

Nota van beantwoording zienswijzen
bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 – 2023' en
ontwerpomgevingsvergunning t.b.v. herontwikkeling voormalig
pand apotheek naar appartementengebouw bestaande uit
12 appartementen



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	5
3. Inhoudelijke behandeling zienswijzen	6
a. Communicatie en participatie	6
b. Inpassing plan	7
c. Groen(voorzieningen)	9
d. Parkeren en verkeer	10
e. Privacy en leefbaarheid	13
f. Schaduwwerking en effect op zonnepanelen	14
g. Wijzigingen en schade als gevolg van werkzaamheden	17
h. Schade (waardevermindering)	19
i. Overig	19
4. Conclusie	22
5. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	22

Bijlagen:

- A. Brief d.d. 30 juni 2023 van initiatiefnemer aan omwonenden over terinzagelegging
- B. Persoonsgegevens reclamanten
- C. Voorgestelde ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 27 juni 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 – 2023', het ontwerpbesluit hogere waarde geluidhinder en de ontwerpomgevingsvergunning voor de realisatie van 12 appartementen op het perceel Meeuwstraat 2 in Purmerend vrijgegeven voor terinzagelegging. De kennisgeving van de terinzagelegging is op donderdag 29 juni 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad, het Nieuwsblad Purmerend en op de website van de gemeente Purmerend. De ontwerpbesluiten van de hogere waarde geluidhinder, het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning hebben overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 juli tot en met 14 augustus 2023 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de kennisgeving is aangegeven dat de ontwerpstukken op verzoek konden worden toegestuurd.

Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpbesluiten naar voren te brengen. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om de bewoners ook door middel van een bewonersbrief te informeren over de terinzagelegging en de mogelijkheden om op de stukken te reageren of vragen te stellen (zie bijlage A).

Beschrijving project

Het project betreft de herontwikkeling van het perceel aan de Meeuwstraat 2 te Purmerend. Op de planlocatie staat thans een leegstaand gebouw waarin voorheen een apotheek was gevestigd. De beoogde situatie is een woongebouw welke ruimte biedt aan 12 appartementen met oppervlakten variërend tussen de 64 m² en 94 m².

Het gebouw wordt vier bouwlagen hoog met een maximum bouwhoogte van 13 meter. Op de begane grond worden 12 (fietsen)bergingen gerealiseerd en voor het gebouw komen 17 parkeerplaatsen op maaiveld. Het gebouw wordt voorzien van een platte afdekking. Het bouwvolume wordt zodanig vorm gegeven dat de waardevolle bomen in het plangebied worden gespaard.

Locatie

Het plangebied is gelegen in Overwhere-Noord en enerzijds gelegen op de hoek van de Sternstraat / Meeuwstraat en anderzijds aan de Prof. Mr. P.J. Oudlaan. Als gevolg van de herontwikkeling zal het te bouwen appartementengebouw na realisatie de volgende adressen kennen: Prof. Mr. P.J. Oudlaan 10 t/m 32. De reden hiervoor is dat met een adres aan de Prof. Mr. P.J. Oudlaan bezoekers en bezorgdiensten het nieuwe appartementengebouw zullen aanrijden via de Prof. Mr. P.J. Oudlaan en op het parkeerterrein aan de zuidzijde van het gebouw zullen parkeren. Op die manier zal er minder verkeer door de Sternstraat en Meeuwstraat rijden hetgeen eventuele overlast voor de bewoners van die straten zal beperken.



Gezien vanaf de Prof. Mr. P.J. Oudlaan



Gezien vanuit het oosten, aan de kant van het Jaap van Praaghuis



Gezien vanuit de Sternstraat



Gezien vanuit de Meeuwstraat

Impressies toekomstige situatie

Gecoördineerde procedure

De initiatiefnemer heeft aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid van een gecoördineerde procedure. Dit betekent dat op grond van art. 3.30 Wro de procedures van het bestemmingsplan en die van de omgevingsvergunning en de hogere waarde geluidhinder gecoördineerd (gelijktijdig en met elkaar verbonden) worden doorlopen. In dat kader heeft de initiatiefnemer op 4 april 2022 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 12 appartementen.

2. Zienswijzen

Van 3 juli tot en met 14 augustus 2023 lagen de ontwerpbesluiten van het bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2- 2023', de omgevingsvergunning voor de realisatie van 12 appartementen en de ontheffing hogere waarde geluidhinder voor een ieder ter inzage. Binnen deze termijn zijn 4 reacties met zienswijzen ontvangen. De persoonsgegevens van de indieners (reclamanten) zijn in bijlage B bij deze Nota opgenomen. Voor het gebruik op internet wordt een geanonimiseerde versie van deze bijlage gehanteerd.

De zienswijzen zijn ontvankelijk, kunnen in behandeling worden genomen en integraal in de overwegingen worden betrokken.

Omdat diverse onderwerpen door meerdere personen in de zienswijzen zijn aangehaald, is ervoor gekozen om de zienswijzen per inhoudelijk onderwerp te beantwoorden. Daarbij is aangegeven in welke zienswijze dit onderwerp naar voren is gebracht. Dat de zienswijzen in deze nota per onderwerp samengevat zijn, betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel en in onderlinge samenhang beoordeeld. De reactie van de gemeente is dus gebaseerd op de volledige reactie van de indieners van de zienswijzen.

3. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

a. Communicatie en participatie

1. Opmerking a.1: er wordt niet geluisterd, geen van de naar voren gebrachte bezwaren zijn gehonoreerd

Opmerkingen gemaakt door reclamanten: 1 en 3

In mei 2018 zijn de eerste plannen voor de realisatie van appartementen aan omwonenden gepresenteerd. De omwonenden hebben diverse opmerkingen op het ontwerp gemaakt, waaronder opmerkingen over de hoogte van het gebouw, de massa van het gebouw ten opzichte van de bestaande woonblokken en de te verwachten parkeerdruk. Voorts zou een bezonningsonderzoek nodig zijn om de schaduwvorming in de tuinen van de Meeuwstraat en Sternstraat te evalueren. Deze opmerkingen zijn volgens reclamant 3 niet gehonoreerd, met uitzondering van het parkeervoorstel en volgens reclamant 1 wordt er in het geheel niet geluisterd naar omwonenden.

Gemeentelijke reactie

Een transformatie van een (binnenstedelijke) locatie gaat vaak gepaard met emoties. Ons gemeentebestuur heeft daar alle begrip voor en wil met deze inbreng zorgvuldig omgaan. Tegelijkertijd is ons gemeentebestuur ook verantwoordelijk voor een evenwichtige afweging van alle belangen. Een belang dat ons gemeentebestuur ook in het oog wil houden, is het voorzien in de grote behoefte aan woningen, die primair in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moeten worden. Bij de afweging van verschillende belangen kan een besluit aan de orde zijn dat niet in lijn ligt met de wens van omwonenden.

