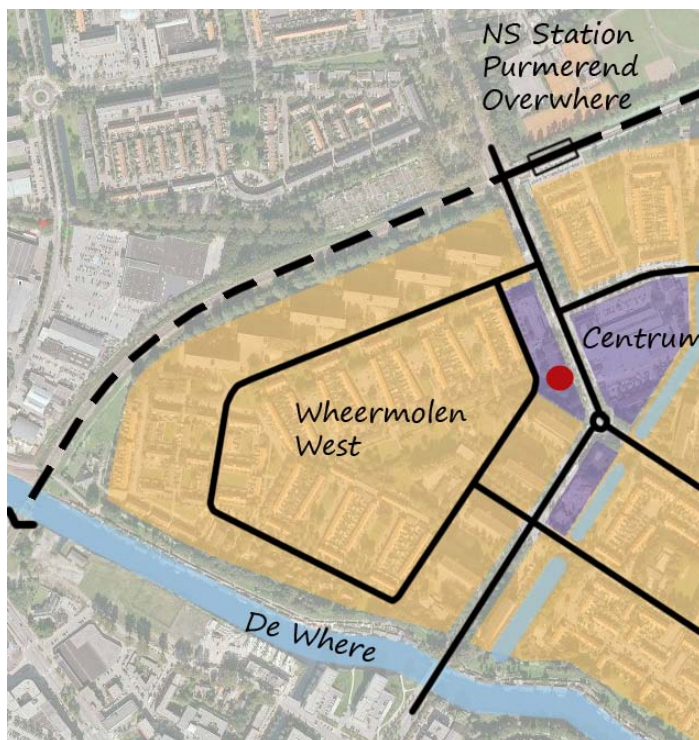
Afbeelding 7: Uitsnede afbeelding 3 van de structuurvisie Purmerend 2005-2020



Afbeelding 8: Wijk Wheermolen West

3.2 Ruimtelijke structuur Wheermolen West

Het plangebied is gelegen in de buurt Wheermolen West. De buurt Wheermolen West wordt begrensd in het noordwesten door de spoorlijn, in oosten door de Churchilllaan en in het zuiden door de Where.



Afbeelding 9: Wheermolen

3.2.1 Bebouwingsstructuur

In de buurt Wheermolen West staan met name rijtjeswoningen, galerijflats en gebouwen ten behoeve van bedrijven en maatschappelijke doeleinden.

De hoge flats staan vaak haaks op de straat waardoor mooie uitzichten ontstaan. De gebouwen zijn ondergeschikt aan de ruimtelijke structuur. De galerijflats bestaan uit 13 bouwlagen.

De rijtjeswoningen bestaan meestal uit twee bouwlagen met een kap en zijn haaks en langs de straat gericht.

De gebouwen ten behoeve van maatschappelijke en bedrijfsdoeleinden variëren van een bouwlaag tot maximaal drie bouwlagen met plat dak. De meeste gebouwen zijn op de straat gericht.

De huidige bebouwing van het plangebied bestaat uit twee bouwlagen. Het naastgelegen pand aan de noordzijde van de woningbouwvereniging bestaat uit drie bouwlagen. De galerijflat aan de zuidzijde bestaat uit circa 13 bouwlagen.

De inpassing van het nieuwe bouwplan dient gericht te zijn op behoud van de bestaande karakteristiek van de stedenbouwkundige structuur.



Afbeelding 10: Luchtfoto bebouwingsstructuur plangebied

3.2.2 Verkeer en Parkeren

De buurt Wheermolen West wordt aan de oostzijde begrensd door de hoofdontsluitingsweg Churchilllaan en aan de westzijde door de spoorlijn. De wijk wordt ontsloten door de wijkontsluitingswegen Meteorenweg en Mercuriusweg. De buurtontsluitingsweg Kometenstraat takt aan op de Meteorenweg.

Het plangebied is gelegen in het gebied tussen de hoofdontsluitingsweg Churchilllaan en de buurtontsluitingsweg Kometenstraat. De ingang van het appartementencomplex en de half verdiepte parkeergarage is gelegen aan de Kometenstraat.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat de wegenstructuur behouden blijft en dat parkeerplaatsen zoveel mogelijk op eigen terrein worden gerealiseerd op basis van de CROW.

