

The cover features a white background with a large blue rectangle in the upper right. A thin green line runs horizontally across the top, passing behind the blue rectangle. A green rectangle is positioned below the blue one, partially overlapping its right side. A thick blue horizontal band spans the width of the page below the blue rectangle. At the bottom, a large green rectangle covers the entire width.

BESTEMMINGSPLAN WHEREPARK 2016

Bestemmingsplan Wherepark 2016

bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro

Status: vastgesteld

Gemeente Purmerend
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

ID-code: NL.IMRO.0439.BPWP2016-va01

Procedure:

Terinzagelegging ontwerp: 26 februari t/m 7 april 2016

Vaststelling door raad: 29 september 2016

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	9
2.1 Achtergrond van de ontwikkeling	9
2.2 Interactieve ontwikkeling	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Omgevingsanalyse	19
4.1 Huidige situatie	19
4.2 Nieuwe situatie	19
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	21
5.1 Externe veiligheid	21
5.2 Wegverkeerslawaaï	22
5.3 Spoorweglawaaï	23
5.4 Bodemkwaliteit	23
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	24
5.6 Water	24
5.7 Luchtkwaliteit	24
5.8 Flora en fauna	25
5.9 Verkeer en parkeren	27
5.10 Bedrijven en milieuzonering	28
5.11 Vormvrije m.e.r	28
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving	31
7.1 Planvorm	31

7.2	Bestemmingsregeling	31
7.3	Handhaafbaarheid	33
	Bijlagen bij de toelichting	35
Bijlage 1	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten	37
	Regels	39
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	41
Artikel 1	Begrippen	41
Artikel 2	Wijze van meten	44
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	45
Artikel 3	Groen	45
Artikel 4	Sport	46
Artikel 5	Tuin – 2	47
Artikel 6	Verkeer – 1	48
Artikel 7	Verkeer – 2	49
Artikel 8	Wonen – 1	50
Artikel 9	Wonen – 2	51
	Hoofdstuk 3 Algemene regels	53
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 11	Algemene bouwregels	54
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	55
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	56
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	58
	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	59
Artikel 16	Overgangsrecht	59
Artikel 17	Slotregel	60
	Bijlagen bij de regels	61
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	63

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Intermaris, BPD en de gemeente Purmerend werken samen aan de herontwikkeling van Wheermolen West. Het doel van de vernieuwing is de woningen en woonomgeving weer te laten aansluiten op de behoefte van bewoners en wensen van de markt, zodat huidige en toekomstige bewoners graag in deze woningen en buurt wonen.

Het project past niet binnen de ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Wheermolen 2012 en Wheermolen 1980'. 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

Het plangebied ligt centraal in Purmerend, in de buurt Wheermolen. De locatie wordt begrensd door de Meteorenweg aan de noordzijde, de Kometenstraat aan de oostzijde, de Mercuriusweg aan de zuidoostzijde, de Orionweg aan de westzijde en het pad achter de woningen aan de Castorstraat en Polluxstraat aan de zuidwestzijde.

Het gebied bestaat uit het Middengebied met 150 eengezinswoningen die gesloopt worden en het aanliggende gedeeltelijk braakliggende terrein de Driehoek. Op de gronden van De Drie-hoek hebben 60 duplexwoningen en een school gestaan die inmiddels gesloopt zijn. Aan de Mercuriusweg staat het gebouw van Budo Center Waterland. Ten noorden van het gebied is de herstructurering reeds voor een groot deel voltooid. De oorspronkelijke hoogbouw uit de jaren '70 is gesloopt en heeft plaatsgemaakt voor nieuwe appartementengebouwen.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden twee verschillende bestemmingsplannen. Voor het noordelijk deel (vanaf de Planetenstraat) en een klein deel van de Driehoek, geldt het bestemmingsplan 'Wheermolen 2012' zoals dit is vastgesteld op 31 januari 2013. De gronden hebben de bestemmingen Groen, Tuin – 2, Verkeer – 1, Verkeer – 2 en Wonen.

Het zuidelijk deel van het plangebied (de Driehoek) ligt grotendeels in het bestemmingsplan 'Wheermolen 1980'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Purmerend op 26 november 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 26 oktober 1982. In dit bestemmingsplan heeft het Middengebied de bestemmingen 'Eengezinshuizen', 'Tuinen en erven' en 'Openbare buitenruimte'. Het Middengebied wordt van de Driehoek gescheiden door de bestemming 'Verkeersdoeleinden II'. De Driehoek heeft de bestemmingen 'Meergezinshuizen', 'Bijzondere doeleinden' en 'Openbare buitenruimte'.

De voorgenomen ontwikkeling is zowel qua bouw als gebruik niet passend binnen deze bestemmingsplannen. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

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. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid en de inspraak en het overleg. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling zoals deze op de plankaart en in de voorschriften is opgenomen.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Achtergrond van de ontwikkeling

De voorgenomen herstructureringsopgave die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is voorafgegaan aan een uitvoerige analyse naar de mogelijkheden binnen het gebied. Het gaat hierbij specifiek om de afweging tussen renoveren van de bestaande woningen tegenover sloop en nieuwbouw.

Intermaris wil haar woningen kwalitatief laten aansluiten bij de woonwensen van deze tijd. Dat betekent energiezuinigere woningen. Dat kan door renovatie, al is dat net als sloop kostbaar. Nadeel van renovatie is dat woningen nog steeds niet zo hoog scoren wat betreft energiezuinigheid in vergelijking met een nieuwbouwwoning. Gevolg daarvan is dat de woonlasten in het geval van renovatie ook relatief hoog blijven, zeker omdat energiekosten naast huur een steeds groter onderdeel van de totale woonlasten worden. Daarnaast zorgt renovatie niet voor een vergroting van de woning, terwijl er in de toekomst in Purmerend juist behoefte is aan grotere woningen.

In 2010 zijn onderzoeken (woonwensenonderzoek, energie-onderzoek, financieel onderzoek en marktonderzoek) uitgevoerd door verschillende onafhankelijke bureaus. In de onderzoeken zijn de voor- en nadelen van sloop gevolgd door nieuwbouw afgewogen tegen het renoveren van de bestaande woningen. De belangrijkste conclusie die uit deze onderzoeken naar voren kwam, is dat het renoveren van de bestaande woningen in financieel opzicht geen optie is. Het is te duur om de woningen geheel te renoveren en renovatie lost niet op dat ze te klein en te weinig energiezuinig zijn.

2.2 Interactieve planvorming

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld samen met de bewoners. Een actieve groep van ruim 25 meedenkers heeft in een excursie en vijf thema avonden uitgebreid nagedacht over de plannen. Welke woningen moeten er komen, hoe gebruiken we straks het park, waar spelen onze kinderen en waar staat de auto geparkeerd? De zeer waardevolle input is betrokken bij de totstandkoming van het nu voorliggende ontwerp. Tevens is de planvorming gepresenteerd aan de omliggende buurt. Hierin wordt uitvoerig gecommuniceerd met deze omwonenden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, 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 beleid van het rijk inzake de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Op 13 maart 2012 is deze vastgesteld. Hierin presenteert het kabinet zijn visie op de ruimtelijke inrichting en mobiliteit van Nederland tot 2040.

De regering maakt ruimte voor groei en beweging en laat de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn ('decentraal, tenzij...'). Ingezet is op vermindering van het aantal procedures en op eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. 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 13 nationale belangen aan.

Purmerend maakt onderdeel uit van de 'Metropoolregio Amsterdam' (MRA). Dit is een informeel samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in het noordelijk deel van de Randstad. De MRA behoort tot de Europese top vijf van economisch sterke regio's. 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 met name op het optimaliseren van het fysieke vestigingsklimaat (economie), het - via verstedelijkingsafspraken - tijdig voorzien in kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte in 2040 (verstedelijking), 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).

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de SVIR en de Gebiedsagenda.