De gemeente heeft bij de planvorming nadrukkelijk oog gehad voor omwonenden. Op dinsdag 22 mei 2018 heeft de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente een informatieavond georganiseerd voor de buurtbewoners. De buurtbewoners zijn een week van tevoren per brief op de hoogte gesteld van de bijeenkomst. Het doel was om de omgeving te informeren over de plannen en gevoelige en belangrijke punten voor de omgeving boven water te krijgen. De aanwezigen konden drie verschillende concept-tekeningen van het plan bekijken en kregen de mogelijkheid om hun mening en interesse schriftelijk kenbaar te maken middels formulieren. Op deze formulieren konden de aanwezigen aangeven wat zij belangrijk vonden bij dit project, of zij op de hoogte gehouden wilden worden van het project en of zij interesse hadden in het bewonen van een van de appartementen. Er zijn zo'n 50 buurtbewoners naar de informatieavond gekomen en er zijn zestien formulieren ingevuld. In paragraaf 5.2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt hierop nader ingegaan.

Vragen en opmerkingen die tijdens de bijeenkomst voorbij kwamen, waren onder andere of de huidige doorgang voor voetgangers en fietsers zou blijven bestaan, welke overlast men zou kunnen ervaren door de bouwwerkzaamheden en welke maatregelen getroffen worden voor het parkeren bij het complex. Op alle vragen is tijdens de informatiebijeenkomst antwoord gegeven.

In juni 2021 zijn de aangepaste plannen gepresenteerd aan de omgeving. Alle tijdens de informatiebijeenkomst van mei 2018 gemaakte opmerkingen zijn integraal meegenomen in de totaalafweging van de verschillende aspecten voor deze ontwikkeling, hetgeen tot diverse wijzigingen heeft geleid. Zo wordt een passende parkeeroplossing geboden: 11 van de 17 parkeerplaatsen voor het gebouw zullen openbaar zijn in tegenstelling tot het eerdere ontwerp. De fietsverbinding blijft beschikbaar langs het gebouw en worden er ondergrondse afvalcontainers

geplaatst. Verder is het gebouw in westelijke richting verschoven om minder schaduw te veroorzaken bij de naastgelegen woningen in de Meeuwstraat. Gelet op onder andere de grote woningbehoefte en de haalbaarheid van de ontwikkeling hebben niet alle gemaakte opmerkingen kunnen leiden tot een wijziging van het plan.

In een periode van twee weken (21 juni t/m 5 juli 2021) kregen omwonenden de gelegenheid om te reageren op de aangepaste plannen. Dit kon door middel van twee georganiseerde bijeenkomsten en door het insturen van een antwoordkaart.

Gelet op het voorgaande kan de gemeente zich niet vinden in de stelling van reclamanten dat er niet wordt geluisterd en niets met de gemaakte opmerkingen van omwonenden is gedaan.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

b. Inpassing plan

1. Opmerking b.1: te hoog en massaal gebouw dat niet past in de omgeving

Opmerking gemaakt door reclamanten: 1, 2, 3 en 4

De voorgestelde bouwhoogte is te hoog en het gebouw wordt een lompe massa die niet past in deze omgeving die uitsluitend bestaat uit woningen van twee of drie bouwlagen. Bij renovatie, verbouwing en/of nieuwbouw wenst reclamant 4 dat het pand niet groter of hoger wordt dan de huidige afmetingen en reclamant 2 ziet de hoogte van het beoogde gebouw graag beperkt tot 3 bouwlagen. Het gebouw steekt circa 2 meter voorbij de voorgevels aan de Meeuwstraat. Dit is beduidend meer dan het in 2018 gepresenteerde plan.

Gemeentelijke reactie

De omgevingsagenda voor Purmerend richting 2040 is een dynamische agenda die naast politiek-bestuurlijke focus vooral duidelijkheid biedt over de ambities van de gemeente Purmerend. In de omgevingsagenda wordt onder meer de urgentie en noodzaak benadrukt om verder te bouwen aan woongelegenheid in een grotere diversiteit voor zowel huidige als toekomstige generaties. Een flink deel van de opgave dient plaats te vinden in het bestaand stedelijk gebied. Gezien de woningbouwopgave in Purmerend, als onderdeel van de woningbouwtaakstelling van de metropoolregio Amsterdam, is er behoefte aan de 12 woningen die in het plangebied worden gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld dat aansluit bij de grote behoefte in Purmerend aan woningen in verschillende prijsklassen.

Voorheen was het plangebied in gebruik als apotheek, maar dit gebruik is al jaren geleden beëindigd. In de toekomstige situatie is de oude leegstaande bebouwing gesloopt en staat op dezelfde locatie een woongebouw. Door het plangebied te herontwikkelen met vierlaagse woningbouw wordt enerzijds bijgedragen aan het oplossen van de bouwopgave en wordt anderzijds een jarenlang ongebruikt perceel met een leegstaand gebouw benut.

Het plangebied ligt in de wijk Overwhere-Noord, aan de noordzijde van Purmerend. Karakteristiek voor de wijk is de afwisseling van naoorlogse strokenbouw, kleine flats, eengezinswoningen, twee-onder-één-kapwoningen, bungalows en grote torenflats aan de rand van de wijk die als landmarks dienen.

Alhoewel het plangebied in een gewaardeerde woonwijk ligt, is er geen sprake van een beschermd stadsgezicht of ander cultuurhistorisch waardevol gebied. Het plangebied heeft ook geen bijzondere landschappelijke of recreatieve waarde. Met de beoogde realisatie van de appartementen wijzigt het gebruik van het perceel naar een woonfunctie. Gezien de ligging te midden van al bestaande woningen en woonvoorzieningen voor ouderen (senioren), past het voorgestelde bouwplan goed in de omgeving. Door de ontwikkeling van een modern en duurzaam bouwplan wordt een nieuwe kwaliteitsimpuls gegeven aan het gebied en het straatbeeld.

Bij de inrichting van het plangebied is aansluiting gezocht bij de omgeving. De bouwstijl van het beoogde woongebouw sluit goed aan bij de bestaande woontypologie en verschijningsvorm in de wijk en past wat betreft stedenbouwkundige uitgangspunten in het straatbeeld. De betreffende kavel bevindt zich op de grens tussen een woongebied met doorgaans lage woonbebouwing van 2 lagen plus kap of 3 lagen met een platte afdekking aan de ene kant (Meeuwstraat/Sternstraat) en het centrumgebied van Overwhere-Noord aan de andere kant. In het centrumgebied bevinden zich de wooncomplexen van het Jaap van Praaghuis (Rietgorsplein) die 5 tot 9 bouwlagen hoog zijn. De voorgestelde hoogte van 4 bouwlagen kan dus tussen de twee gebieden bemiddelen. Een volume van 4 lagen sluit aan bij de bestaande woningen in de Meeuwstraat en Sternstraat van 3 bouwlagen en voegt zich tegelijkertijd in de rij van de bestaande bouwvolumes langs de Prof. Mr. P.J. Oudlaan. Daarbij komt dat het gaat om een hoeksituatie waar een accent in de vorm van hogere bebouwing goed tot zijn recht komt. Het gebouw valt bovendien op door zijn architectuur. Het is dan ook een mooie afronding van de hoek en manifesteert zich goed als zichtlocatie langs de Prof. Mr. P.J. Oudlaan.