3.2.3 Water en groen

De buurt Wheermolen West kenmerkt zich door veel groen in de wijk. Aan de randen van de buurt ligt een groene openbare ruimte. In het midden van het plangebied bevindt zich een centrale groene ruimte.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een groene open ruimte. In de toekomst wordt dit gebied herontwikkeld met gestapelde bouw en openbare groene ruimte. Tussen de bebouwing van het perceel Kometenstraat 2-4 en de zuidelijk gelegen galerijflat ligt een klein groen gebiedje. In dit groen gebiedje ligt pad voor voetgangers.



Afbeelding 11: Water en Groen

De waterloop De Where begrenst de buurt Wheermolen West aan de zuidzijde.

4 FUNCTIONELE ANALYSE

Dit hoofdstuk bestaat uit een functionele analyse van het plangebied Appartementengebouw Kometenstraat 2-4 te Purmerend en de buurt Wheermolen West. Op basis van de bouwstenen die volgen uit deze ruimtelijke analyse en de functionele analyse in het volgende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 6 de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied geformuleerd.

4.1 Functionele analyse Buurt Wheermolen West

De buurt Wheermolen West kenmerkt zich door de functies Wonen, Bedrijven en kantoren en Maatschappelijke voorzieningen.

Wonen

De woningvoorraad in de wijk Wheermolen bestaat voor een groot deel uit flats, voornamelijk huurflats. Met 58 procent komt dit type woning bijna drie keer zo veel voor als in Purmerend gemiddeld. Het aandeel koopwoningen bedraagt met 30 procent slechts de helft van het Purmerendse gemiddelde. De gemiddelde woningbezetting is 2,0 personen per woning tegen 2,4 in de hele stad. Er wonen iets meer alleenstaanden dan gemiddeld in Wheermolen. Het aandeel 'grote huishoudens' is wat kleiner.

In de periode 2007-2010 worden in Wheermolen West bijna zeshonderd woningen rond de Meteorenweg gefaseerd gesloopt. Van 2009 tot en met 2012 wordt eenzelfde hoeveelheid woningen in dat gebied gebouwd.

Bedrijven en kantoren

In het gebied tussen de Churchilllaan en de Kometenstraat zijn kantoren en bedrijven gevestigd. Met het tegenover gelegen winkelcentrum, buurthuis en benzinestation vormt dit het voorzieningencentrum van de wijk Wheermolen.

Maatschappelijke voorzieningen

In de buurt Wheermolen West zijn twee scholen gevestigd. Daarnaast huisvest de buurt Wheermolen West een sporthal en een kerkgebouw.



Afbeelding 12: Weermolen West

4.2 Functionele analyse plangebied Kometenstraat 2-4 te Purmerend

In het plangebied bevindt zich momenteel een dansschool met 'bedrijfswoning'. Naast deze locatie is een kantoorgebouw van een woningstichting en een woongebouw van 12 woonlagen met bergingen in de plint. De locatie is gelegen tussen een doorgaande route en een stille buurtweg met trottoir. Aan de doorgaande route bevindt zich aan de overzijde een buurtwinkelcentrum. Aan de zuidzijde naast een fietsroute is een klein groengebied. De huidige functies zoals het kantoor van de woningbouwvereniging, supermarkt en dansschool hebben een maatschappelijke relatie.

5 OMGEVINGSASPECTEN EN ONDERZOEK

5.1 Algemeen

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

5.2 Geluidhinder

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

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet verplicht akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven.

Bij het projecteren van nieuwbouw met woonmogelijkheden is sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tot 48 dB kan nieuwbouw plaatsvinden zonder ontheffing. Bij een hogere geluidsbelasting dienen maatregelen aan de bron (asfalt), overdracht (scherm) of ontvanger (gevelisolatie) onderzocht te worden.

Het bureau dB Controle heeft in november 2009 in het kader van de Wet geluidhinder een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï in het plangebied. Er is hier sprake van nieuwbouw van een geluidsgevoelig objecten. Het rapport met de titel "Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Nieuwbouw appartementen Kometenstraat-Churchillaan, Purmerend van 2 november 2009 is als bijlage bijgevoegd.

Uit het rapport wordt het volgende geconcludeerd.

