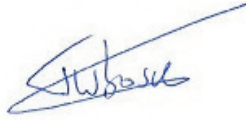


Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Purmerend, namens dezen,
de teammanager Omgevingsteam:
Z2023-00005013
T.W. Bosch



Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024' en gecoördineerde omgevingsvergunning t.b.v. de realisatie van een appartementencomplex met 53 sociale huurwoningen en een maatschappelijke functie in de plint aan het Koggenland en een appartementencomplex met 11 middeldure huurwoningen aan de Luitje Broekemastraat



Afbeelding: Sfeerimpressie Luitje Broekemastraat



Afbeelding: Sfeerimpressie Koggenland

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	p. 3
2.	Zienswijzen	p.4
3.	Inhoudelijke behandeling zienswijzen	p. 5
	Wijzigingen gedurende het ontwerpproces	p. 5
a.	Inpassing plan	p. 8
	1. Nieuwbouw niet passend in directe omgeving en in Purmer Zuid	
	2. Situering bouwvlak	
	3. Cultuurhistorische waarde	
	4. Verlies stuk park	
	5. Uitgangspunten nieuwbouw	
b.	Beleid	p.14
	1. Strijd met beleid	
	2. Nota omgevingskwaliteit en Leidraad Landschap & Cultuurhistorie niet meegenomen	
	3. Beleid verouderd	
	4. Aanpassing Groenkoers	
c.	Ecologie, water, groen en klimaatadaptatie.	P.22
	1. Vleermuizen	
	2. Nader ecologisch onderzoek ontbreekt	
	3. Broedvogels	
	4. Borging ecologische voorwaarden	
	5. Waterkering	
	6. Onderzoek waterhuishouding ontbreekt	
	7. Schriftelijk advies en overleg HHNK	
	8. Compensatie verharding	
	9. Bomenkap	
	10. Bouwplan in strijd met vergroenen	
	11. Boom Effect analyse	
	12. Klimaatadaptief bouwen	
	13. Klimaatverandering	
d.	Verkeer, parkeren en luchtvervuiling	p.29
	1. Verkeersveiligheid- en -overlast	
	2. Parkeerdruk	
	3. Luchtvervuiling	
e.	Privacy, uitzicht, waardevermindering, schaduwwerking, rechtszekerheid en financiële uitvoerbaarheid	p.33
	1. Aantasting privacy	
	2. Verslechtering uitzicht	
	3. Waardevermindering	
	4. Schaduwwerking	
	5. Rechtszekerheid	
	6. Financieel niet rendabel	
f.	Bouwfase	p.38
	1. Onveilige situatie tijdens bouw	
	2. Trillinghinder tijdens bouw	
g.	Communicatie en participatie	p.39
	1. Afstemming	
	2. Open bestuur	

h.	3. Geen participatie verschuiving bouwvlak Overig	p.41
	1. Noodgebouwen van tijdelijke aard	
	2. Kwaliteit en leefbaarheid	
	3. Concrete voorstellen ontbreken	
	4. Ontwerp-omgevingsvergunning	
	5. Huisnummering Luitje Broekemastraat	
	6. Fundering dijkhuis	
	7. Beschrijving nieuwe situatie	
4.	Wijzigingen bestemmingsplan en gecoördineerde omgevingsvergunning naar aanleiding van de zienswijzen	p. 45

Bijlagen:

A.	Persoonsgegevens reclamanten
B.	1. Verslag keukentafelgesprek 26 juni 2023 2. Bewonersbrief september 2023 3. Verslag keukentafelgesprek 17 oktober 2023 (E-mail aan voorzitter bewonerscommissie Luitje Broekemastraat) 4. Verslag keukentafelgesprek 14 december 2023 5. Nieuwsbrief december 2023
C	Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan en gecoördineerde omgevingsvergunning
D	Positief wateradvies hoogheemraadschap

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 12 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024' en de ontwerp-omgevingsvergunning vrijgegeven voor terinzagelegging via een gecoördineerde procedure. De kennisgeving van de terinzagelegging is op donderdag 14 december geplaatst in het Nieuwsblad van Purmerend en op vrijdag 15 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente. Het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024 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 of in aanwezigheid van een betrokken ambtenaar op het stadhuis digitaal konden worden ingezien na het maken van een afspraak.