3.1.2 *AmvB Ruimte (Barro)*

De SVIR bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 13 nationale belangen. Vanaf eind 2011 zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voor deze onderwerpen rijksregels vastgelegd ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland op het gebied van mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Met ingang van 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het betreft de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswaagen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Met de vaststelling (van de uitbreiding) van het Barro, de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is niet strijdig met deze algemene regelingen

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is een instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar afgestemd worden. Per 1 oktober 2012 is deze ladder als motiveringseis in artikel 3.1.6, tweede en derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, gaat vergezeld van een toelichting waarin de toets aan (de treden van) de ladder wordt beschreven.

De ladder voor duurzame verstedelijking gaat uit van drie treden:

1. bepalen regionale vraag naar ruimte;
2. bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
3. goede (multi-modale) ontsluiting.

Onderzocht moet worden of er wel behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wordt niet al elders in de regio voorzien in deze behoefte? En is er wel vraag naar deze voorziening? Blijkt er behoefte te zijn waarin in de regio niet al voorzien wordt, dan geldt de regel dat inbreiden gaat boven uitbreiden. Herstructurering en verbetering van bestaande terreinen dan wel transformatie van bestaande gebouwen heeft de voorkeur boven het ontwikkelen van nieuwe terreinen en gebouwen. Ten slotte moet de locatie door meerdere vervoerswijzen ontsloten worden. De gemeente zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten onderbouwen op welke manier met deze voorwaarden rekening is gehouden en waarom voor een bepaalde ontwikkeling op de voorgestelde locatie is gekozen.

In dit verband is aan de orde, dat de gemeente Purmerend in het Regionale Actie Programma (RAP) Stadsregio Amsterdam is opgenomen. De ambitie van de Stadregio is om een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. De ambitie staat niet ter discussie, vraag is (wel) hoe deze waargemaakt kan worden.

Voor de Stadsregio Amsterdam is in het actieprogramma (zie paragraaf 3.3.3) uiteengezet dat binnen de regio behoefte is aan meer woningen.

In het (eerste) RAP zijn de volgende afspraken opgenomen:

- De gemeenten zetten zich in om 32.517 nieuwbouwwoningen in de periode 2010 - 2014 te realiseren.
- De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 in de betaalbare sector 9.755 woningen te bouwen (zowel koop als huur).
- De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 13.438 extra nultreden woningen te realiseren (zowel koop als huur in zowel nieuw- als bestaande bouw).
- Voor de gemeente Purmerend zijn de volgende verstedelijkingsafspraken aan de orde: 1027 woningen in de periode 2011 - 2014 en 1275 woningen in de periode 2015 - 2019.

De ontwikkeling Wherepark is regionaal afgestemd en als 'vaste plancapaciteit' opgenomen in het RAP. Deze woningbouwontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en geeft hiermee invulling aan de gemaakte afspraken en is in overeenstemming met de (treden van de) ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 bevat het provinciaal ruimtelijk beleid. De hoofddoelstelling is het inspelen op de veranderingen die tot 2040 te verwachten zijn. In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben een grote ruimtelijke impact. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes. In de Structuurvisie worden deze ontwikkelingen en de voornaamste keuzes die de Provincie Noord-Holland zal moeten maken kort toegelicht. Ook wordt geschetst hoe de provincie er in 2040 uit ziet en op welke wijze de Provincie met deze structuurvisie zal bijdragen aan het realiseren van dit toekomstbeeld. De Structuurvisie is vastgesteld op 21 juni 2010 en in werking getreden op 1 november 2010.

Uitgangspunt is 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 Bebouwd Gebied te behouden.

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan onder meer bestemmingsplannen dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. 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 onderhavige bestemmingsplan is in lijn met deze 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:

- 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;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de woonvisie is aangegeven dat naast nieuwbouw ook de aanpassing/herstructurering van de bestaande woningvoorraad moet zorgen voor een betere afstemming van vraag en aanbod. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt geeft invulling aan de provinciale woonvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040

In december 2007 is het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040¹ van de Metropoolregio Amsterdam vastgesteld. De ambitie die voor deze regio wordt gesteld is om de regio uit te laten groeien tot een metropool die vooral gekenmerkt wordt door diversiteit en menging (economisch, sociaal, cultureel, landschappelijk, ecologisch en qua woon, werken, vrijetijdsmilieus) en die duurzaam is (in de zin van klimaatbestendigheid en verbeterde luchtkwaliteit).

Als woningbouwopgave voor de regio Noordvleugel wordt gesteld dat in de periode 2010-2030 minstens 150.000 woningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Hiervan moeten 25.000 woningen in Haarlemmermeer en de Bollenstreek worden gebouwd, in Amsterdam 50.000 en in Almere 60.000. De overige 15.000 woningen moeten op bescheiden schaal in uitbreidingsgebieden van Purmerend en Weesp/Muiden en binnenstedelijk in Zaanstad, IJmond, Haarlem en Amstelveen worden gerealiseerd. Purmerend ligt binnen de stadsregio Amsterdam en draagt bij aan de ambitie van de Metropool. In de visie wordt uiteengezet dat de nieuwbouw in Purmerend mede gericht is op de opvang van woningzoekenden in Amsterdam.

3.3.2 Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter)

Gemeente Purmerend maakt deel uit van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW), een samenwerkingsverband van 7 gemeenten in de regio Waterland. Op 10 december 2008 is door het algemeen bestuur van de regio Waterland de Regiovisie Waterland 2040 'Vitaal met Karakter'² vastgesteld. Het ISW heeft, in zijn regiovisie, als uitgangspunt dat het bevolkingsaantal in de regio niet zal teruglopen. De regio maakt immers deel uit van de woningmarkt en arbeidsmarkt van de metropoolregio Amsterdam. In deze regio is er behoefte aan 150.000 extra woningen. Waterland draagt aan de realisatie van deze extra woningen haar steentje bij, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. In de 'Bouwstenennotitie' is berekend dat er in de toekomst een minimale behoefte is aan 2.200 woningen tot 2020. Hierbij zijn de kerneisen het behouden van de vitaliteit van de kernen en rekening houden met de landschappelijk waardevolle landschappen, goede verkeersafwikkeling en goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening.

In de Regiovisie is aangegeven dat Purmerend een nadrukkelijke centrumfunctie heeft. Met name in Purmerend is een dringende noodzaak om tot een meer gedifferentieerd woonmilieu en een hoger niveau en een betere uitstraling van de woningvoorraad en leefomgeving te komen. Met de voorgenomen herstructureringsopgave wordt hier invulling aan gegeven.

3.3.3 Regionaal Actie Programma

De gemeente Purmerend is in het Regionale Actie Programma (RAP) Amsterdam opgenomen. De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. De ambitie staat niet ter discussie, vraag is wel hoe deze waargemaakt kan worden. Voor de stadsregio Amsterdam is in het actieprogramma uiteengezet dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt en dat dus meer woningen nodig zijn. Bij de realisatie is het belangrijk dat vraag en aanbod goed op elkaar worden afgestemd.

In de woningbouwmonitor 2014 is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afspraken op 6.500 woningen per jaar ligt. De regio loopt voor op de afspraak maar op basis van de woningbehoefte is de afspraak te laag (bijna 10.000 woningen). In deze regio wordt te weinig gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt.

¹ Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040, Metropoolregio Amsterdam, december 2007

² Regiovisie Waterland 2040, Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland, januari 2009

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.

Momenteel werkt de gemeente Purmerend aan een herziening van de Structuurvisie Purmerend 2005-2020. Bij deze actualisatie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- actualisatie opzetten als (dynamisch) proces en direct beginnen met de onderdelen, die zich daar nu al voor lenen;
- actualisatie niet laten uitmonden in een 'alomvattend' besluit of document in 2013, 4e kwartaal, maar werken in onderdelen en met thema's;
- omdat binnen de praktijk van de ruimtelijke ordening bij projecten en ontwikkelingen het accent is komen te liggen op 'faciliteren', is behoefte aan een wervend, handzaam document om initiatiefnemers mee te verleiden en aan optimale, digitale ontsluiting van ruimtelijk relevante informatie.