Voor het plan "Appartementencomplex Kometenstraat" zijn, in het kader van de Wet Geluidhinder, een aantal situaties berekend. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Churchillaan bij de oostgevel bedraagt tussen 60 en 62 dB Lden. Dit is 12 tot 14 dB boven de voorkeursgrenswaarde.

Mogelijke maatregelen zijn geluidsreducerend asfalt of een hoog geluidsscherm. Gezien de geringe afstand tot de weg is een geluidsscherm moeilijk te plaatsen. De kosten van geluidsreducerend asfalt zijn relatief hoog als het niet bij regulier onderhoud wordt uitgevoerd en voor deze situatie voor de gemeente financieel onhaalbaar. Technisch gezien is geluidsreducerend asfalt voor deze situatie vrijwel niet mogelijk vanwege de kruisingen en het "wringende verkeer". Een alternatief is een zogeheten hogere waarde procedure waarbij een hoger geluidsniveau procedureel wordt toegestaan.

Op de gevel bij de Kometenstraat is geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde indien de etmaalintensiteit van het wegverkeer onder de duizend voertuigen per etmaal blijft.

Spoorweglawaai

Spoorwegen kennen net als wegen een zone van rechtswege. Binnen deze zone moet onderzoek gedaan worden naar de geluidsbelasting als daar woningen (en andere geluidsgevoelige gebouwen) worden geprojecteerd.

De spoorlijn met het station Overwhere ligt in de nabijheid van het te realiseren appartementencomplex. Het appartementencomplex is volgens de Wet geluidhinder een geluidsgevoelig object. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluidhinder is noodzakelijk.

dB Controle heeft in november 2009 in het kader van de Wet geluidhinder een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het railverkeer in het plangebied. Het rapport met de titel "Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Nieuwbouw appartementen Kometenstraat-Churchillaan, Purmerend van 2 november 2009 is als bijlage bijgevoegd.

Uit het rapport kan het volgende worden geconcludeerd.

Het railverkeer zorgt niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Industrielawaai

Het plangebied is niet in een geluidszone van industrie gelegen.

5.3 Hinder van bedrijven

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

Rondom het te realiseren appartementencomplex zijn een winkelcentrum, een benzinestation met LPG vulpunt en kantoren aanwezig. Volgens de bijlage richtlijnafstandstabel 1 van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2009 zijn supermarkten, benzinepompen met lpg-vulpunt en kantoren milieubelastende activiteit. Voor kantoren en supermarkten geldt dat er 10m afstand dient te worden gehouden tot geluidsgevoelige objecten. Gelet op de afstand van de entrees van de supermarkt en kantoren alsmede het benzinestation tot aan het appartementencomplex, zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de locatie te verwachten.

5.4 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Ook voor het verkrijgen van een bouwvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

Alvorens bouwvergunning wordt verleend wordt het rapport van het bodemonderzoek aan de gemeente Purmerend geleverd.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn

luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt “gevoelige bestemmingen”(zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die “in betekende mate” (IBM) en “niet in betekende mate”(NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

De wetgeving voorziet tevens in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Met de projecten “niet in betekende mate” van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip “niet in betekende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het betreft hier een bouwplan met minder dan 1500 woningen. Het plan is dan ook niet opgenomen in het NSL/RSL-NV en de regeling NIBM. Een onderzoek naar luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.6 Waterhuishouding

Waterbeheer

De ontwikkelingslocaties in de gemeente Purmerend vallen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (tweede waterbeheersplan).

De kern van het nieuwe waterbeleid is dat rekening gehouden dient te worden met veranderende omstandigheden, zoals bodemdaling, zeespiegelrijzing en klimaatverandering. De veranderende omstandigheden leiden tot een waterbeleid dat uitgaat van het vasthouden en bergen van water, naast het traditionele afvoeren van water (kwantiteit). Hiermee worden wateroverlast en watertekort voorkomen en treedt waterkwaliteitsverbetering op (kwaliteit).

In het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zich gecommitteerd aan het op orde brengen van het watersysteem om wateroverlast als gevolg van hevige neerslag te voorkomen. Daar waar systemen op orde zijn wil het Hoogheemraadschap dat zo houden. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen daarom waterneutraal te zijn.