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 gemeente ervoor gekozen om de omwonenden ook door middel van een bewonersbrief, een bewonersavond en tijdens keukentafelgesprekken te informeren over de terinzagelegging en de mogelijkheden om op de stukken te reageren of vragen te stellen.

Ten tijde van de terinzagelegging van de ontwerpstukken is op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. In de Omgevingswet zijn 26 bestaande wetten gebundeld. Zo zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet ruimtelijke ordening, de Wet natuurbescherming en de Waterwet vervangen door de Omgevingswet. Ook het Activiteitenbesluit en het Bouwbesluit zijn vervangen.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage zijn gelegd, geldt voor de verdere procedure van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning het oude recht. In de voorliggende Nota van beantwoording zienswijzen wordt daarom uitgegaan van de oude wet- en regelgeving en hierbij horende terminologie.

2. Zienswijzen

Er zijn zes reacties met zienswijzen ontvangen. De persoonsgegevens zijn in bijlage A bij deze Nota opgenomen.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor openstaande termijn ontvangen. Ze zijn ontvankelijk en worden in behandeling genomen. 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.

Ter verduidelijking van de beantwoording is naar aanleiding van de zienswijzen tevens een algemene reactie opgenomen over gewijzigde inzichten die tijdens het ontwerpproces naar voren zijn gekomen en hebben geleid tot aanpassingen in het plan.

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.

Voor een opsomming van de ambtshalve op te nemen wijzigingen in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt verwezen naar bijlage C bij deze nota.

3. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Een aanzienlijk deel van de opmerkingen in de zienswijzen heeft betrekking op wijzigingen die ten opzichte van het eerdere plan zijn doorgevoerd in het ontwerp van het gebouw (en daarom ook zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage is gelegd). Voordat per thema op de zienswijzen wordt ingegaan (zie punten a t/m h) wordt eerst een uitleg gegeven over hoe en waarom bepaalde wijzigingen tot stand zijn gekomen. Het betreft de vorm van het bouwvolume aan de Luitje Broekemastraat en de verschuiving van de bouwvlakken

Wijzigingen gedurende het ontwerpproces

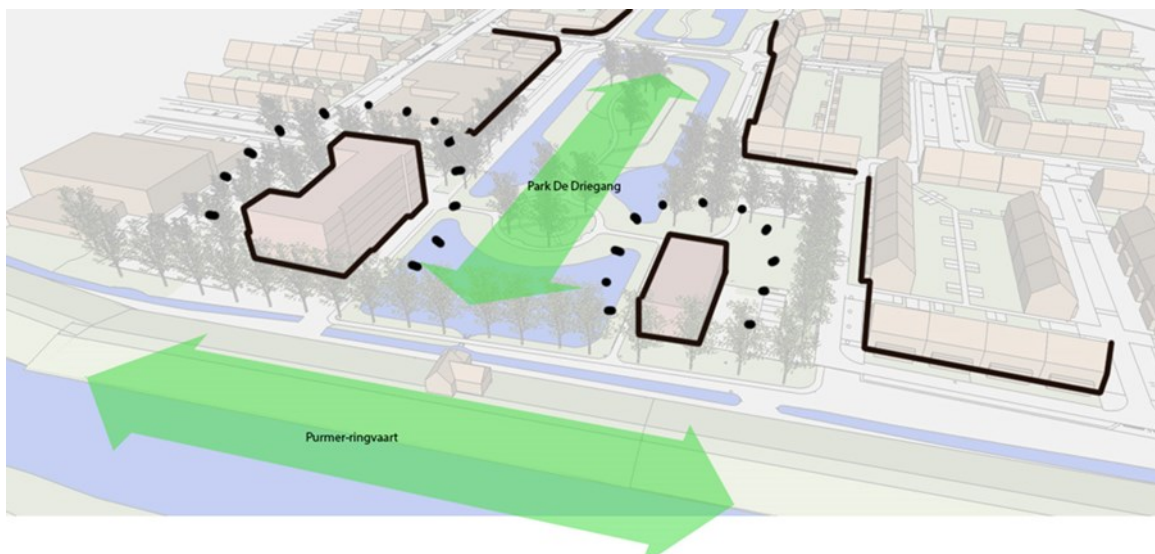
Gedurende het ontwerpproces van de nieuwbouw zijn aanpassingen gedaan aan de gebouwen om aan alle gestelde eisen te kunnen voldoen. Zowel stedenbouwkundig als bouwtechnisch (modulaire bouw) zijn in verschillende fases in het ontwikkelproces uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd. Ook is rekening gehouden met de randvoorwaarden van de ontwikkelende partij om huurappartementen in het middensegment te kunnen realiseren.