3.4.2 Woonvisie 2012-2016

In de Woonvisie Purmerend 2012-2016 heeft de gemeente met de woningbouwcorporaties haar visie tot 2016 op het gebied van wonen geformuleerd. In het verleden was de blik gericht op uitbreiding, maar met de vaststelling van de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 met als thema 'Van groei naar bloei' is het belangrijkste speerpunt de kwaliteit van het wonen in de straat, wijk en stad. De woonvisie gaat niet specifiek in op locaties, maar zegt wel iets over de kwaliteit van wonen. Binnen de bestaande stadsgrenzen worden volop woningen ontwikkeld waarbij het speerpunt is kwaliteit in plaats van kwantiteit. De gemeente geeft in deze woonvisie invulling aan een vijftal maatschappelijke opgaven, waaronder een aansprekende woningvoorraad, iedereen op de juiste plek en ruimte voor bijzondere doelgroepen.

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. Ten aanzien van Wheermolen-West is de strategische plankaart ongewijzigd gebleven.

3.4.3. 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;
4. in cijfers is de woningbouwopgave voor de ISW-regio 2020: 3.000 nieuwbouw en 3.000 ICT (intensiveren, combineren, transformeren), dit is inclusief de autonome vraag van Purmerend.

3.4.4 Milieu en duurzaamheid

In 2011 heeft de gemeente het milieubeleidsprogramma gemeente Purmerend 2012-2016 vastgesteld. In dit beleidsprogramma is het gemeentelijk milieubeleid vastgesteld, dat wordt vertaald naar doelstellingen en acties (waar mogelijk). Jaarlijks wordt een actieprogramma opgesteld en van dit actieprogramma maken sinds 2013 ook de acties ten aanzien van duurzaamheid onderdeel uit.

Duurzaamheid en milieukwaliteit zijn voor Purmerend kenmerken van ruimtelijke kwaliteit; het is prettiger wonen in een leefomgeving waar sprake is van minder geluidhinder, een betere luchtkwaliteit en waar een schone bodem aanwezig is, groen een kans krijgt en de bewoners een energiezuinige en gezonde woning kunnen realiseren. De doelstellingen uit het milieubeleidsprogramma richten zich vooral op het in stand houden van de bestaande kwaliteit dan wel op het beperken van de milieubelasting waarbij de wettelijke normen als minimum gehanteerd worden.

Ten aanzien van duurzaamheid wordt op basis van het milieubeleidsplan 2012-2016 verlangd dat bij nieuwbouwprojecten van 30 woningen of meer een energievisie wordt opgesteld door de ontwikkelende partij. Daarnaast wordt in het milieubeleidsplan 2012-2016 gesteld, dat nieuwe gebouwen aangesloten dienen te worden op het warmtenet van de Stadsverwarming Purmerend BV (indien dit rendabel is).

3.4.4 Groen en water

Het basisplan Water en Oevers is gericht op de versterking van de totale, ecologische groenstructuur in de stad. De hiermee samenhangende maatregelen variëren van het aanpassen van het groenbeheer of het herprofilen en herinrichten van de oevers tot de zorg voor de waterkwaliteit.

De gemeenteraad heeft in november 2014 de Groenkoers vastgesteld. Deze nota geeft op hoofdlijnen het beleid en de visie op groen weer om ook op termijn te kunnen blijven beschikken over kwalitatief goed en duurzaam groen tegen beheersbare kosten.

3.4.4 Gemeentelijk beleid/kostenverhaal

Dit bestemmingsplan bevat een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 sub a en sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor bouwplannen 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. In hoofdstuk 6 zal concreet worden ingegaan op de vraag hoe de kosten van de grondexploitatie gerelateerd aan de in dit bestemmingsplan opgenomen bouwplan(nen) verzekerd zijn.

3.5 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 Omgevingsanalyse

4.1 Huidige situatie

4.1.1 *Ontstaansgeschiedenis*³

In 1958 werd het Ontwikkelingsschema Westen des Lands 1980 opgesteld. Hierin was Purmerend één van de steden die werd aangewezen als groeikern. Vooral de grote woningnood in Amsterdam moest hiermee worden opgelost. De bevolking van Purmerend groeide explosief: van 7.000 inwoners in 1950 tot 77.000 inwoners in 2005.

Wheermolen is gebouwd in de jaren zestig en zeventig en bestaat voor een groot deel uit hoogbouw van tien of meer woonlagen met één of twee bergingslagen. Eind 1964 startte de bouw van eengezinswoningen in de Planetenbuurt en op 7 november 1965 waren de eerste woningen aan de Kometenstraat opgeleverd. Enkele jaren na de oplevering van de eerste eengezinswoningen in de Planetenbuurt werden er galerijflats gebouwd. De eerste van Wheermolen stond aan de Meteorenweg, waar binnen enkele jaren 480 identieke galerijwoningen waren gerealiseerd.

Vanuit de collectiviteitsgedachte in de wederopbouwperiode werden in Wheermolen vooral veel huurwoningen gebouwd. Voor de huidige herstructureringswerkzaamheden in Wheermolen-West was bijna 70% van de woningen in Wheermolen bestemd voor verhuur.

4.1.2 *Huidige ruimtelijke en functionele structuur*

De buurt Wheermolen ligt centraal binnen Purmerend aan de Where en de Purmerringvaart en relatief dicht bij stedelijke voorzieningen. Wheermolen is onder te verdelen in drie delen: Wheermolen-West, Wheermolen-Oost en het groengebied Dwarsgouw. Wheermolen-Oost en West worden van elkaar gescheiden door de Churchillaan die van noord naar zuid door het plangebied loopt. Het plangebied ligt centraal in Wheermolen-West, ten noordwesten van de flatgebouwen aan de Mercuriusweg en ten zuiden van de Parkzone welke momenteel grotendeels is herontwikkeld.

Het gebied bestaat uit het Middengebied met eenzijdige woningaanbod van 150 eengezinswoningen die gesloopt worden en het aanliggende gedeeltelijk braakliggende terrein de Driehoek. Op de gronden van De Driehoek hebben 60 duplexwoningen en een school gestaan die inmiddels gesloopt zijn. Momenteel is in dit gebied nog wel een sportzaal aanwezig.

De woningen in het Middengebied verkeren in verouderde staat. Ze dateren uit de jaren zestig, zijn slecht geïsoleerd en te klein voor de huidige wensen en eisen van toekomstige huurders. Het is bij de huizen in hun huidige staat vrijwel onmogelijk om te voldoen aan de normen voor energiebesparing en duurzaamheid. Voor deze woningen geldt een hoge mutatiegrens en een lage acceptatiegraad.

4.2 Nieuwe situatie

4.2.1 *Toekomstige ruimtelijke en functionele structuur*

Het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld voor Wherepark is in nauw overleg tussen Intermaris en bewoners van het Middengebied tot stand gekomen. Wensen van bewoners zijn in coproductie verwerkt in het ontwerp voor de buurt.

Wherepark wordt een parkachtige, groene buurt waar de woningen in een parkachtige omgeving staan. Het park wordt het hart van de nieuwe buurt, de rijwoningen staan eromheen. Er ontstaat zo een autoluwe woonbuurt. Er komen in het Wherepark maximaal 210 eengezinswoningen in rijen (huur en koop). Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het gebouw van de BUDO kunnen nog 7 extra woningen mogelijk worden gemaakt. De woningen zijn opgenomen in verschillende soorten, met twee lagen, met twee lagen met kap en met een extra terug liggende verdieping. Zo ontstaat een gevarieerd beeld. In het park staan structurerende elementen zoals

³ Tekst gebaseerd op "Wherepark, stedenbouwkundig plan", Butzelaar CS Architecten, 8 november 2012

boomgroepen. Daarnaast wordt er een appartementengebouw gerealiseerd met appartementen gericht op de doelgroep 55+. Dit gebouw wordt maximaal 25 meter hoog en bevat maximaal 38 appartementen.