Naast de drietrapsstrategie ‘vasthouden-bergen-afvoeren’ is ‘schoonhouden-scheiden-zuiveren’ eveneens een strategie als het gaat om stedelijk waterbeheer. Door het toepassen van deze strategie wordt de ruimte in het bebouwd gebied zo ingericht, dat grond- en oppervlaktewater zo min mogelijk worden vervuild. Als dit niet mogelijk is, worden maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer dat vervolgens te weinig effect heeft, worden waterstromen gezuiverd.

Watertoets en Watercompensatie

Het perceel Kometenstraat 2-4 is op dit moment grotendeels verhard. Het nieuwbouwcomplex wordt geprojecteerd op de huidige footprint van de dansschool.

Rioleringssysteem

Een van de speerpunten van het beleid van het Hoogheemraadschap is het afkoppelen van hemelwaterafvoer van verhard oppervlak. In het kader van de 4^e Nota Waterhuishouding wordt bij nieuwbouwlocaties gestreefd naar het afkoppelen van 'schone' oppervlakken naar oppervlaktewater. In de nieuwe bebouwing dient daarom kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen. Het afkoppelen van hemelwaterafvoer van daken en bestrating vindt plaats in overleg met het Hoogheemraadschap.

Waterplan Purmerend (2006)

In het Waterplan hebben de gemeente en het Hoogheemraadschap vastgelegd welke verschillende soorten maatregelen in Purmerend worden getroffen om het water gezonder en veiliger te maken. De maatregelen richten zich op de inrichting van het oppervlaktewater, afkoppelen van schoon regenwater, monitoring van de waterkwaliteit, beheer en onderhoud en aanpassingen aan het watersysteem om de doorstroming te bevorderen. Voor het plangebied wordt gestreefd naar het afkoppelen van schoon regenwater.

Advies Hoogheemraadschap

In februari 2010 is advies gevraagd aan het Hoogheemraadschap. Deze heeft een watertoets uitgevoerd. Deze is terug te vinden in de bijlage. Het advies luidde als volgt:

Het Hoogheemraadschap stemt in met de voorgenomen plannen.

Er is geen toename van verharding, dit houdt in dat dit dus geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding en er geen compenserende maatregelen hoeven worden uitgevoerd.

In de nabijheid van het plangebied is geen open water aanwezig. Mocht het niet mogelijk zijn om het hemelwater af te koppelen dan wordt geadviseerd, met het oog op de toekomst, de riolering binnen het plangebied alvast gescheiden aan te leggen.

Voor het doen van lozingen op het oppervlaktewater is een watervergunning nodig. Hierbij moet duidelijk worden aangegeven welk rioleringssysteem wordt aangelegd en op welke manier het hemelwater wordt afgekoppeld.

5.7 Cultuurhistorie / archeologie

Cultuurhistorie

In de provincie Noord-Holland is in 2002 voor de cultuurhistorie als indicatief toetsingskader de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart NH) opgesteld. De kaart bevat naast archeologische informatie, ook een historisch geografische en een historisch stedenbouwkundige kaartlaag. De waardering van de cultuurhistorische elementen is op drie niveaus, 'van zeer hoge waarde', 'van hoge waarde' en 'van waarde'. De waardering geldt als richtlijn voor verdere planvorming.

Conform de CHW-kaart NH heeft het plangebied geen archeologische, bouwkundige of geografische waarden.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet wijzigt de Monumentenwet 1988 en geeft onder meer uitvoering aan het (Europese) Verdrag van Malta uit 1992. Belangrijkste uitgangspunten van dit verdrag zijn het zorgdragen voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en het principe dat de verstoorder van het bodemarchief de kosten betaalt van noodzakelijk archeologisch onderzoek. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

Conform het selectiebeleid van uit de beleidsnota Archeologie van de gemeente Purmerend worden de volgende criteria gebruikt:

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

Volgens de cultuurhistorische waarden kaart van de Provincie zijn er in het plangebied geen archeologische waarden te verwachten. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Purmerend wijst uit dat voor de locatie een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Daarnaast valt de locatie niet onder de beheers- en onderzoeksonderwerpen. Op basis van voorgenoemde informatie is volgens de beleidsnota Archeologie geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.8 Flora en fauna

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

Natuurbeschermingswet en Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Beide plangebieden zijn niet gelegen in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet of de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn.