Stedenbouwkundig is de verwantschap tussen de twee gebouwen gelegen aan twee zijden van de loper van Park de Driegang meegegeven. Tegelijk is er gekeken naar de eisen die worden gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte om te voldoen aan de parkeernorm, bestaande natuur, bomen met beschermde status, klimaatbestendige inrichting, groenbeheer (met name bomenbeheer) en algemeen beheer (toegankelijkheid voor de ophaaldienst).

In een eerdere fase zijn ook de omwonenden betrokken geweest in schetssessies. Dat heeft mede geleid tot het raadsbesluit in 2019 om op de locatie Luitje Broekemastraat het voorgestelde bouwvlak minimaal te halveren en zo (ruimte voor) het goed gebruikte speelveld en de bomenrij te behouden.

In een later stadium is het gebouwo ontwerp aangepast omdat de ontwikkelende partij (woningcorporatie Rochdale), na geruime tijd aan ontwerpstudies te hebben gewerkt, tot de conclusie kwam dat de beschikbare ruimte (voetafdruk x aantal toegestane bouwlagen) nauwelijks tot een haalbaar plan kon leiden. Het kleine aantal toegestane woningen ligt namelijk in een verhouding tot de noodzakelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een lift. Het ontwerp zat op de grens van wat verantwoord is voor een ontwikkelingsinvestering. De toren-ontsluiting aan het Koggenland is omwille van de haalbaarheid daarom omgevormd tot een galerij-ontsluiting, waardoor het gebouw langer, maar ook smaller is geworden. Daarmee wordt ook de stedenbouwkundige verwantschap tussen de te realiseren gebouwen aan het Koggenland en de Luitje Broekemastraat tot uitdrukking gebracht. Het langwerpige gebouw aan het Koggenland wordt aan de centrale waterpartij beantwoord door het langwerpige gebouw aan de Luitje Broekemastraat. De symmetrie die het hele park de Driegang bepaalt, wordt op deze manier versterkt (zie ook afbeelding op de volgende pagina).

Voor het ontwerpproces is gebruik gemaakt van twee Bomen Effect Analyses (BEA). De eerste BEA (opgesteld in 2020) behelst geen advies over de minimale afstand van het gebouw tot de kronen van de bomen, omdat de gebouwen in de oorspronkelijke ontwerpen op een veilige afstand van de bomen geprojecteerd waren. De eerste BEA gaf aan wat de minimaal te houden afstand is van de werkzaamheden zoals graven en de aanleg van parkeerplaatsen tot de bomen om geen schade aan de bomen te veroorzaken. Daarvoor is gekeken naar de structuur van het wortelsysteem van de bomen. Voor de te houden afstand tot de kroon van de bomen verwijst de BEA naar het advies overgenomen uit het Handboek Bomen van het Bomen Instituut.