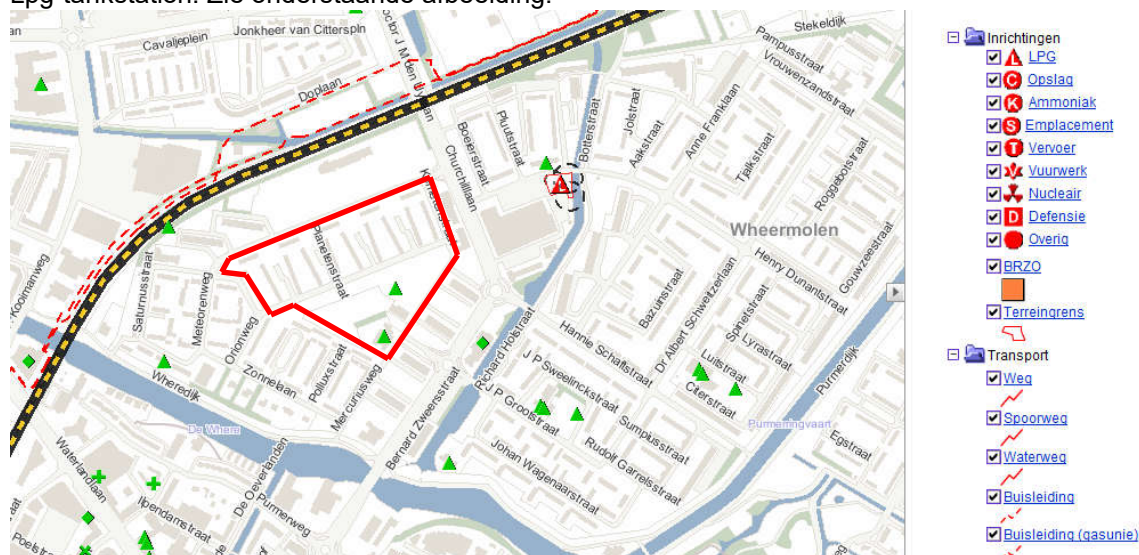
4.2.2 Fasering

Het Middengebied en de Driehoek worden integraal ontwikkeld. De fasering die hierbij gehanteerd wordt biedt kansen voor de huidige bewoners van het Middengebied. Gestart wordt met nieuwbouw in de Driehoek, waarin alle geïnteresseerden uit het Middengebied een nieuwe woning kunnen huren. Pas daarna maken de woningen in het Middengebied plaats voor nieuwbouw. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan bewoners die graag in de buurt willen blijven wonen. Tegelijkertijd worden de ambities voor energiezuinige, grotere woningen verwezenlijkt.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

5.1 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is de Risicokaart Noord-Holland geraadpleegd. Op de risicokaart is in de omgeving van het plangebied een risicovol object waargenomen. Het gaat om een Lpg-tankstation. Zie onderstaande afbeelding.



5.1.1 Lpg-tankstation

In het plangebied is aan het John F. Kennedyplein een benzineverkoopspunt met lpg gelegen. Bij lpg dient in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), rekening te worden gehouden met het invloedsgebied voor het groepsrisico op een afstand van 150 meter vanuit het vulpunt. De afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 200 meter. Het LPG-tankstation vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.2 Spoorwegen

Uit de "Verkenning relatie milieu en verkeer binnen de provincie Noord-Holland (2000)" blijkt dat langs de spoorweg Amsterdam-Hoorn geen aandachtslocaties met een plaatsgebonden risico van 10^{-6} zijn vastgesteld. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt daarnaast ook niet overschreden. De Risicoatlas van provincie Noord-Holland (www.risicokaart.nl) bevestigt dit.

5.1.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen door transportleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden.

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen met een externe veiligheidscontour is het 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 oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Kwantitatieve risicoanalyse

Op basis van het Bevb zijn alle planologisch relevante leidingen (inclusief gereserveerde ruimte voor buisleidingen) in (en nabij) het plangebied geïnventariseerd.

Door (en in de omgeving van) het onderhavige plangebied lopen enkele hogedruk aardgastransportleidingen. Alle vier de leidingen vallen onder de werking van het Bevb.

Leiding	Diameter in mm	Diameter in inch	Druk in bar
W-570-01	168,3	6	40
W-570-31	219,1	8	40
W-570-23	323,9	12	40
W-570-26	219,1	8	40

De aardgastransportleidingen W-570-01 en W-570-23 liggen ten noorden van het plangebied, op minimaal circa 150 respectievelijk 200 meter van de geplande bebouwing. De aardgastransportleidingen W-570-26 en W-570-31 liggen in het noordoosten van het plangebied, op circa 950 meter van de geplande bebouwing.

Het plangebied valt buiten de inventarisatieafstand van de genoemde aardgastransportleidingen. Geconcludeerd wordt dat deze leidingen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.2 Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is bepaald dat iedere weg een geluidszone heeft. Een zone is in feite een akoestisch aandachtsgebied. De breedte van de zone wordt bepaald door het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. In het onderhavige geval gaat het om de toetsing van de geluidsbelastingen op de nieuwe woningen vanwege de onderstaande bestaande wegen, te weten:

- Churchilllaan, geluidszone 200 meter (binnenstedelijk);
- deel van de Mercuriusweg, geluidszone 200 meter (binnenstedelijk).

Volgens de huidige wetgeving geldt geen zone voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Hierdoor is het geluid van deze wegen uitgesloten van de verplichte toetsing aan de wettelijke grenswaarden. Dit betreft de:

- Orionweg;
- Kometenstraat;
- Meteorenweg;
- Deel van de Mercuriusweg;
- Zonnelaan.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek⁴ blijkt dat ten gevolge van de Churchilllaan op de gevels van diverse woningen een overschrijding plaatsvindt van de voorkeursgrenswaarde. Bij de aanleg van een geluidsreducerend asfalttype zal er voldoende geluidreductie gerealiseerd kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Echter, de kosten en het vele wringende en afslaannde verkeer op de Churchilllaan maakt dat stil asfalt niet geschikt lijkt in deze situatie. Schermmaatregelen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet inpasbaar.

Voor meerdere woningen dient als gevolg van het wegverkeer over de Churchilllaan een hogere waarde te worden vastgesteld. Het gaat hier om 16 gevels met een geluidsbelasting van 49 dB, 8 gevels met een geluidsbelasting van 50 dB, 5 gevels met een geluidsbelasting van 51 dB en 1 gevel met een geluidsbelasting van 52 dB.

⁴ Akoestisch onderzoek Wherepark Purmerend, 21 april 2015

Om inzicht te krijgen in de geluidssituatie ter plaatse van het nieuwbouwplan in verband met de binnenwaardennorm uit het Bouwbesluit, is de gecumuleerde geluidsbelasting berekend van alle relevante geluidbronnen in de omgeving. Uit de gecumuleerde geluidsbelasting blijkt dat, zonder de toepassing van bronmaatregelen, de hoogste geluidsbelasting 58 dB bedraagt.

Gezien de minimale gevelweringseis vanuit het bouwbesluit van 20 dB moet voor de woningen met een geluidsbelasting boven de 53 dB worden aangetoond dat de gevelwering voldoende is om onder de maximum binnenwaarde van 33 dB te blijven.

5.3 Spoorweglawaai

Sinds 1 juli 2012 is nieuwe wetgeving voor geluid in werking getreden, genaamd 'SWUNG'. Dit houdt in dat voor rijks- en hoofdspoorwegen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld en de geluidzones uit de Wet geluidhinder hierdoor zijn gewijzigd. Voor spoorwegen zijn de 'nieuwe' geluidzones afhankelijk van de vastgestelde geluidproductieplafonds. Voor het spoor ten noorden van het plangebied geldt een geluidproductieplafond van kleiner dan 56 dB. De geluidzone behorende bij dit geluidproductieplafond is derhalve 100 meter breed, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf.

Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 100 meter van het spoor. Hierdoor is het inzichtelijk maken en toetsen van spoorweglawaai niet noodzakelijk. Spoorweglawaai vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bodemkwaliteit

Voor de gronden van het plangebied is een (historisch) vooronderzoek⁵ uitgevoerd. Op basis van dit vooronderzoek is een hypothese opgesteld ten behoeve van een uit te voeren verkennend bodemonderzoek en wordt de onderzoeksstrategie bepaald.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart en voorgaande bodemonderzoeken kunnen licht verhoogde concentraties zware metalen en PAK worden verwacht ter plaatse van de buurt Wheermolen en dus ook binnen het plangebied. Dergelijke diffuse verontreinigingen kunnen worden onderzocht conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Er zijn wel verdachte (deel)locaties aangemerkt. Op basis van historisch kaartmateriaal blijken er diverse gedempte sloten binnen de onderzoekslocatie te liggen. De sloten kunnen gedempt zijn met verontreinigde grond, puin en/of asbestverdachte materialen. Gedempte sloten kunnen het beste aangetroffen worden door het plaatsen van raaien met boringen en peilbuizen. In het verleden hebben er ondergrondse tanks binnen het gebied gelegen. Aangezien deze gesaneerd en verwijderd zijn worden deze niet meer als verdacht aangemerkt.