Flora- en faunawet

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

Het bureau Goes en Groot heeft in oktober 2009 in het kader van de flora- en faunawet een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Het rapport met de titel "Kometenstraat 2-4, Purmerend, *toetsing in het kader van de flora en fauna wet*" is als bijlage toegevoegd.

Uit rapport kan het volgende worden geconcludeerd dat:

1. *Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels en (kleine) zoogdieren. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de kleine zoogdieren (behalve vleermuizen!) alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.*
2. *Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden de verbodsbepalingen niet als het gaat om werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is dan niet nodig.*
3. *In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van april tot en met juli. Er worden in en rond het gebouw geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels verwacht.*
4. *Indien er werkzaamheden worden verricht aan het gebouw welke geschikt wordt geacht voor vleermuizen (de aanbouw), wordt een vervolgonderzoek aanbevolen naar de aanwezigheid van vleermuizen.*

5. *Als er vleermuizen aanwezig zijn, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.*
6. *Op grond van de bevindingen in deze quick scan is vervolgonderzoek naar beschermde soorten noodzakelijk.*

Alvorens de gebouwen van het perceel Kometenstraat 2-4 te Purmerend worden gesloopt, zal er een vervolgonderzoek naar vleermuizen worden uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek worden aan de gemeente voorgelegd.

5.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Besluit heeft tot doel zowel individuele burgers (plaatsgebonden risico) als groepen burgers (groepsgebonden risico) een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit gemeenten en provincies in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven.

Voor transport van gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS,2004). Deze circulaire adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

Door bureau Tauw is in oktober 2009 een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. Uit het concept rapport "Quickscan Externe Veiligheid Kometenstraat Purmerend kan het volgende worden geconcludeerd. Het concept rapport met als titel "quickscan externe veiligheid Kometenstraat Purmerend" is als bijlage toegevoegd.

"Voor wat betreft het transport gevaarlijke stoffen, blijkt dat voor zowel het transport gevaarlijke stoffen over de weg als voor het transport gevaarlijke stoffen over het spoor en water, er geen aanwijsbare belemmeringen zijn voor de beoogde locatie. Dit geldt ook voor het risico als gevolg van de in de omgeving aanwezige aardgastransportleidingen. De risicoafstand ("inventarisatieafstand") van deze leidingen is hier minder (respectievelijk 70m en 140m) dan de afstand van de leidingen tot aan het plangebied (200m).

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

Gelet op bovenstaande zijn er voor wat betreft de externe veiligheid (het plaatsgebonden risico en groepsrisico) geen belemmeringen te verwachten zijn voor de realisatie van 30 woningen aan de Kometenstraat 2-4 te Purmerend.

5.10 Kabels en Leidingen

In een bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving. In en rondom het perceel zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

6 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

6.1 Inleiding

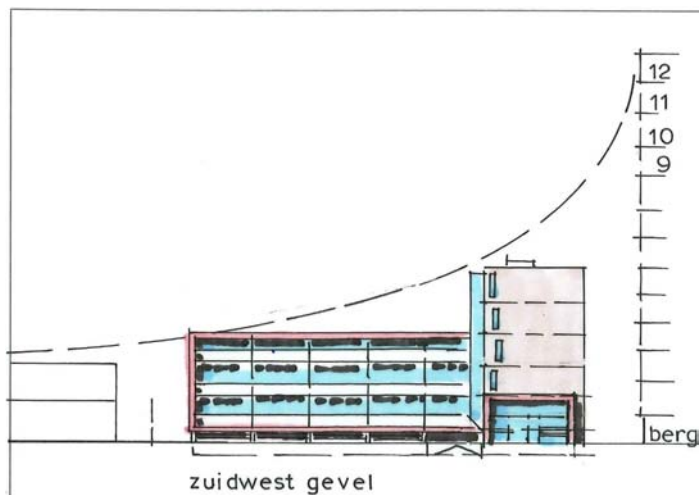
Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex met 30 appartementen met daarbij behorende half verdiepte parkeergarage en bergruimte.

Dit hoofdstuk beschrijft het plan en de ruimtelijke en functionele inpassing van het bouwplan.