Afbeelding: Stedenbouwkundige verwantschap tussen de twee gebouwen

Het in het raadsvoorstel benoemde advies van de '10 meter afstand tot de gevel voor bomen van de eerste grootte (12-15 meter of meer)' maakt geen onderdeel uit van de eerste BEA. De 10 meter afstand is een algemeen advies dat gebruikt wordt voor het planten van bomen van de eerste grootte in nieuwe situaties en is met name belangrijk voor het bepalen van de nodige groei ruimte voor een gezonde groei van de bomen. De 10 meter is geen harde eis en de afstand wordt uiteindelijk bepaald op basis van de gebruikte boomsoort en andere technische aspecten tijdens het ontwerpproces. Het gebruik van deze informatie in een locatierapportage in het raadsvoorstel heeft helaas geleid tot een onjuiste interpretatie en is vervolgens in verschillende documentatie een eigen leven gaan leiden. In het geval van de Luitje Broekemastraat en het Koggenland is geen sprake van nieuwe aanplant, maar sprake van bestaande volgroeide bomen (34 jaar anno 2024). Om over de afstand tot het gebouw te kunnen adviseren, is daarom uitgegaan van de huidige kroonmaat van de bomen, zodat het gebouw de kroon niet aanraakt. Daarmee blijven (boom)beheerwerkzaamheden beperkt en zullen de bewoners van de nieuwe appartementengebouwen geen last ervaren van de bomengroei te dicht op de woningen.

De tweede BEA is gemaakt om de nieuwe gebouwvorm en het effect daarvan op de bomen te toetsen en te beschouwen. Uit de tweede BEA is de groeiwijze van de kroonvorm en de scheve groei van de kroon onder de aandacht gekomen. In de eerste BEA stond geen beschrijving van de groeiwijze. Gezien het ontwerpproces, waarin gewerkt wordt van grof naar fijn, is deze informatie pas later in het ontwerp verwerkt. Het eerste vermoeden dat de storm Poly aanleiding is geweest voor de scheve stand van de kroon is later gecontroleerd en bleek niet juist.

Op basis van de tweede BEA is besloten de gebouwen iets te verschuiven. Het gebouw aan het Koggenland is drie meter verschoven in oostelijke richting en het gebouw aan de Luitje Broekemastraat vier meter in oostelijke richting (zie afbeelding op volgende pagina).



Afbeelding: Verschuiving van de twee gebouwen in oostelijke richting

Dit komt de gezondheid van de bomenrij, de huidige natuur en de biodiversiteit ten goede. Zo maakt de bomenrij onderdeel uit van de vliegroute van verschillende soorten vleermuizen en wordt door de bomenkroon langs de dijk de hoeveelheid licht vanuit de Purmer Zuid richting de ringvaart - waar de meervleermuis boven het water foerageert - beperkt. Daarnaast heeft het behoud van de bomenrij ook een meerwaarde voor de bestaande en toekomstige gebruikers van de openbare ruimte rond de twee gebouwen en zorgt de bomenkroon voor verkoelende schaduw op de langzame verkeersroutes en de nieuwe gebouwen.

Bij de Luitje Broekemastraat wordt alleen het gebouw verschoven en niet het parkeerterrein. Ten oosten van dat parkeerterrein bevindt zich een informeel trapveldje met mini doeltjes. Als barrière voor de ballen wordt langs het parkeerterrein een haag gerealiseerd van 1,5-2 m hoog. Het linkerdoeltje wordt herplaatst waarbij een afstand van 20 meter tussen de minidoeltjes resteert.

Zie ook de reactie van de gemeente onder a.2, c.1 en c.2, c.11 en g.3

Hierna wordt gereageerd op de meer specifieke opmerkingen in de ontvangen zienswijzen.