Bij onderhavige ontwikkeling is overigens geenszins sprake is van forse hoogbouw. Het woongebouw bestaat uit maximaal 4 bouwlagen. Dit is één bouwlaag hoger dan de woning van reclamanten zelf. Gebouwen van 4 bouwlagen worden doorgaans niet aangemerkt als hoogbouw. Evenmin is in onze gemeentelijke Hoogbouwvisie sprake van hoogbouw ingeval van 4 bouwlagen.

Het klopt dat het woongebouw uitsteekt voorbij de voorgevels aan de Meeuwstraat. Naar aanleiding van de opmerkingen door omwonenden zelf tijdens de informatieavond op 22 mei 2018 is het plan aangepast door het woongebouw in westelijke richting te verschuiven om minder schaduw te veroorzaken bij de naastgelegen woningen in de Meeuwstraat en de daarbij behorende (achter)tuinen.

Gelet op het bovenstaande zijn de opmerkingen van reclamanten dat in de omgeving alleen sprake is van woningen met 2 of 3 bouwlagen en dat het gebouw qua hoogte en massa niet past in de omgeving, onjuist. Ons gemeentebestuur is van mening dat het nieuwe woongebouw op een zorgvuldige wijze wordt ingepast in de omgeving en de ontwikkeling stedenbouwkundig inpasbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

2. Opmerking b.2: Clustervorming

Opmerking gemaakt door reclamanten: 1 en 4

Met de realisatie van het appartementengebouw ontstaat clustervorming, er komen te veel woningen aan de Meeuwstraat en Sternstraat en dit gaat ten koste van de leefbaarheid.

Gemeentelijke reactie

Zoals hiervoor onder b.1 is vermeld, is er geen sprake van een beschermd stadsgezicht of ander cultuurhistorisch waardevol gebied. Er geldt voor de wijk dan ook geen maximale bouwdichtheid.

Verdichting van de wijk is nodig om te kunnen voldoen aan de bouwopgave om tot 2040 ruim 10.000 woningen binnen Purmerend te realiseren. Ons gemeentebestuur is van mening dat het nieuwe woongebouw op een zorgvuldige wijze wordt ingepast in de omgeving en de ontwikkeling stedenbouwkundig inpasbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor de verdere motivering hiervan wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij b.1 is vermeld.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

c. Groen(voorzieningen)

1. Opmerking c.1: geen zicht meer op monumentale bomen en wens om bestaand groen te behouden

Opmerking gemaakt door reclamanten: 2 en 4

Reclamant 2 geeft aan blij te zijn dat rekening wordt gehouden met een paar monumentale bomen, maar dat deze bomen niet meer zichtbaar zullen zijn na uitvoering van het plan. Reclamant 4 verwijst naar één van de conclusies uit een onderzoek van Wageningen University & Research dat de afgelopen decennia groen in de woonomgeving een steeds belangrijker onderdeel is worden. Reclamant is van mening dat aan dit beleid voorbij wordt gegaan met het tot stand brengen van de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Het is wenselijk het bestaande groen te behouden en juist uit te breiden wat leidt tot betere lucht- en waterkwaliteit, meer biodiversiteit, gezonder leven en een rustpunt.

Reactie gemeente

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

Anders dan reclamant 2 aangeeft staan er in het plangebied geen monumentale bomen. Uit de Nota Groenkoers valt af te leiden dat de groenstructuur langs de Prof. Mr. P.J. Oudlaan tot de hoofdstructuur (Frame) / Franje behoort. De aanwezige bomen behorend bij deze structuur vallen buiten het plangebied. Binnen het plangebied staan wel twee waardevolle bomen, zoals weergegeven met een blauwe stip op de afbeelding hiernaast.



Het bouwvolume binnen het plangebied wordt zodanig vorm gegeven dat deze twee waardevolle bomen ten zuiden van het bestaande pand worden gespaard.

Om de mogelijke effecten van de werkzaamheden op deze waardevolle bomen in beeld te brengen heeft initiatiefnemer een BomenEffectAnalyse (BEA) laten opstellen. Uit deze analyse blijkt dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen door de aanwezigheid van de bomen in principe niet wordt belemmerd. Eventueel zijn bij de uitvoering van het project wel enkele aanpassingen in het aanleggen van het parkeerterrein nodig om beschadiging van een boom te voorkomen.

Reclamant 2 zal vanuit de achtertuin nog steeds zicht hebben op de twee waardevolle bomen. Bovendien is het plan eerder al aangepast door het woongebouw te verschuiven om minder schaduwwerking te veroorzaken bij de naastgelegen woningen in de Meeuwstraat en de daarbij behorende (achter)tuinen. Hierdoor is ook de mogelijkheid om de waardevolle bomen te kunnen blijven zien, vergroot t.o.v. het ontwerpplan van 2018.

Initiatiefnemer heeft ook een ecologisch onderzoek laten uitvoeren. De conclusie is dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde soorten en/of gebieden in de omgeving, gezien de aard en omvang van het beoogde bouwplan. Met betrekking tot de instandhouding van de ecologische waarden in de omgeving is er dan ook geen bezwaar om de beoogde plannen uit te voeren.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

d. Parkeren en verkeer

1. Opmerking d.1: te hoge parkeerdruk

Opmerking gemaakt door reclamanten: 1 en 4

Reclamanten stellen dat de parkeerdruk in de omgeving Meeuwstraat/Sternstraat hoog is, de komst van het woongebouw zal de parkeerdruk nog hoger maken dan de capaciteit kan dragen. Ook zijn de huidige 9 parkeerplekken op dit moment dagelijks al grotendeels in gebruik door medewerkers / bezoekers van De Zorgcirkel (Rietgorsplein). Verder zijn de 17 parkeerplaatsen gebaseerd op de Nota parkeernormen Purmerend 2016, 1^e wijziging 2021, terwijl er altijd uitzonderingen zijn waarbij een norm afwijkt van de werkelijkheid. Voorts zijn van de 17 parkeerplaatsen ook nog een 6 geprivatiseerd.

Reactie gemeente

Bij de realisatie van het woongebouw moet de parkeerbehoefte zo veel mogelijk op eigen terrein worden opgevangen. Daarom zijn in ontwerp bestemmingsplan parkeervoorzieningen opgenomen om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De vraag of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid kan worden beantwoord aan de hand van de 1e wijziging Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016, vastgesteld op 11 november 2021.

In de Nota parkeernormen zijn een aantal uitgangspunten opgenomen waar een parkeerberekening van uit moet gaan. Voor het onderhavige planvoornemen zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- de parkeerbehoefte van het bouwinitiatief dient op eigen terrein gefaciliteerd te worden

- initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het oplossen parkeerbehoefte
- bezoekersparkeren openbaar toegankelijk
- dubbelgebruik parkeerplaatsen
- parkeereis wordt naar boven afgerond

Met het planvoornemen worden appartementen gerealiseerd met een oppervlakte variërend tussen de 64 en 94 m². Hiervan hebben 9 woningen een oppervlakte tot 65 m². Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (woningen 40 - 65 m², gestapeld) en daarmee 13,5 benodigde parkeerplaatsen. Voor de overige 3 appartementen (tussen 82 m² en 94 m²) geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning (woningen 65-120 m², gestapeld) en daarmee 5,1 benodigde parkeerplaatsen. In totaal komt dit neer op een parkeerbehoefte van (13,5 + 5,1=) 18,6, naar boven afgerond 19 parkeerplaatsen. Deze berekening is samengevat in navolgende tabel.