Op basis van de verzamelde gegevens wordt het plangebied "Wherepark" over het algemeen aangeduid als een onverdachte onderzoekslocatie met uitzondering van de gedempte sloten. Geconcludeerd wordt dat de risico's met betrekking tot bodem relatief beperkt zijn.

De bodemkwaliteitskaart geeft voor het plangebied een achtergrondwaarde aan. Samen met de conclusies uit het vooronderzoek leidt dit tot de conclusie dat ontheffing kan worden verleend voor de nieuwbouw. Een NEN5740 onderzoek is om deze reden niet nodig.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Door ADC ArcheoProjecten is in 2006 een archeologisch bureauonderzoek⁶ uitgevoerd voor het plangebied. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn voor archeologische waarden in het plangebied en nader onderzoek niet nodig is.

Op de Archeologische beleidsadvieskaart (vastgesteld 24 september 2009) van de gemeente Purmerend, heeft het gebied een lage verwachting waarbij geen doelstelling voor behoud geldt en

⁵ Wherepark te Purmerend, (Historisch) vooronderzoek conform NEN 5725, 29 mei 2015, Grontmij Nederland BV

⁶ Purmerend, Wheermolen West – rapport 596 Bureauonderzoek, ADC Archeoprojecten, maart 2006

geen voorwaarden voor behoud gelden. Ook op andere verwachtingskaarten (Archis, ABK) zijn voor het plangebied geen waarnemingen en geen verhoogde verwachting aangegeven.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek voor de ontwikkeling van het plangebied niet nodig is.

5.6 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel binnen ruimtelijke planvorming. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Watersysteem

Het plangebied ligt in de polder Overweere. Voor dit plangebied geldt dat Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) waterbeheerder is voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen en de zuivering van afvalwater.

Het plangebied maakt deel uit van peilgebied 5742-1 met een vast peil van NAP -1,8 m. De poldersloten worden doorspoeld met water dat op diverse plaatsen ingelaten kan worden vanuit de boezem. Dit water stroomt door de polder en wordt, evenals overtollige neerslag, door een gemaal uitgeslagen op de boezem (boezempeil NAP -0,5 m).

Waterkwantiteit

Door toename van verhard oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd, waardoor de werking van het ontvangende oppervlaktewatersysteem negatief wordt beïnvloed met snellere en hogere peilstijgingen en afvoer. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen en te behouden is er een compensatieplicht voor de toename van het verhard oppervlak. Belangrijke uitgangspunten van de watercompensatie zijn 'dempen is graven' en 'wateropgave in eigen plangebied oplossen' (niet afwentelen).

Als gevolg van de planontwikkeling zal nauwelijks sprake zijn van een toename aan verharding. Het is niet noodzakelijk om de nieuwe verharding te compenseren.

Waterkwaliteit

Op het gebied van waterkwaliteit worden geen veranderingen verwacht.

Riolering

In het plangebied is een bestaand hemelwaterriool- en gemengd rioolstelsel aanwezig dat grotendeels in de afgelopen zes jaar is aangelegd tezamen met een drainagesysteem. Zowel het vuilwater, hemelwater als grondwater sluit aan op bestaande stelsels. Hemelwaterafvoer kan worden beperkt door op eigen terrein te bergen of door middel van vertraagde afvoer. Het vele groen in het gebied biedt hiervoor goede mogelijkheden door middel van drainage.

5.7 Luchtkwaliteit

Voor de kwaliteit van de buitenlucht in Nederland zijn normen vastgesteld in de Wet milieubeheer (Wm) (hoofdstuk 5, titel 5.2 "Luchtkwaliteitseisen", ook wel bekend onder de naam "Wet luchtkwaliteit"). Ruimtelijk-economische projecten kunnen worden uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

- wanneer er na realisatie voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wm;
- wanneer het project niet in betekenende mate bijdraagt of;
- wanneer er door maatregelen of saldering voldoende compensatie plaatsvindt.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk

zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.8 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (v/h Ecologische Hoofdstructuur) of Natuurbeschermingsgebied en ligt niet in de directe nabijheid van deze gebieden. De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen. Door middel van een quick scan ecologie⁷ zijn de natuurwaarden van het gebied bepaald.

5.8.1 Natuurbeschermingswet

De voorgenomen ontwikkelingsplannen zijn niet van invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van Polder Zeevang. Gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Purmerend en de ligging van Polder Zeevang op meer dan 3 km afstand, zijn er geen verstoringseffecten in dit beschermd natuurgebied. Een vergunningsaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet nodig.

5.8.2 Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied bevindt zich op meer dan 3 kilometer afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en weidevogelleefgebied. De voorgenomen plannen hebben dan ook geen effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN en het functioneren van het weidevogelleefgebied. Daarom is een vervolprocedure niet nodig.

5.8.3 Flora- en faunawet

Flora

Uit het onderzoek blijkt dat geen planten binnen het plangebied zijn waargenomen of kunnen worden verwacht, die beschermd zijn onder Flora- en faunawet tabel 2 en/of 3 en die mogelijk bij de uitvoering van het project worden verstoord. Nader onderzoek of ontheffing is niet nodig.

Zoogdieren

Uit het onderzoek blijkt dat met uitzondering van vleermuizen, binnen het plangebied geen zoogdieren voorkomen of kunnen worden verwacht, die beschermd zijn onder Flora- en faunawet tabel 2 en/of 3, die mogelijk bij de uitvoering van het project worden verstoord. Nader onderzoek of ontheffing is niet nodig.

Vleermuizen

Rondom de bomen/ houtsingel kunnen vaste verblijfplaatsen of foeragerende vleermuizen (tabel 3) voorkomen. Tevens kunnen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in bebouwing zitten welke gepland

⁷ Quicksan natuur Wherepark, Grontmij Nederland BV, 15 november 2012

staat voor sloop. Op basis hiervan is nader onderzoek⁸ uitgevoerd naar het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied.

Er zijn tijdens dit onderzoek in het plangebied zes zomerverblijfplaatsen, één paarverblijfplaats en minimaal één potentiële winterverblijfplaats waargenomen. Bovendien vormen alle verblijfplaatsen een potentiële winterverblijfplaats. Aangezien verblijfplaatsen aanwezig zijn, worden verbodsbepalingen van Flora- en faunawet overtreden bij de sloop van woningen in het plangebied 'Wherepark'. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is noodzakelijk. Bij alle gevonden verblijfplaatsen dient rekening gehouden te worden met overwintering. Daarom zal niet gesloopt kunnen worden tijdens de winterperiode (circa november t/m maart). Er zijn foeragerende vleermuizen waargenomen bij de bomen en het struweel binnen het projectgebied. In de directe omgeving zijn er alternatieve foerageergebieden aanwezig. Dit betreffen echter voornamelijk jonge bomen. Het is daarom wenselijk indien mogelijk de bomen en struwelen te behouden. Maar het verwijderen van de bomen en struwelen zal geen direct negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

Vogels

Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt, komen in het terrein broedvogelsoorten (zoals de specht) voor die (jaarrond) beschermd zijn in beschermingscategorie 1 t/m 5 die bij de uitvoering van het project worden verstoord. Tevens bestaat de mogelijkheid dat soorten als de huismus en gierzwaluw een vaste verblijfplaats hebben in gebouwen welke gepland staat voor sloop. Bij sloop of bomenkap worden mogelijk nesten/holen vernietigd en/of verstoord. Hierdoor wordt er mogelijk een verbodsbepaling van de Flora- en faunawet overtreden. Om te voorkomen dat er effecten optreden dienen mitigerende maatregelen te worden genomen. Daarnaast komen er overige soorten voor waarbij het nest en functioneel leefgebied uitsluitend tijdens het broedseizoen zijn beschermd. Alle vogels genieten bescherming onder Flora- en faunawet. Verstoring van broedende vogels en broedsel is niet toegestaan. Verstoring van broedvogels treedt op wanneer er tijdens de broedperiode (respectievelijk maart - juli) werkzaamheden plaatsvinden. Het verstoren van broedsel (inclusief broedende vogels, nesten en eieren) is niet toegestaan (Flora- en faunawet).