a. Inpassing plan

Opmerking a.1: Nieuwbouw niet passend in directe omgeving en in Purmer-Zuid

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 1, 3, 4 en 6

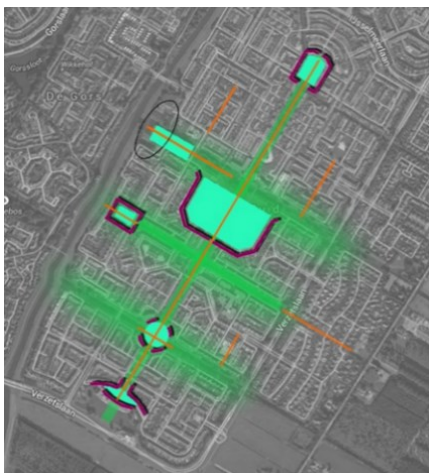
De maximum bouwhoogte van het appartementencomplex aan het Koggenland bedraagt 20 meter. Dit is veel hoger dan de omliggende bebouwing, waar alleen sprake is van laagbouw. Het bouwvolume is derhalve niet stedenbouwkundig inpasbaar. Het gebouw zou de hoek van het park de Driegang met de Purmerringvaart markeren, maar niet alle belangrijke assen in de Purmer worden afgesloten met een stedenbouwkundig ensemble. De markering in de vorm van een hoogteaccent is groter dan andere hoogteaccenten en er wordt niet goed gemotiveerd waarom dit inpasbaar zou zijn. De bouw van het hoogteaccent is verder niet in lijn met het park, de watergangen en de ringvaart van de Purmer.

De keuze om af te wijken van laagbouw bij Koggenland past niet in de visie zoals omschreven in de toelichting van het geldende bestemmingsplan De Purmer 2016 (voornamelijk laagbouw en een enkele hoogbouw op markante plekken, historisch belang van de singelstructuur en het behoud ervan). De hogere bouw heeft op deze plek geen meerwaarde voor de bewoners van de Purmer Zuid.

Gemeentelijke reactie

In de context van de huidige woningbehoefte, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, om de bouw van in totaal 64 woningen mogelijk te maken, gecombineerd met maatschappelijke ruimte. Deze ontwikkeling is naar de mening van ons gemeentebestuur stedenbouwkundig aanvaardbaar en ruimtelijk inpasbaar.

De bewust vormgegeven ensembles zijn passend voor de stedenbouwkundige denkbeelden uit de tijd van het ontstaan van deze wijk vanaf de jaren 80. De Purmer is eind jaren zeventig ontworpen in reactie op de vormvrije 'bloemkool'-wijken uit de periode die hieraan vooraf ging, namelijk vanaf het begin van de jaren zeventig. Stedelijkheid en formele kwaliteiten waren hierbij belangrijke leidraden. Die formele kwaliteit vertaalt zich in grotere aaneengesloten lineaire straatruimten zoals de Overlanderstraat of aaneengesloten ruimten zoals het Drechterland of de Driegang. Opvallend zijn de ensembles die op belangrijke knoop- of eindpunten van deze straten of ruimten liggen.