Functie	Programma	Bruto parkeerbehoefte			
		P-norm		Bruto p-behoefte	
		vast	bezoek	vast	bezoek
woning 40-80 m2 niet gestapeld/woning 40-65m2 gestapeld	9	1,2	0,3	10,8	2,7
woning 80-150m2 niet gestapeld/woning 65-120m2 gestapeld	3	1,4	0,3	4,2	0,9
woning > 150 niet gestapeld/woning >120 m2 gestapeld	0	1,6	0,3	0	0
Totaal:				15	3,6
					18,6

In bovenstaande norm is ook ruimte voor bezoekersparkeren opgenomen. Deze ruimte is uitgedrukt in parkeerplaatsen per eenheid of percentage van het totaal. De parkeerruimte voor bezoekers moet openbaar toegankelijk zijn. In de parkeernormennota is opgenomen dat voor woningen een parkeernorm van 0,3 per woning voor het bezoekersparkeren mag worden aangehouden. Met 12 appartementen is het aandeel bezoekersparkeren 3,6 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen dat voor dit planvoornemen openbaar toegankelijk moet zijn is dus, naar boven afgerond, 4 parkeerplaatsen.

In de parkeerberekening moet daarnaast rekening worden gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Onder dubbel- of meervoudig gebruik wordt verstaan dat de gebruikers van meerdere functies op verschillende momenten gebruik kunnen maken van dezelfde parkeerplaatsen. Bij wonen betekent dit dat het meervoudig gebruik wordt toegepast tussen bewoners (vast deel) en het bezoek. In bijlage II bij de Nota parkeernormen zijn aanwezigheidspercentages opgenomen op basis waarvan het dubbelgebruik berekend kan worden.

In het ontwerpbestemmingsplan worden 6 parkeerplaatsen toegerekend aan privaat eigendom. Deze parkeerplaatsen kunnen dan niet worden meegerekend in de mogelijkheid voor dubbelgebruik. De percentages voor dubbelgebruik, afgezet naar de parkeersituatie van het planvoornemen, resulteert in navolgende tabel.

Parkeer type	Aantal	Bezettingsgraad							
		werkdag	werkdag	werkdag	koop-	werkdag	zaterdag	zaterdag	zondag
		overdag	middag	avond	avond	nacht	middag	avond	middag
Parkeren op eigen terrein	6	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Parkeren openbaar vast gebruik	9	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Parkeren openbaar bezoek	3,6	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Indien bovenstaande percentages worden omgezet naar aantallen (zie onderstaande tabel), dan kan geconcludeerd worden dat er op het 'drukste moment van de dag', de werkdagavond, een netto parkeerbehoefte bestaat van 17 parkeerplaatsen.

Netto parkeerbehoefte							
werkdag	werkdag	werkdag	koop-	werkdag	zaterdag	zaterdag	zondag
overdag	middag	avond	avond	nacht	middag	avond	middag
6	6	6	6	6	6	6	6
4,5	4,5	8,1	7,2	9	5,4	7,2	6,3
0,4	0,7	2,9	2,5	0	2,2	3,6	2,5
10,9	11,2	17	15,7	15	13,6	16,8	14,8

Op grond van deze berekeningen is bepaald dat er voor de 12 appartementen een netto parkeerbehoefte voor het woongebouw bestaat van 17 parkeerplaatsen. In het plangebied van onderhavig bestemmingsplan worden daarom 17 parkeerplaatsen gerealiseerd en daarmee wordt dan ook een passende parkeeroplossing geboden.

Gelet op de bovenstaande berekeningen worden met de komst van het woongebouw voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om de parkeerdruk op het terrein op te vangen.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

2. Opmerking d.2: toename verkeersoverlast

Opmerking gemaakt door reclamanten: 1 en 4

Reclamanten verwachten door de komst van het woongebouw een toename van overlast, veroorzaakt door bezoekers en koeriersdiensten (deze hebben de keuze uit de Meeuwstraat en/of de Prof. Mr. P.J. Oudlaan).

Reactie gemeente

Anders dan reclamanten aangeven is het niet de verwachting dat er een toename van verkeersoverlast komt. Sterker nog, de verwachting is dat er een verbetering van de verkeerssituatie en vermindering van de verkeersbewegingen komt.

Aan de hand van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (2018) is uitgerekend wat de verkeersgeneratie van het toekomstige appartementengebouw is. Purmerend behoort volgens het CBS tot de categorie sterk stedelijke gemeenten. Het plangebied valt onder de noemer 'rest bebouwde kom'. Voor appartementen (huur, midden/goedkoop) geldt volgens het CROW een verkeersgeneratie van maximaal 4,0 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag. Voor de 12 appartementen komt dit neer op maximaal 48 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde weekdag.

In de huidige situatie staat de aanwezige bebouwing weliswaar leeg maar is qua bestemming een Gemengd - 1 functie toegestaan. Het betreft een functie waarbij detailhandel, dienstverlening, praktijkruimten, kantoren, en horeca (lichte vorm) is toegestaan. Dergelijke functies hebben doorgaans een hogere verkeersaantrekkende werking dan woningen. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat met het wijzigen van de bestemming naar Wonen en de komst van het woongebouw met 12 appartementen, het aantal verkeersbewegingen zal verminderen en de

verkeerssituatie zal verbeteren in (de omgeving van) het plangebied ten opzichte van de huidige planologische situatie.

In de toekomstige situatie vindt de ontsluiting van het plangebied plaats via de bestaande ontsluitingswegen aan de Sternstraat/Meeuwstraat en de Prof. Mr. P.J. Oudlaan. Door aan beide zijden van het terrein te blijven ontsluiten kan het verkeer het plangebied bereiken. Echter, de parkeerplaatsen zijn gelegen aan de zuidzijde van het woongebouw en zijn voor auto's alleen bereikbaar via de Prof. Mr. P.J. Oudlaan. De herontwikkeling kan leiden tot enig motorverkeer in de Sternstraat/Meeuwstraat, maar de omvang van het verkeer zal, mede omdat er sprake is van bestemmingsverkeer en het parkeerterrein aan de zijde van de Prof. Mr. P.J. Oudlaan ligt, zeer beperkt zijn. Daardoor zal er geen significant overlast ontstaan.

Voorts zal als gevolg van de herontwikkeling het woongebouw na realisatie een adres aan de Prof. Mr. P.J. Oudlaan krijgen. De reden hiervoor is dat met een adres aan de Prof. Mr. P.J. Oudlaan bezoekers en koerierdiensten het nieuwe woongebouw zullen aanrijden via de Prof. Mr. P.J. Oudlaan en op het parkeerterrein van het gebouw zullen parkeren. Met deze maatregelen wordt de kans dat auto's via de Meeuwstraat en Sternstraat rijden om het woongebouw te bereiken sterk verkleind en het aantal verkeersbewegingen in deze straten verminderd.