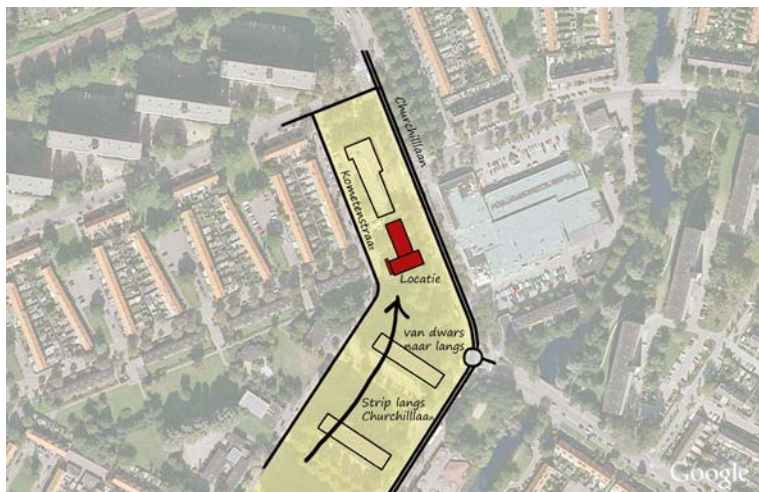
6.2 Functionele en Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke inpassing

Op de locatie wordt een woongebouw gerealiseerd van 30 appartementen met half verdiepte parkeergarage en bergingen. Het gebouw bestaat uit 2 rechthoekige elementen welke in een T-vorm aan elkaar zijn geschoven. Het linker element bestaat uit 3 bouwlagen (met half verdiept parkeren daaronder). Dit bouwvolume evenwijdig aan de Churchilllaan sluit aan bij het naast gelegen kantoorgebouw van de Woningbouwstichting. Het rechter element bestaat uit 5 bouwlagen (met daaronder half verdiept de bergingen). Dit bouwvolume, haaks op de Churchilllaan gelegen, vormt als het ware de opstap naar het er naastgelegen woongebouw van 13 bouwlagen, ook haaks op de hoofdweg gelegen.



Afbeelding 13



Afbeelding 14

Functionele inpassing

De buurt Wheermolen West heeft grotendeels een woonfunctie. Het nieuwe appartementencomplex past binnen de functie van de wijk. Het nieuwe woongebouw sluit zowel in zijn vorm als functie goed aan bij de woongebouwen in de buurt.

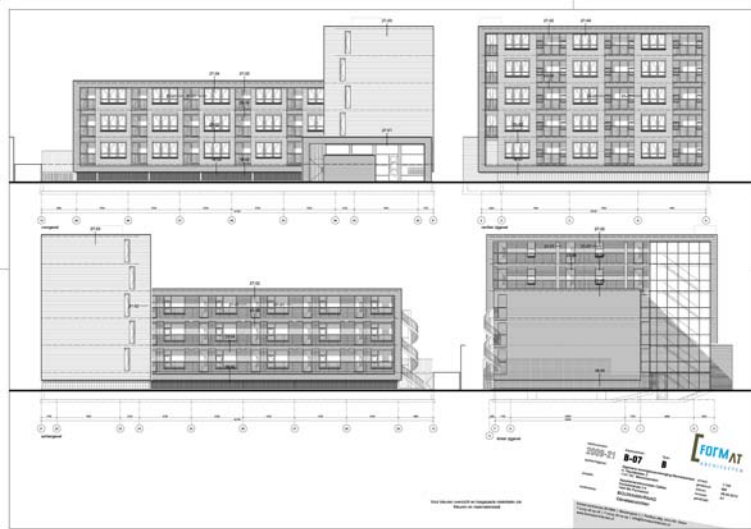
6.3 Planbeschrijving

AWM is eigenaar van het perceel Kometenstraat 2-4 Purmerend. Zij hebben het plan opgevat om een appartementencomplex te ontwikkelen met 30 woningen, bergingen en gebouwd parkeren voor senioren en jongeren.

Bebouwing

Het gebouw is T-vormig. De bebouwing heeft een volume van 9286m³. Het linkerdeel met drie bouwlagen heeft 15 appartementen en een goothoogte van ca 12m, zie de afbeelding 15 op pagina 23. Het rechterdeel bestaande uit vijf bouwlagen en een goothoogte van ca 17m, heeft ook 15 appartementen. De hoofdingang van de appartementen, de half verdiepte parkeerbak en bergingen bevinden zich aan de Kometenstraat. De voordeuren van de appartementen van het

linkerdeel bevinden zich aan de Chuchillaan. De voordeuren van de appartementen van het rechterdeel bevinden zich tegenover het woonflat aan de zuidwest zijde van het plangebied.