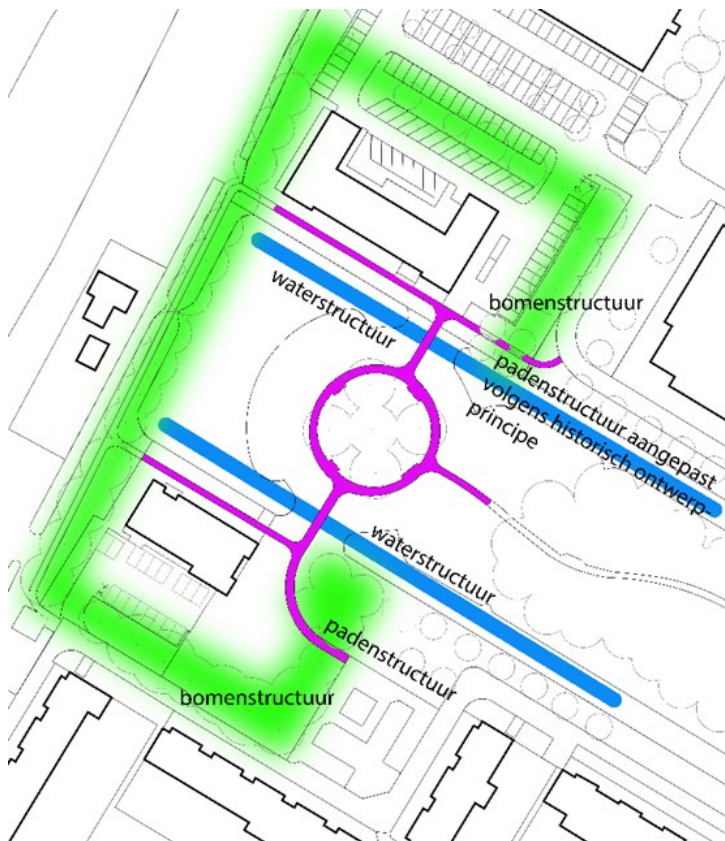


Afbeelding: Overzicht assen en knooppunten (links) en woongebouw Veersemeer (rechts)

Het woongebouw bij het Veersemeer bijvoorbeeld sluit de centrale watergang in het midden van de Purmer Zuid aan de noordkant af. Dit soort stedenbouwkundige ensembles zorgen voor herkenbaarheid van de betreffende stedelijke ruimte. De oriëntatie binnen de stad wordt daarmee ondersteund. Verschillende ruimten in de stad krijgen op deze manier betekenis en worden minder inwisselbaar. Vooral locaties waar verschillende assen bij elkaar komen, zoals de Driegang en de

Purmerringvaart, lenen zich voor de plaatsing van herkenningspunten in de vorm van bijvoorbeeld hoogteaccenten. De Purmerringvaart is binnen Purmerend een belangrijk ruimtelijk element, terwijl het park het begin-/eindpunt is van de centrale oost-westsingel binnen de wijk Purmer Zuid. Voorliggend plan pakt de karakteristiek van de wijk Purmer op en vertaalt deze naar de situatie: de symmetrie van het parkontwerp heeft geleid tot twee woongebouwen aan weerszijden van het park, die in de architectonische vormgeving familie van elkaar zijn. De gebouwen hebben verschillende bouwhoogten om hiermee in te spelen op de bouwhoogten in de directe omgeving: lager aan de kant van Luitje Broekemastraat en hoger aan de kant van Koggenland.

In de 'Hoogbouwvisie Purmerend' wordt voor verschillende situaties de bouwhoogte van accenten gedefinieerd. Voor accenten op wijkniveau wordt een hoogte van 8 bouwlagen als passend omschreven. Een hoogte van 8 lagen zou ook in voorliggend ontwerp goed werken om onderscheidend te zijn ten opzichte van de omgeving. In het kader van een eerder inspraakmoment is de oorspronkelijke hoogte van 8 lagen verlaagd naar 6 lagen om tegemoet te komen aan bezwaren in de omgeving. 6 bouwlagen zijn nog steeds voldoende om als herkenningspunt te dienen en boven het weelderige groen en de hoge bomen in het park uit te komen. Een voldoende grote hoogte is noodzakelijk om de herkenbaarheid van de plek en de oriëntatiefunctie mogelijk te maken. De hoogte van 20 meter die het gebouw aan het Koggenland zal tellen is iets lager dan de circa 28 meter die het hoogste punt van het wooncomplex aan het Gooimeer heeft. Dit wooncomplex ligt op een afstand van ongeveer 370 meter van het plangebied vandaan. Het woongebouw dat de centrale waterpartij aan de zuidkant afsluit bij het Rosa Luxemburgpark is ook zes bouwlagen hoog met een bouwhoogte van ongeveer 18 meter. De twee gebouwen flankeren de centrale afsluitende waterpartij van de Driegang. Daarbij komen de volumes centraal binnen de rechthoekige kamers te liggen die door de bomenstructuur wordt gevormd. De bomenrij langs de ringvaardijk, de twee gebouwen haaks op de dijk en de kegelvormige verhoging in het park vormen een ruimte rond de centrale waterpartij.