In combinatie met het hiervoor genoemde vleermuisonderzoek, is nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van broedvogels in het plangebied. Wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) of als maatregelen worden getroffen om verstoring te voorkomen, is er geen overtreding van de Flora- en faunawet. In de te kappen bomen zijn geen nesten van jaarrond beschermde vogels aangetroffen. De huismus is jaarrond beschermd en is op drie locaties aangetroffen in het plangebied.

Aangezien drie vaste verblijfplaatsen van de huismus aanwezig zijn in het plangebied worden verbodsbepalingen van Flora- en faunawet overtreden bij de sloop van de desbetreffende woningen in het plangebied. Het is noodzakelijk om ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen. Naar verwachting zal deze ontheffing niet worden verleend door het ontbreken van een wettelijk belang. Daarom zal aangestuurd worden op een "positieve afwijzing" in combinatie met mitigerende- en compenserende maatregelen (zoals aanbrengen van nestkasten).

5.8.4 Overige soorten

Verder zijn geen waarnemingen bekend van overige strikt beschermde soorten. Gezien de inrichting en gebruik van het terrein worden deze ook niet verwacht. In dit kader zijn dan ook geen negatieve effecten voorzien en hoeven geen vervolprocedures in gang te worden gezet. In het plangebied is geen open water aanwezig.

5.8.5 Conclusie

Op basis van de resultaten van het verkennend natuuronderzoek is in 2013 aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en broedvogels. Aangezien verblijfplaatsen van vleermuizen en huismussen aanwezig zijn, worden verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden bij de sloop van woningen in het plangebied. Er is een concept Activiteitenplan⁹

⁸ Vleermuis- en broedvogelonderzoek Wherepark, Purmerend, Grontmij Nederland BV, 30 juli 2013

⁹ Activiteitenplan voor ontheffingsaanvraag Wherepark, Purmerend, Grontmij Nederland BV, 22 augustus 2013

opgesteld, waarin de mitigerende en compenserende maatregelen zijn opgenomen. Voorafgaand aan de uitvoering zal een nieuwe inventarisatie worden uitgevoerd op basis waarvan het Activiteitenplan definitief wordt gemaakt. Op basis van de te nemen maatregelen wordt geconcludeerd dat de ontheffing danwel positieve afwijzing kan worden verkregen en het plan uitvoerbaar is.

Voorafgaand aan de uitvoering van het plan zal nieuw veldbezoek worden uitgevoerd, zodat tijdens de uitvoering en bij het nemen van de mitigerende en compenserende maatregelen wordt ingespeeld op de actuele situatie.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Verkeer

Er heeft onderzoek¹⁰⁺¹¹ plaatsgevonden naar de effecten van de ontwikkeling van Wherepark op de verkeersstromen in Wheermolen-West. In dit onderzoek is de toename aan verkeer in beeld gebracht ten opzichte van de huidige situatie en de oorspronkelijke situatie voor de sloop van de bebouwing. De resultaten van het onderzoek zijn gerelateerd aan de kentallen die de CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) hanteert met betrekking tot intensiteiten in relatie tot type wegen.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de woningbouw zorgt voor een beperkte toename van verkeer binnen Wheermolen-West vergeleken met de huidige situatie. Het verkeer zal zich verdelen over de wegen binnen de buurt. De toename is het grootst op de Meteorenweg. De doorstroming en oversteekbaarheid van de wegen komt niet in het geding. De intensiteiten blijven relatief laag. Voor een verblijfsgebied (30 km/h zone) zijn de intensiteiten zeer acceptabel. Wanneer de effecten gerelateerd worden aan de situatie zoals deze in het verleden was (met de voormalige bebouwing in De Driehoek) is de verkeerstoename nihil.

Met de voorgenomen ontwikkeling van het gebied zal de doorgaande route van de Planetenstraat verdwijnen. De afsluiting van Planetenstraat zorgt voor een wijziging van de verkeersstromen. Op een aantal wegvakken aan de zuidwestkant van de buurt zal het iets drukker worden, maar gezien de lage intensiteiten van de Planetenstraat is deze toename beperkt. Dit verkeer rijdt nu al via de Meteorenweg, Kometenstraat en Mercuriusweg de buurt in en uit.

Sinds het opstellen van het onderzoek in 2012 zijn de plannen voor de ontwikkeling op onderdelen gewijzigd. In vergelijking tot het beoordeelde plan in 2012 is het aantal woningen beperkt toegenomen. De CROW-kentallen zijn inmiddels ook gewijzigd. Dit leidt echter niet tot andere conclusies met betrekking tot het bovenstaande.

5.9.2 Parkeren

Om de parkeeropgaaf voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen wordt gebruik gemaakt van zogenaamde parkeernormen. In het plangebied zullen voldoende parkeerplaatsen worden gefaciliteerd, uitgaande van de CROW-publicatie 317: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', gemiddelde parkeernormering, categorie sterk stedelijk, 'rest bebouwde kom'.

Voor het plan betekent dit dat per woning onderstaande parkeernormen worden gehanteerd:

Categorie	Omgeving	Parkeernorm
Huurhuis, sociale huur	Rest bebouwde kom, sterk stedelijk	1,5
Huur, etage, midden/goedkoop	Rest bebouwde kom, sterk stedelijk	1,3
Koop, tussen/hoek	Rest bebouwde kom, sterk stedelijk	1,8

Met het ontwerp dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt wordt voldaan aan deze parkeernorm. Er worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan op basis van bovengenoemde

¹⁰ Effecten ontwikkeling Wherepark op verkeersstromen Wheermolen-West, Grontmij Nederland BV, 8 oktober 2012

¹¹ Resultaten verkeersonderzoek Planetenstraat Purmerend, Grontmij Nederland BV, 12 december 2011

parkeernormen is benodigd. In de gebruiksregels van dit bestemmingsplan is geborgd dat voldaan moet worden aan bovenstaande parkeernormen.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen functies aanwezig die kunnen leiden tot mogelijke hinder. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering wordt het plan uitvoerbaar geacht.

5.11 Vormvrije m.e.r.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De voorgenomen woningbouw leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m².

De milieueffecten van de woningbouw zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er is dan ook geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

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 inzicht te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gemeente Purmerend zal in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het gebied, voorafgaande aan het vaststellen van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad, een anterieure overeenkomst met Intermaris sluiten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De gemeente acht deze partij in staat om de kosten voor ontwikkeling van het plan te dragen. Op grond van het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 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 ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan verschillende instanties met het verzoek om hier op te reageren. Van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland is een reactie ontvangen. Inhoudelijk hebben beide instanties geen inhoudelijke opmerkingen die van invloed zijn op het bestemmingsplan. Ambtelijk heeft de Provincie Noord-Holland laten weten dat er geen aanleiding is voor het maken van opmerkingen.

6.2.2 Participatie

Het stedenbouwkundig plan is in een interactief proces tussen Intermaris en belanghebbenden ontstaan. Er is een participatiegroep ingesteld welke in verschillende informatieavonden, actief heeft meegedacht bij het ontwerp van de nieuwe buurt. Ook zijn de omwonenden geïnformeerd over de planvorming en hebben zij inspraak gehad op het huidige plan.

Informatieavonden oktober 2012

In oktober 2012 zijn twee informatieavonden georganiseerd waarbij zowel de bewoners van Wherepark als de omwonenden zijn uitgenodigd. Beide avonden werden goed bezocht. Er is een presentatie gehouden over het project en uitleg gegeven over de resultaten van het participatietraject. Tijdens de avond zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om de stedenbouwkundige visie te beoordelen en een reactie achter te laten via een reactieformulier. De ingediende reacties waren overwegend positief.