Ten slotte beschikt de nabijgelegen Prof. Mr. P.J. Oudlaan over voldoende capaciteit om een dergelijke extra verkeersgeneratie op te kunnen vangen. Naar de mening van ons gemeentebestuur heeft het bouwplan geen negatieve verkeerseffecten tot gevolg.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

e. Privacy en leefbaarheid

1. Opmerking e.1: minder privacy en druk op leefbaarheid door meer mensen

Opmerking gemaakt door reclamanten: 2, 3 en 4

Reclamanten stellen dat de uitvoering van het plan geen enkel ander doel kan dienen, dan het economisch belang van de projectontwikkelaar. Voorts gaat de realisatie van het appartementengebouw, mede doordat het gebouw niet in de rooilijn staat met bestaande woningen, ten koste van de privacy en het wooncomfort van reclamanten.

Reactie gemeente

Zoals bij elke ruimtelijke ontwikkeling zijn er vele algemene en specifieke belangen in het spel. Dit zijn naast een mogelijk economisch belang onder andere de woningopgave, groen, klimaat, parkeren en verkeer. Alle belangen dienen met elkaar afgewogen te worden, waarbij het ene belang zwaarder kan wegen dan het andere. Bij de afweging van de verschillende belangen kan derhalve een besluit aan de orde zijn dat niet in lijn ligt met de, op zichzelf begrijpelijke, wensen van omwonenden. Zeker in een verstedelijkt gebied is 'ruimte' een schaars goed dat intensief gebruikt wordt. Zoals onder a.1 is vermeld wordt door de herontwikkeling van het plangebied met vierlaagse woningbouw een jarenlang ongebruikt perceel met een leegstaand gebouw benut. Naast het economisch belang van de projectontwikkelaar wordt hierbij ook het zwaarwegend belang van het oplossen van de bouwopgave meegewogen.

In de bestaande stedelijke omgeving bestaat niet zoiets als het recht op behoud van het bestaande uitzicht en het recht op de afwezigheid van naastgelegen of tegenoverliggende bebouwing. Daarbij

wordt ook in ogenschouw genomen dat binnen de huidige 'Gemengde -1'-bestemming, dat voor het plangebied geldt, ook diverse activiteiten kunnen worden uitgeoefend waardoor een volledige privacy van omwonenden onder het geldende bestemmingsplan evenmin gegarandeerd is.

Het woongebouw wordt gerealiseerd op een hoek en naast de zijgevels van de bestaande woningen, waarin geen raampartijen zijn verwerkt. De nieuwbouw zal niet tot beperkt zichtbaar zijn vanuit de voortuin en de raampartijen in de woningen zelf aan de Sternstraat en Meeuwstraat.

Vanuit de tuinen van de Meeuwstraat zal het woongebouw slechts aan één zijkant zichtbaar zijn. Tijdens de voorlichtingsavond werden met name zorgen geuit over de privacy en schaduwvorming in deze tuinen van omwonenden. De ontvangen reacties hebben tot de aanpassing geleid dat het woongebouw in westelijke richting verschoven is (verder dan de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen in de Meeuwstraat) om minder zicht op het gebouw en minder schaduw te veroorzaken bij de nabijgelegen tuinen. Daarbij zullen de korte kanten van de balkons aan de oostzijde van het woongebouw op de eerste en derde verdieping worden voorzien van een privacy scherm van 1,80 m hoog. Op die manier zal er vanaf deze balkons geen zicht zijn op de achtertuinen van de Meeuwstraat en wordt de privacy gewaarborgd.

De afstand van de westgevel van het woongebouw tot aan de (blinde) zijgevel van het hoofdgebouw de woning van de Sternstraat 48 zal 20 meter bedragen en de afstand tot de zijgevel van het bijgebouw ruim 11 meter. Rondom het zij-erf van Sternstraat 48 staat een haag van ruim 2 meter hoog. De afstand van deze haag tot aan de westgevel van het woongebouw zal ruim 5,5 meter bedragen. Tussen het woongebouw en deze haag blijft de huidige fietssluis behouden, voorts wordt hiertussen een groenvoorziening gerealiseerd. Ook voor deze woning zal de privacy gewaarborgd zijn.

De zuidgevel van het woongebouw komt zo goed als gelijk te liggen met de achtergevel van de woningen aan de Sternstraat 38-48. Dit betekent dat 3 van de 4 balkons aan de westzijde van het woongebouw (zo goed als) geen zicht zullen kunnen hebben op de achtertuinen van de woningen van de Sternstraat 38-48. Alleen vanaf het balkon op de hoek van de westzijde zal wellicht wat zicht kunnen zijn op de achtertuinen van de Sternstraat, echter dit zal ook beperkt zijn nu het balkon zich op de eerste verdieping zal bevinden en gelet op het tussenliggende groenvoorzieningen.

Gelet op de onderlinge afstanden, de reeds tegenover de achtertuinen van de Meeuwstraat liggende 5-laagse woongebouwen (Rietgorsplein) en de oriëntatie van de nieuwbouw zijn er binnen een stedelijke omgeving als Overwhere-Noord geen significant onevenredig nadelige gevolgen te verwachten op het gebied van privacy, woonomgeving en uitzicht van reclamanten.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

f. Schaduwwerking en effect op zonnepanelen

1. Opmerking f.1: onacceptabele situatie vanwege minder zonuren door de hoogte van het gebouw

Opmerking gemaakt door reclamanten: 2, 3 en 4

Reclamant 3 geeft aan dat het bij het ontwerpbestemmingsplan uitgevoerde bezonningsonderzoek zeer summier is en dat dit onderzoek alleen de bezonning op de achtergevels van de woningen aan

de Meeuwstraat behandelt. De werkelijkheid is volgens reclamant dat met de hoogte van het woongebouw ook de achtertuinen van zeker 3 huizen aan de Meeuwstraat in de zomer na circa 11 uur geen zon meer zullen krijgen en in het voor- en najaar zullen zeker 5 huizen getroffen worden. Ook in de tuinen van woningen aan de Sternstraat wordt in de ochtenduren de zon ontnomen. Dit gevolg wordt onacceptabel geacht.

Reclamant 2 geeft aan dat de zon in de huidige situatie in hun tuin vanaf zonsopkomst tot ongeveer 21.00 uur op het verste terras in de achtertuin aanwezig is. In de toekomstige situatie zal de zon in de tuin zijn van zonsopkomst tot maximaal 11.00 uur. Ook de tuin van Meeuwstraat 6 zal vanaf 11.00 uur volledig in de schaduw liggen.

Reactie gemeente

Er bestaan in Nederland geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonning van en lichtinval voor woningen. Gemeenten zijn vrij om hier hun eigen eisen aan te stellen, de meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. De gemeente Purmerend heeft geen specifiek beleid ten aanzien van bezonning. Er bestaan twee TNO-normen voor de bezonning in woonkamers: de lichte norm en strenge norm. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer op ten minste één gevel gedurende minimaal twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende minimaal drie uren per etmaal op één gevel. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Toetsing volgens de 'lichte TNO-norm' is zonder meer aanvaardbaar nu sprake is van een gangbare norm. Daarom is bij de bezonningstudie de impact van de schaduwwerking van het woongebouw inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gangbare 'lichte TNO-norm'. Deze bezonningstudie is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. Uit deze bezonningstudie komt naar voren dat kan worden voldaan aan de lichte TNO-norm en bijna ook aan de strenge norm.