Afbeelding: Bomenstructuur, waterstructuur en padenstructuur

De lijnvoering van het landschapsonwerp is in het inpassingsontwerp overgenomen. In de padenstructuur is een wijziging opgenomen aan de kant van Koggenland waarbij erop gelet is het kenmerkende cirkelvormige beloop van het betreffende pad in het ontwerp op te nemen. Al met al zijn alle belangrijke elementen van het oorspronkelijke ontwerp, vooral de bomenstructuur, gehandhaafd. Daar waar ondergeschikte aanpassingen nodig zijn is de historische karakteristiek leidend geweest bij het ontwerp.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingplan noodzakelijk. Het geldende bestemmingsplan De Purmer Zuid 2016 is een zogeheten actualisatieplan, waarin alleen de bestaande situatie is vastgelegd. In paragraaf 3.3 van de toelichting is daarbij wel aangekondigd dat er in de toekomst mogelijk enkele nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, waaronder ook Koggenland 90 e.o./Luitje Broekemastraat 35.

Er is in de toelichting van het nu nog geldende bestemmingsplan aangegeven dat vorm en inhoud van eventuele ontwikkelingen vooralsnog niet bekend zijn en dat deze in de komende jaren gefaseerd zullen worden opgepakt. Omdat de eventuele ontwikkelingen zelf en daarmee de haalbaarheid en uitvoerbaarheid nog onbekend waren, zijn deze ontwikkelingen niet juridisch vertaald in het nu nog geldende bestemmingsplan. Er is volstaan met het noemen van deze potentiële ontwikkelingen in de toelichting. Daarbij is vermeld dat op het moment dat een concreet plan bestaat voor de (her)ontwikkeling van een locatie(s), daarvoor separaat een projectbestemmingsplan op zal worden gesteld.

De nu voorliggende herontwikkeling van het plangebied is passend binnen de visie zoals opgenomen in de toelichting van het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan is het projectbestemmingsplan als benoemd in de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

Opmerking a.2: Situering bouwvlak

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3, 4 en 6

Het bouwvlak van de nieuwbouw bij de Luitje Broekemastraat is vier meter verplaatst vanaf de bomenrij richting het speelveld. De vier meter naast de bomenrij heeft geen meerwaarde voor de bewoners, terwijl het speelveld kleiner wordt of zelfs wordt gesplitst. Het te bebouwen terrein is niet verplaatst maar vergroot. In het raadsbesluit (d.d. 25-03-2021) is geadviseerd om een afstand aan te houden van 10 meter vanuit het hart van de boom tot aan de rand van het gebouw. Door het gebouw groter te maken is hiervan afgeweken.

De scheve groei van de bomen vanwege storm Polly is niet de reden voor de wijziging van het bouwvlak. Er zijn 4 mogelijke redenen voor de wijziging: (1) het ontwerp is te groot om de correcte afstand tot de bomen te kunnen waarborgen, (2) er is in de BEA een verkeerde afstand tot de bomen meegenomen omdat het gebouw maar 28,8 meter lang is, (3) storm Poly heeft er voor gezorgd dat de kruin van de boom 4 meter is opgeschoven of (4) het advies (10 meter afstand) is niet overgenomen. Geconcludeerd wordt dat het ontwerp 3 meter te lang/breed is.

Gemeentelijke reactie

In de locatierapportage voor Luitje Broekemastraat, die als bijlage bij het raadsbesluit (d.d. 25-03-2021) is gevoegd, staat beschreven dat in een bomeneffectanalyse uit 2020 het advies is opgenomen om een afstand aan te houden van 10 meter tussen de bomen en de gevel van het gebouw. Het advies van 10 meter betreft een richtlijn die meestal wordt meegegeven bij situaties waar nieuwe bomen van eerste grootte geplant worden. Dit zijn bomen die hoger worden dan 12 meter. De afstand is globaal berekend op basis van de toekomstmaat van de boom, maar kan aangepast worden op basis van de vorm van de te gebruiken boomsoort bij volwassenheid.