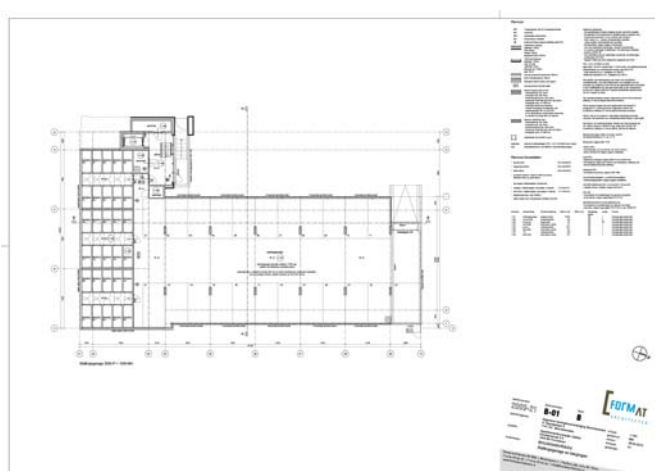
Afbeelding 15

Programma

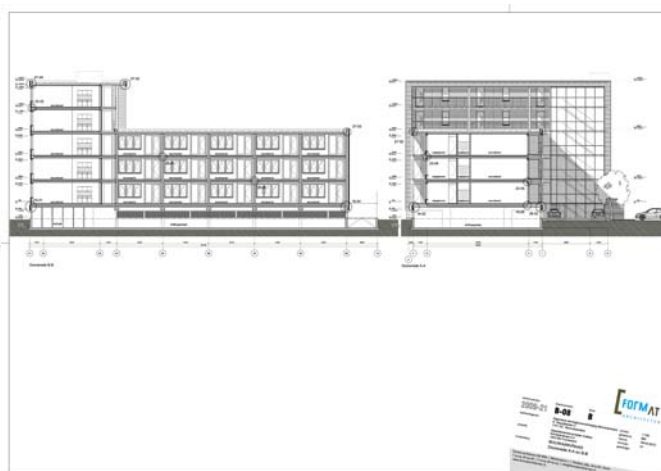
Het plan bestaat uit 30 appartementen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen. Er worden 15 appartementen voor starters van ca. 50m² en 15 seniorenappartementen van ca.70 m² gebouwd.

Ontsluiting en parkeren

Onder het grootste deel van het woongebouw wordt half verdiept geparkeerd en op maaiveldniveau op eigen terrein, voldoende voor 30 parkeerplaatsen. Aan de stille buurtweg zullen 9 parkeerplaatsen gerealiseerd worden in zogeheten haaks parkeren. In de nabijheid van de entree kunnen op het trottoir een 20 tal fietsen worden geplaatst. Tevens kunnen in de bergingen, onder het woondeel van 5 bouwlagen, fietsen voor de bewoners worden geplaatst.



Afbeelding 16



Afbeelding 17

7 PLANOPZET

7.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de locatie Kometenstraat 2-4 te Purmerend geschetst. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

7.2 Juridische vormgeving

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- **Wonen (W)**
Het plangebied met appartementen met halfverdiepte bergingen en parkeergarage alsmede parkeerplaatsen en groenvoorziening heeft de bestemming Wonen gekregen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, afijken van de bouwregels, de overgangsbepalingen, de procedureregels en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In Afwijken van de bouwregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze ontheffingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

In de Algemene procedureregels zijn de procedureregels opgenomen ten behoeve van de procedure voor het verlenen van ontheffing, het wijzigen en uitwerken van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

7.3 Handhaving

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

8 HAALBAARHEID

8.1 Uitvoerbaarheid

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het plan is contact geweest met de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De overlegpartners hebben geen behoefte aan een wettelijk vooroverleg.

Voor het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

8.3 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet Ruimtelijke Ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen.

Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. Bij deze ontwikkeling heeft de privaatrechtelijke weg de voorkeur.

De gronden in het plangebied zijn particulier eigendom. De realisatie van de bestemming ligt daarmee in handen van particulieren. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten over de te verhalen gemeentelijke kosten. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in het geding.