Extra aanpassing locatie pand en bezonningstudie tuinen

Zoals eerder aangegeven is het bouwplan naar aanleiding van de voorlichtingsavond aangepast en is in het belang van omwonenden het gebouw qua ligging in westelijke richting verschoven om minder schaduw te veroorzaken bij de nabijgelegen tuinen. Hoewel kan worden voldaan aan de lichte TNO-norm, is naar aanleiding van de opmerking in de zienswijzen dat het bezonningsonderzoek summier werd bevonden, een aanvullend en meer uitgebreidere bezonningstudie uitgevoerd, welke als bijlage 2 aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt bijgevoegd. Bij deze bezonningstudie is een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en toekomstige situatie en worden ook de tuinen van meer omwonenden meegenomen, zodat er meer inzicht bestaat in de eventuele toename van de schaduw.

Anders dan reclamant 3 aangeeft, ziet de bezonningstudie van 6 juli 2022 wel degelijk op het schaduweffect op zowel de achter- als voorgevel van de woningen aan de Meeuwstraat en niet alleen op de achtergevels. Zoals aangegeven wordt aan de TNO-norm voldaan.

Op de tekeningen van de nieuwe bezonningstudie is de schaduwval in kaart gebracht van het te realiseren woongebouw. De toename van schaduw op de percelen van de omliggende panden is op deze tekening duidelijk met rood gearceerd. Op een paar tijdstippen is er ook een afname van schaduwval in de tuinen van de omwonenden te zien, deze is met blauw gearceerd op te tekening. Hieronder worden de conclusies beschreven van de schaduwvorming door het woongebouw.

Voorjaar (21 maart): om 09.00 uur is er schaduwvorming aan de voorkant van de woningen van Sternstraat 44-48 en aan de zijkant van Sternstraat 48, welke tegen het middaguur weer verdwenen is. Vanaf 12.00 uur is er alleen in de tuin van Meeuwstraat 4 een gedeelte waar minimale schaduwtoename te zien is en een gedeelte waar sprake is van afname van schaduw. Om 15.00 uur is een toename van schaduw te zien in de tuinen van Meeuwstraat 4, 6, 8 en 10. Om 18.00 uur is er geen toename meer te zien.

Zomer (21 juni): om 09.00 uur is er schaduwvorming aan de zijkant van de woning van Sternstraat 48 te zien, welke tegen het middaguur weer verdwenen is. Vanaf 12.00 uur is er alleen in de tuin van Meeuwstraat 4 een gedeelte waar minimale schaduwtoename te zien is en een gedeelte waar sprake is van afname van schaduw. Om 15.00 uur is een toename van schaduw te zien in de tuin van Meeuwstraat 4 en minimaal in de tuin van nr. 6. Om 18.00 uur is er alleen bij Meeuwstraat 4 een toename te zien.

Najaar (23 september): om 09.00 uur is er schaduwvorming aan de voorkant van de woningen van Sternstraat 46-48 en zijkant van Sternstraat 48 te zien, welke tegen het middaguur weer verdwenen is. Vanaf 12.00 uur is er alleen in de tuin van Meeuwstraat 4 een gedeelte waar minimale schaduwtoename te zien is en een gedeelte waar sprake is van afname van schaduw. Om 15.00 uur is een toename van schaduw te zien in de tuinen van Meeuwstraat 4, 6, 8 en gedeeltelijk bij nr. 10. Om 18.00 uur is er geen toename meer te zien.

Winter (22 december): om 09.00 uur is er geen schaduwvorming. Vanaf 12.00 uur is er in de tuin van Meeuwstraat 4 een gedeelte waar sprake is van afname van schaduw. Om 15.00 uur is in de tuin van Meeuwstraat 4 ook een afname van schaduw te zien en een toename in de tuinen van Meeuwstraat 10, 12 en 14.

Conclusie: Anders dan reclamanten aangeven, blijkt uit de bezonningstudie dat schaduwvorming door het beoogde woongebouw veel beperkter is dan wordt gesteld. In de zomer kunnen de bewoners van de Meeuwstraat volledig genieten van de zon in hun tuin. Alleen bij Meeuwstraat 4 is om 15:00 uur sprake van de schaduw in de tuin en op de gevel van de woning. Op het verste terras van Meeuwstraat 4 is echter tot 18.00 uur geen schaduwvorming te zien. Ook in het voor- en najaar is de schaduwvorming tot 15:00 uur beperkt voor de Meeuwstraat. In de tuinen van de Sternstraat is helemaal geen sprake van schaduwvorming door de aanwezigheid van het woongebouw.

Gelet op beide bezonningstudies wordt door ons gemeentebestuur geconcludeerd dat het bouwplan beperkte gevolgen heeft en daarmee geen sprake is van onevenredige aantasting van de bezonning van de tuinen en de lichtinval van de naastgelegen woningen. De tuinen met terrassen van de naastgelegen woningen krijgen met de aanwezigheid van het woongebouw nog steeds zon. Deze conclusies geven ons gemeentebestuur geen aanleiding om bij de afweging van de verschillende belangen af te zien van de herontwikkeling van het perceel.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Aan de toelichting wordt de nieuwe bezonningstudie als bijlage toegevoegd.

2. Opmerking f.2: negatief effect op zonnepanelen reclamanten

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 2 en 4

Reclamanten 2 en 4 geven aan dat de net aangeschafte zonnepanelen minder licht zullen ontvangen en minder energie kunnen opwekken door de komst van het woongebouw, wat ten koste gaat van de terugverdientijd. Reclamant 2 stelt dat het dak van zijn woning door het bouwplan van 11.00 uur tot 15.00 uur volledig in slagschaduw komt te liggen, zelfs op 21 juni.

Reactie gemeente

Uit de luchtfoto's uit de periode 2018 t/m 2022 volgt dat omliggende woningen aan de Sternstraat en de Meeuwstraat 4 t/m 20 geen zonnepanelen op het dak hebben liggen. Op de luchtfoto van april 2023 is te zien dat Meeuwstraat 12 en 14 zonnepanelen hebben aangebracht op het dak. Op de laatst beschikbare luchtfoto van 14 april 2023 zijn nog geen zonnepanelen op de daken van Meeuwstraat 4 t/m 10 te zien.

In mei 2018 zijn de eerste plannen voor de realisatie van het 4-laagse woongebouw aan reclamanten gepresenteerd. Op dat moment en tot kort geleden lagen er geen zonnepanelen op de daken van de aan het plangebied grenzende woningen. De ontwikkelaar heeft gedurende de voorbereidingsfase derhalve geen rekening kunnen houden met de aanwezigheid van zonnepanelen en de mogelijke effecten van het woongebouw hierop.