Sociaal Plan

Intermaris en de bewonersvereniging Wheermolen-West hebben gezamenlijk een concept Sociaal Plan opgesteld. Doormiddel van een persoonlijke brief met antwoordformulier is goedkeuring gevraagd op het concept Sociaal Plan Wherepark aan alle huurders van de 150 eengezinswoningen. Na het ondertekenen van het definitieve Sociaal Plan door Intermaris en bewonersvereniging Wheermolen-West zijn de bewoners nogmaals benaderd. Dit heeft geresulteerd in 148 van de

150 getekende exemplaren van het Sociaal Plan Wherepark.

Inloopavonden juni 2015

Op 24 juni 2015 is een inloopavond georganiseerd voor de bewoners van Wherepark. Doordat de bewoners gebruik kunnen maken van het Sociaal Plan Wherepark zijn er nog circa 110 van de 150 eengezinswoningen bewoond door de huidige bewoners. De overige woningen worden tijdelijk verhuurd. Van deze circa 110 eengezinswoningen zijn 34 bewoners komen kijken naar de gewijzigde stedenbouwkundige visie Wherepark. Op 25 juni 2015 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Aan de aanwezige bewoners en omwonenden is uitgelegd dat het Budo Centrum Waterland blijft staan en deze is verwerkt in de huidige stedenbouwkundige visie. Tevens is uitgelegd dat de padenstructuur is geoptimaliseerd en de fasering voor sloop van het Middengebied is komen te vervallen. Dit betekent dat alle huidige bewoners in één keer kunnen verhuizen naar de Driehoek. De meest gestelde vragen waren:

- Wat is nu de planning? (start nieuwbouw / verhuizen / start sloop)
- Welke fasering hoort hierbij?
- Hoe is de toewijzing geregeld voor het verhuizen naar de nieuwe woningen?
- Wat zijn de plannen voor de ontwikkeling Spoorzone/Parkzone? (laatste gedeelte)
- Zijn er voldoende parkeerplaatsen?

De aanwezige medewerkers van Intermaris hebben zo goed mogelijk antwoord gegeven op de gestelde antwoorden.

6.2.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken, van 26 februari 2016 t/m 7 april 2016, ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is aan ieder de mogelijkheid geboden om een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.

Alle relevante stukken, waren in te zien op het gemeentehuis van de gemeente Purmerend. Tevens was het plan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.purmerend.nl/bestemmingsplannen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

6.2.4 Ambtshalve wijzigingen

In de fase van ontwerp naar vaststelling zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van het thans geldende gemeentelijk parkeerbeleid.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

Dit hoofdstuk bevat de toelichting op de gekozen planvorm, een combinatie van gedetailleerde en globale bestemmingen. Tevens geeft het inzicht in de overwegingen die aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen.

7.1 Planvorm

Het bestemmingsplan maakt een herontwikkeling mogelijk binnen het plangebied. Gekozen is voor een planvorm met gedetailleerde en globale eindbestemmingen. In deze bestemmingen wordt enige flexibiliteit geboden met betrekking tot de exacte situering van de gebouwen. Het openbaar gebied is zoveel mogelijk met de bestemmingen Groen en Verkeer opgenomen. Op deze wijze wordt een goede balans geboden tussen enerzijds de rechtszekerheid van omwonenden en anderzijds de benodigde flexibiliteit bij de uitvoering van het plan.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met de bijbehorende legenda te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksbepalingen alsmede de eventuele afwijkingen te vinden.

7.2 Bestemmingsregeling

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Sport
- Tuin – 2
- Verkeer – 1
- Verkeer – 2
- Wonen – 1
- Wonen – 2

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse regels artikelsgewijs besproken.

Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht;
- c. (eventueel) mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen;

Het openbaar groen is opgenomen voor de gronden die overwegend worden ingericht als openbaar groen. Hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

- Artikel 4: Sport;

De bestemming Sport is opgenomen voor de bestaande sporthal aan de zuidzijde van het plangebied, waar het BUDO Center Waterland in is gevestigd. De bestemming geldt enkel voor het bestaande gebouw en dit gebouw is in de regels mogelijk gemaakt. Over de bestemming heen ligt een gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied'. Hiervoor is bepaald dat de bestemming mag worden gewijzigd in Wonen – 1 en/of Verkeer – 2. Hier wordt onder artikel 13 nader op ingegaan.

- Artikel 5: Tuin - 2;

Voor de gronden die gevoegd worden bij de tuinen van de woningen aan Castorstraat en Polluxstraat is de bestemming Tuin – 2 opgenomen.

- Artikel 6: Verkeer - 1;

De bestemming Verkeer - 1 is toegekend aan die wegen die door hun doorstroomfunctie een structuurbepalend karakter hebben.

- Artikel 7: Verkeer - 2;

De overige gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie zijn als Verkeer - 2 bestemd. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren, het verzamelen van huisvuil, groen en waterpartijen, kleine nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en dergelijke.

- Artikel 8: Wonen - 1;

De gronden waar de grondgebonden woningen zijn voorzien, zijn bestemd met de bestemming Wonen – 1. Binnen deze bestemming is bepaald dat hier maximaal 210 woningen mogen worden gebouwd. Tevens zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen in deze bestemming mogelijk. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter.

Naast wonen zijn deze gronden tevens bestemd voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten mits deze functioneel en ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

Sinds op 1 november 2014 de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening zijn vervallen, dienen parkeerbepalingen in de bestemmingsplannen opgenomen te worden. In de regels is in artikel 8 de bepaling opgenomen dat voorzien moet zijn in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 9: Wonen - 2;

De gronden waar het appartementengebouw is voorzien is bestemd met de bestemming Wonen - 2. Voor deze gronden is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Het aantal woningen bedraagt maximaal 38, de bouwhoogte bedraagt maximaal 25 meter.

Algemene regels

- Artikel 10: 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 11: 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 12: Algemene gebruiksregels**

In de Algemene gebruiksregels is aangegeven welke activiteiten in ieder geval als verboden gebruik worden verstaan.

- **Artikel 13: Algemene aanduidingsregels**

De Algemene bevat de regels die behoren bij de in dit bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied'. Op basis van deze regels zijn burgemeester en wethouders bevoegd de ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' geldende bestemmingen te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - 2' en/of in de bestemming 'Wonen - 1' met inachtnaam van de in deze regels opgenomen voorwaarden.

- **Artikel 14: Algemene afwijkingsregels**

Dit artikel geeft een regeling voor het geval dit voor een betere technische realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is. Deze afwijkingsregel dient bij uitzondering te worden toegepast. De noodzaak om van de bestemmingsregeling af te wijken dient te worden aangetoond.

- **Artikel 15: Algemene wijzigingsregels**

Op basis van de algemene wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de daarbij gestelde voorwaarden.

Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- **Artikel 16: Overgangsrecht**

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Hierin is geregeld dat bestaande bouwwerken mogen worden gehandhaafd en bestaand gebruik mag worden voortgezet.

- **Artikel 17: Slotregel**

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan (Wherepark 2016) aan.

7.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Wherepark 2016, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

Bijlage bij de toelichting

Toelichting Staat van Horeca-activiteiten

Algemeen

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door 'gewone' niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor 'gewone' bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringlijst uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden. Deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant. Het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden:

1. 'lichte horeca': Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.
2. 'middelzware horeca': Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. 'zware horeca': Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder

voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast). Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf door af te wijken van de regels één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Om af te kunnen wijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Wherepark 2016 met identificatienummer NL.IMRO.0439.BPWP2016-va01 van de gemeente Purmerend.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 ambulante handel

het ter verkoop aanbieden van producten of diensten aan de consument, door een handelaar op een markt of een vaste commerciële standplaats op de openbare weg.

1.9 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.13 *bestaande bouwhoogte*

De bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.14 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 *bijbehorend bouwwerk*

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.17 *bijgebouw*

een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.18 *bouwen*

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak.