Op 4 april 2022 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend en gepubliceerd en ook het aangaan van de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling is gepubliceerd. Alle omwonenden zijn derhalve vanaf 2018 met regelmaat op de hoogte gebracht van de ontwikkelplannen. De bewoners van Meeuwstraat 4 t/m 20 hebben de zonnepanelen laten plaatsen op hun woning grenzend aan het plangebied ná de bekendheid van de ontwikkelplannen op het naastgelegen perceel. Onderhavige ontwikkeling was daarmee voorzienbaar en lag in de lijn der verwachtingen ten tijde van het plaatsen van de zonnepanelen. Bij het plaatsen van de zonnepanelen heeft men derhalve rekening kunnen houden met de mogelijke effecten van de komst van het woongebouw op de terugverdientijd van de zonnepanelen.

Uit de aanvullende bezonningstudie volgt voorts dat het dak van de woning van reclamant 2 in de zomer niet volledig in de schaduw komt te liggen. Er is alleen aan de randen van het dak een kleine schaduwvorming te zien. Ook in het voor- en najaar is te zien dat het dak meerdere zonuren ontvangt. Vanaf 15.00 uur treedt de schaduwvorming in, maar niet op het gehele dak.

Als gevolg van het bovenstaande acht het gemeentebestuur het niet waarschijnlijk dat als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' en het verlenen van de omgevingsvergunning voor het appartementengebouw mogelijke financiële schade ontstaat door verminderde terugverdien capaciteit van de zonnepanelen welke voor planschadevergoeding in aanmerking zal komen. In elk geval zal geen sprake zijn van zodanige schade dat hieraan bij de afweging van de belangen een groot gewicht moeten worden toegekend. Voor het al dan niet toekennen van een eventueel verzoek om tegemoetkoming in planschade geldt een aparte procedure, buiten het bereik van de onderhavige coördinatieprocedure.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

g. Wijzigingen en schade als gevolg van werkzaamheden

1. Opmerking g.1: schade omliggende woningen door hei- en bouwwerkzaamheden woongebouw

Opmerking gemaakt door reclamanten: 2 en 4

Reclamanten verwachten als gevolg van de bouw en heiwerkzaamheden verdere schade aan de fundering van de woningen, er is sprake van betonrot door verkeerd beton bij de bouw van woningen. Reclamant 2 merkt op dat de plattegrond Fig. 2 in de toelichting op het bestemmingsplan geen complete weergave geeft van de bestaande situatie omdat de werkplaats er

niet op staat. Voorts is de fundering van de woning en werkplaats van reclamant 2 één geheel met die van het huidige bouwwerk in het plangebied (apotheek) en de buitenmuur wordt gedeeld. De sloop van de apotheek heeft gevolgen voor de gedeelde buitenmuur en de werkplaats met onderliggende fundering. Verder lijkt het erop dat het woongebouw tegen de woning van reclamant 2 gebouwd wordt, terwijl eerder door de ontwikkelaar is aangegeven dat dit niet het geval zal zijn. De vraag wordt gesteld hoe dat gaat met de huidige rookgasafvoer en onderhoud aan de woning aan de kant van het nieuwe gebouw en de geluidsoverlast.

Gemeentelijke reactie:

De ontwikkelaar is op de hoogte van de bestaande situatie van het percelen aan de Meeuwstraat 2 en 4 en ook van de door reclamant 2 aangegeven punten. Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden zal de ontwikkelaar het plan voor sloop en herstel samen met de aannemer en reclamant 2 doornemen. Ook tijdens de bouwwerkzaamheden zal er contact gehouden worden tussen de ontwikkelaar en reclamant 2.

Heiwerkzaamheden: Voor het heiwerk is nog geen definitief funderingsadvies aanwezig op basis waarvan de gevolgen van de heiwerkzaamheden voor de buurt goed ingeschat kan worden. De funderingsplannen kunnen echter pas gemaakt worden als het bestaande pand gesloopt is. Dan kan ook pas de definitieve methode afgewogen en gekozen worden. De ontwikkelaar zal echter met de toe te passen methode rekening houden met de hinder en eventuele schade welke deze methode kan veroorzaken. Uitgangspunt is dat er geen schade ontstaat. Mocht hiervan onverhoopt wel sprake zijn, dan zal de eventuele schade welke ontstaat als gevolg van heiwerkzaamheden (en andere bouwwerkzaamheden) moeten worden hersteld.

Koppeling van Meeuwstraat 2 met Meeuwstraat 4: Het huidige gebouw van Meeuwstraat 2 wordt gesloopt tot aan de buitenmuur van Meeuwstraat 4. De fundering van de muur van Meeuwstraat 4 blijft zitten en de begane grondvloer van Meeuwstraat 2 zal worden verwijderd zonder de muur van Meeuwstraat 4 aan te tasten.

Werkplaats: Fig. 2 in de toelichting van het bestemmingsplan betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Overwhere Noord 2012". Dit betreft niet de feitelijke situatie van de percelen maar de planologische situatie. De specifieke bouwwerken die reclamant noemt staan hierop niet vermeld. De ontwikkelaar is op de hoogte van de aanwezigheid van de werkplaats. De werkplaats van Meeuwstraat 4 is volgens de gegevens van de ontwikkelaar door reclamant 2 tegen de buitenmuur van Meeuwstraat 2 aangebouwd. De werkplaats zal door de ontwikkelaar van de muur van Meeuwstraat 2 worden losgekoppeld en er zal een nieuwe buitenwand van werkplaats door de ontwikkelaar worden gerealiseerd.

Ruimte tussen gebouwen, onderhoud en rookgasafvoer: op de bouwtekening bij de ontwerp-omgevingsvergunning is te zien dat het woongebouw niet tegen de woning van reclamant 2 wordt aangebouwd. Er is rekening gehouden met een ruimte tussen beide gebouwen. Tussen de gebouwen is een ruimte van 55mm aangehouden. Dit is voldoende voor de elektrakabels welke hier lopen. De ruimte tussen de betonwand van de nieuwbouw en de bestaande gevel van Meeuwstraat 2 is 220mm. Hier is een schacht te maken voor eventueel andere benodigde zaken.

De ontwikkelaar zal ervoor zorgen dat de buitenmuur van de woning van reclamant 2 in goede staat is en onderhoudsvrij wordt, voordat de nieuwe muur van het woongebouw geplaatst gaat worden.

Het door reclamant 2 gestelde geluidsoverlast zal ten slotte niet aan de orde zijn vanwege het ontbreken van een gedeelde muur.

Indien, ondanks alle te nemen maatregelen om te voorkomen dat bouwschade ontstaat aan de aanliggende woningen, er toch bouwschade optreedt, dan betreft dit een private verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Het betreft in ieder geval voor ons gemeentebestuur geen reden tot weigering van medewerking aan een bestemmingsplanherziening.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

h. Schade (waardevermindering)

1. Opmerking h.1: waardedaling omliggende woningen door komst woongebouw

Opmerking gemaakt door reclamanten: 2, 3 en 4

Reclamanten verwachten dat als gevolg van de realisatie van het woongebouw de waarde van hun woning aanmerkelijk zal dalen. Na diverse investeringen/verbouwingen, o.a. zonnepanelen, die een aantal bewoners recentelijk hebben gerealiseerd en daarvoor een extra hypotheek zijn aangegaan zouden deze woningen onder water kunnen komen te staan.

Gemeentelijke reactie:

Het gemeentebestuur acht het niet waarschijnlijk dat als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' de waarde van de woning van omwonenden aanmerkelijk zal dalen. Een en ander mede gelet op de omgeving van het plangebied alwaar bijvoorbeeld reeds wooncomplexen tot 9 bouwlagen hoog aanwezig zijn en de voorzieningen die worden getroffen op het gebied van parkeren, verkeer, groen, privacy, schaduwvorming etc. Ons gemeentebestuur is van mening dat alle belangen tegen elkaar zijn afgewogen. Mocht er al sprake zijn van enige waardevermindering van een woning door de vaststelling van het bestemmingsplan, dan zal er in elk geval geen sprake zijn van een zodanige waardevermindering dat hieraan bij de afweging van de belangen een groot gewicht had moeten worden toegekend of dat had moeten leiden tot afzien van de gevraagde ontwikkeling.

Voor het al dan niet toekennen van planschade geldt een aparte procedure, buiten het bereik van deze bestemmingsplanprocedure. Indien reclamanten vinden dat het bestemmingsplan tot een waardevermindering van hun woning leidt, dan kan er een (onderbouwd) verzoek tot een tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij de gemeente, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dat verzoek zal dan worden behandeld door een externe adviseur die het verzoek beoordeelt aan de hand van de wettelijke regeling voor planschade en de maatstaven die door de jurisprudentie zijn ontwikkeld.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

i. Overig

1. Opmerking i.1: het plan is in strijd met de Welstandsnota Purmerend

Opmerking gemaakt door reclamant: 3

Volgens reclamant 3 is het bouwplan in strijd met de Welstandsnota Purmerend.

Gemeentelijke reactie:

De Welstandscommissie van de gemeente Purmerend (Mooi Noord-Holland Adviseurs Omgevingskwaliteit) heeft het bouwplan getoetst aan de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke Nota Omgevingskwaliteit. De commissie heeft aangegeven de ontwikkeling van appartementen op deze plek toe te juichen en heeft akkoord gegeven op het bouwplan.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

2. Opmerking i.2: woonkwaliteit woongebouw is onvoldoende

Opmerking gemaakt door reclamant: 3

Volgens reclamant 3 laat de onderlinge bereikbaarheid van de te bouwen woningen met de getekende stijgpunten te wensen over en de lift is te klein.

Gemeentelijke reactie: het bouwplan met alle voorzieningen is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Gebleken is dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften vermeld in het Bouwbesluit 2012, zo ook die van de grootte van een lift en de bereikbaarheid.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

3. Opmerking i.3: zienswijzen zijn namens alle betrokken bewoners Meeuwstraat / Sternstraat

Opmerking gemaakt door reclamant: 4

Reclamant 4 geeft aan dat de ingediende zienswijze namens *alle* betrokken inwoners in de Meeuwstraat / Sternstraat is. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is reclamant 4 op bezoek gegaan bij alle bewoners en tijdens deze gesprekken blijken alle bewoners unaniem tegen een wijziging te zijn en dat hebben ze kenbaar gemaakt met het zetten van hun naam en handtekening inclusief adres op de bij zienswijze 4 behorende Bijlage B.

Gemeentelijke reactie:

Anders dan reclamant 4 aangeeft is de zienswijze niet ondertekend door *alle* bewoners van de Meeuwstraat / Sternstraat. Een vijftal bewoners heeft de zienswijze ondertekend en alleen die vijf bewoners worden aangemerkt als indieners van de zienswijze, verder door ons aangemerkt als reclamant 4.

De door reclamant 4 aangehaalde Bijlage B betreft een document met diverse handtekeningen met dagtekening 26 mei 2018 en is aan ons door reclamant 4 op 20 februari 2020 per e-mail toegezonden. Van Bijlage B bij de zienswijze is genoemde datum weggelakt/weggelaten. Het is niet zo dat alle mensen die in het verleden ooit iets hebben ondertekend en dat nu als bijlage wordt bijgesloten, ook automatisch als indieners van een zienswijze worden aangemerkt.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

4. Opmerking i.4: verkeerd parkeren wordt gedoogd en splitsing wordt geweigerd wegens parkeerdruk

Opmerking gemaakt door reclamant: 4

Reclamant 4 maakt een opmerking over fout geparkeerde motoren op de stoep van de Meeuwstraat / Sternstraat of parkeren op eigen terrein door vreemde bezoekers en dat handhaving hiertegen niet optreedt. Ook wordt een opmerking gemaakt over het verbieden door de gemeente van splitsing van woningen in de Meeuwstraat/Sternstraat met als argument 'parkeerdruk'.

Gemeentelijke reactie:

De gemaakte opmerkingen over foutgeparkeerde motoren of auto's staan los van onderhavig ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning en behoeven derhalve geen beantwoording. Dit geldt eveneens voor de opmerking over de parkeerdruk bij mogelijke splitsing van woningen. Hierover wordt door ons nog wel aanvullend opgemerkt dat een splitsing van een woning nagenoeg een verdubbeling van de parkeerdruk per woning kan opleveren zonder dat deze woning kan voorzien in het oplossen van parkeercapaciteit op eigen terrein. Dit is anders bij het onderhavige bouwplan. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt hier namelijk volledig op bij de ontwikkeling zelf behorende terrein opgelost.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

5. Opmerking i.5: alternatieve locaties

Opmerking gemaakt door reclamant: 4

Reclamant 4 stelt een aantal alternatieve locaties voor welke geschikter zouden zijn voor de ontwikkeling van onderhavig bouwplan.

Gemeentelijke reactie:

Er wordt bij een aanvraag om herontwikkeling van een bestaand perceel gekeken naar de mogelijkheden en de haalbaarheid/uitvoerbaarheid op de betreffende locatie van het verzoek zelf. Deze locatie is vaak in eigendom van de ontwikkelaar zelf. Een onderzoek naar alternatieve locaties is bij de beoordeling van een nieuw ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde, omdat die locaties geen eigendom zijn van dezelfde ontwikkelaar of de gemeente. De door reclamant 4 naar voren gebrachte locaties betreffen behoorlijke grasvelden, welke gedeeltelijk eigendom zijn van private partijen en daarom geen alternatieven voor het perceel aan de Meeuwstraat 2.

Wijziging(en) naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

4. Conclusie

Gelet op al het vorenstaande is en blijft het gemeentebestuur van mening dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk en planologisch inpasbaar is. Er zijn geen zwaarwegende redenen gebleken op grond waarvan het bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2-2023' niet vastgesteld kan worden en de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan kan nu gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad. Tevens kan, op grond van de gemeentelijke coördinatieregeling (3.30 - 3.32 Wro), de door initiatiefnemer gevraagde omgevingsvergunning verleend worden.

De zienswijzen van reclamanten leidt wel tot een aanpassing in de (bijlagen bij de) toelichting op het bestemmingsplan. Er wordt een aanvullende bezonningstudie toegevoegd.

5. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

- Bezonningstudie, bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan: er wordt een aanvullende bezonningstudie naar de schaduwvorming in de tuinen van omliggende woningen toegevoegd.