1.20 *bouwlaag*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.21 *bouwperceel*

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 *bouwperceelgrens*

een grens van een bouwperceel.

1.23 *bouwvlak*

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.24 *bouwwerk*

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 *dakkapel*

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.26 *detailhandel*

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 erker

een hoek- of rondvormig ondergeschikte toevoeging aan de verblijfsruimte van de woning (woonkamer) gelegen aan de voorgevel op de begane grond en aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.28 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.29 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.30 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.31 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.32 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.33 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.34 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.35 vloeroppervlak

het totale oppervlak van vloeren van alle bouwlagen van een gebouw.

1.36 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt, mede gezien de situering van het huisnummer, brievenbus, voordeur en uitrit.

1.37 woning

(een gedeelte van) een gebouw geschikt en bestemd voor de huisvesting van personen, anders dan voor recreatieve doeleinden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 de vloeroppervlakte

de gebruiks vloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. (ontsluitings)wegen;
- f. jongerenontmoetingsplaatsen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. ondergrondse containers;
- i. objecten van beeldende kunst.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen alsmede openbare toiletvoorzieningen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van openbare toiletvoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van openbare toiletvoorzieningen bedraagt maximaal 9 m².
- d. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 11.1 van deze regels.

3.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van de realisatie van parkeerplaatsen, mits:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Sport

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport en spel;
- b. ondergeschikte horeca behorende bij sportaccommodaties uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter, dan wel in geval van een grotere bestaande bouwhoogte, de bestaande bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.
- d. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 11.1 van deze regels.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de horeca bedraagt ten hoogste 200 m².

Artikel 5 Tuin – 2

5.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor Tuin - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erven, erfbebouwing en bijbehorende voorzieningen.

5.2 *Bouwregels*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is maximaal 50% van de bij deze bestemming behorende gronden, tot een maximum van 150 m²;
- b. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken is één bouwlaag, gerelateerd aan het hoofdgebouw;
- c. indien reeds bestaande bouwwerken bestaan uit meer dan één bouwlaag geldt dat de bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte is;
- d. balkons en dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze zich recht achter het hoofdgebouw bevinden en de afscheiding ten hoogste 1 m hoog bedraagt;
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter.

Artikel 6 Verkeer - 1

6.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, exclusief opstelstroken en busstroken;
- b. parkeren;
- c. voet- en fietspaden;
- d. ondergrondse containers;
- e. objecten van beeldende kunst;
- f. openbare toiletvoorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

6.2 *Bouwregels*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare toiletvoorzieningen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van openbare toiletvoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van openbare toiletvoorzieningen bedraagt maximaal 9 m².
- d. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 11.1 van deze regels.

Artikel 7 Verkeer - 2

7.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeren;
- c. ondergrondse containers;
- d. objecten van beeldende kunst;
- e. openbare toiletvoorzieningen;
- f. ambulante handel en evenementen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen.

7.2 *Bouwregels*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare toiletvoorzieningen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van openbare toiletvoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van openbare toiletvoorzieningen bedraagt maximaal 9 m²;
- d. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maximale bouwhoogten zoals aangegeven in artikel 11.1 van deze regels.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
 2. het aantal woningen binnen de gronden met de bestemming Wonen - 1 bedraagt maximaal 210;
 3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter;
- b. Voor het bouwen van gebouwen, anders dan het hoofdgebouw, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het achtererfgebied gelden de volgende regels:
 1. het gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50% van het bebouwingsgebied, tot een maximum van 150 m²;
 2. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt één bouwlaag, gerelateerd aan het hoofdgebouw;
 3. balkons en dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze zich recht achter het hoofdgebouw bevinden en de afscheiding ten hoogste 1 m hoog bedraagt;
 4. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter.
- c. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gronden die geen deel uitmaken van het achtererfgebied geldt dat dit niet is toegestaan, met uitzondering van:
 1. één bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw, waarvan de diepte ten hoogste 50% van de diepte van de voortuin met een maximum van 1,2 m en de maximale bouwhoogte één bouwlaag, gerelateerd aan het hoofdgebouw, mag bedragen;
 2. erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1 meter;
 3. in afwijking van hetgeen in dit lid is opgenomen onder b. geldt voor de eerste 2 meter gemeten vanuit de voorgevel een maximale bouwhoogte van 2 meter.
 4. de maximum bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

1. Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of het gebruiken van gronden of bouwwerken dient op eigen terrein ten minste voldaan te worden aan de parkeernorm zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte. Het niet voorzien in en het niet in stand houden van voldoende parkeergelegenheid wordt gerekend tot strijdig gebruik.
2. In het geval de genoemde Nota aangepast of gewijzigd wordt, houden Burgemeester en wethouders rekening met deze aanpassing of wijziging.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in 8.3 afwijken, indien:

- a. niet voldoende parkeerruimte aanwezig is of aangebracht kan worden;
- b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- c. het voldoen aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 9 Wonen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt maximaal 38;
- d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 25 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;

9.3 Specifieke gebruiksregels

1. Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of het gebruiken van gronden of bouwwerken dient op eigen terrein ten minste voldaan te worden aan de parkeernorm zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte. Het niet voorzien in en het niet in stand houden van voldoende parkeergelegenheid wordt gerekend tot strijdig gebruik.
2. In het geval de genoemde Nota aangepast of gewijzigd wordt, houden Burgemeester en wethouders rekening met deze aanpassing of wijziging.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in 9.3 afwijken, indien:

- a. niet voldoende parkeerruimte aanwezig is of aangebracht kan worden;
- b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- c. het voldoen aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Hoogtematen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

erfafscheidingen voor de voorgevel	1 meter
overige erfafscheidingen	2 meter
lichtmasten	9 meter
vlaggenmasten	9 meter
objecten van beeldende kunst	6 meter
speeltoestellen	4 meter
bruggen	12 meter
overig straatmeubilair	6 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter

11.2 Objecten van beeldende kunst

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van het bouwen van objecten van beeldende kunst met een bouwhoogte van 15 meter.

11.3 Antenne-installaties

Met betrekking tot antenne-installaties gelden de volgende regels:

- a. antenne-installaties waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met het Besluit omgevingsrecht voor het oprichten een omgevingsvergunning vereist is, zijn niet toegestaan;
- b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a. genoemde verbod ten behoeve van de bouw van een antenne-installatie tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter.

11.4 Overschrijding bouwgrenzen

- a. De bouwgrenzen niet zijnde de bestemmingsgrenzen mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), liften, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding maximaal 2,5 meter bedraagt;
 2. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding maximaal 2 meter bedraagt;
 3. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding maximaal 1,5 meter bedraagt.
- b. De bouwgrenzen wel zijnde de bestemmingsgrenzen mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels, in het geval van appartementengebouwen door balkons worden overschreden, mits de overschrijding maximaal 2,5 meter bedraagt.

11.5 Ondergronds bouwen

De in dit plan vervatte regels voor bebouwing zijn van overeenkomstige toepassing op bouwen beneden het peil, met dien verstande dat tot ten hoogste één bouwlaag diepte mag worden gebouwd.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 *Verboden gebruik*

1. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:
 - a. gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;
 - b. gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van aan het gebruik onttrokken machines, voer- vaar- en vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;
 - c. het gebruik van gronden als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen;
 - d. het gebruik van grond voor prostitutie.
2. Onder verboden gebruik wordt niet verstaan het (tijdelijke) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 *Wro-zone - wijzigingsgebied*

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de daar geldende bestemmingen te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - 2' en/of in de bestemming 'Wonen - 1', onder de voorwaarde dat:

1. op deze gronden maximaal 7 woningen extra ten aanzien van het bepaalde in de bestemming Wonen - 1 zijn toegestaan;
2. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 van de Wet geluidhinder of aan door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarden, tot ten hoogste de waarde als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, met inachtnahme van het bepaalde in artikel 110 a van de Wet geluidhinder.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds omgevingsvergunning kan worden verleend - worden afgeweken van de planregels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met maximaal 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen maximaal 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met maximaal 10% worden vergroot.

Omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen maximaal 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met maximaal 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 *Overgangsrecht gebruik*

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Wherepark 2016.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