De genoemde maat van 10 meter is dus een algemeen advies dat vooral van belang is voor het bepalen van de nodige ruimte voor een gezonde groei van de nieuw aan te planten bomen. De 10 meter is geen harde eis en de afstand wordt uiteindelijk bepaald op basis van de gebruikte boomsoort en andere technische aspecten tijdens het ontwerpproces. Het gebruik van deze informatie in een locatierapportage heeft helaas geleid tot een onjuiste interpretatie en is vervolgens in verschillende documentatie een eigen leven gaan leiden. Op de locatie aan de Luitje Broekemastraat is namelijk geen sprake van nieuwe aanplant, maar van bestaande volwassen bomen (34 jaar oud anno 2024 - Ulmus Plantijn, geplant in 1990).

In de eerste BEA (2020) ontbreekt een beschrijving van de bomen en hun groeiwijze. Het feit dat de boomkroon eenzijdig en richting het oosten gegroeid is, wordt niet vermeld. Dit was destijds ook niet relevant, omdat het oorspronkelijke ontwerp op grotere afstand van de bomen was geprojecteerd. Hierbij is aangenomen dat de kroon een evenwichtig groei kende. Met deze aanname is de positie van gebouw en het effect daarvan op de kroon gecontroleerd.

Om te kunnen voldoen aan de complexe randvoorwaarden is bij de uitwerking van de plannen de vorm van het gebouw voor de Luitje Broekemastraat gewijzigd (zie ook onder **Wijzigingen gedurende het ontwerpproces**). Daarbij kwam het nieuwe gebouw richting de bomenrij. Door de westenwind en omdat boomkronen naar het licht groeien, bleek de projectie van de boomkronen op het midden van de stam niet realistisch te zijn. De bomen staan schuin, zodat de uitgangspositie aangepast moest worden. In 2023 is daarom een nieuwe BEA opgesteld. Daarbij is het meest recente ontwerp van de nieuwbouw getoetst aan de bestaande situatie ten aanzien van de bomen en zijn de gegevens uit de bomeneffectanalyse uit 2020 geactualiseerd en aangepast.

Uit deze actuele rapportage blijkt dat de bomen nog jaren meekunnen, maar dat de bomen aan de kant van de dijk wel flink gesnoeid moeten worden, als de nieuwbouw op de plek komt waar die eerder was ingetekend. Het snoeien zou zo drastisch zijn dat de bomen aan één zijde een groot deel van de kroon zouden verliezen en er daardoor heel anders uit zouden komen te zien. Bovendien zou ingrijpend snoeien de bomen kunnen verzwakken.

Om de bomen - die verder gezond zijn - in de huidige verschijningsvorm te kunnen behouden is het bouwvlak voor het gebouw aan het Koggenland drie meter naar het oosten opgeschoven. Het bouwvlak voor het gebouw aan de Luitje Broekemastraat is vier meter naar het oosten opgeschoven. Door deze verschuiving kan voldoende afstand worden bewaard tot de bestaande bomen. Daarmee kunnen de bomen en de biodiversiteit behouden blijven. De bomenrij maakt onderdeel uit van de vliegroute van verschillende soorten vleermuizen. De bescherming van de bomenkroon langs de dijk is ook van belang om de hoeveelheid licht vanuit de Purmer Zuid richting de ringvaart te beperken, aangezien de meervleermuis, die in het gebied voorkomt, boven het water foerageert. De meervleermuis is extra gevoelig voor licht. Tenslotte heeft de bomenrij onderaan het dijktaalud landschappelijke waarde.

De gemeente acht het verschuiven van het gebouw de beste oplossing: de bomenrij kan behouden blijven en het speelveld wordt weliswaar iets kleiner, maar is nog steeds groot genoeg om als zodanig te kunnen blijven functioneren. Daarnaast draagt het behoud van de bomen in hun huidige vorm bij aan klimaatadaptatie (hittestress).

Zie verder ook de beantwoording bij c.11 en g.3 over dit onderwerp.

Opmerking a.3: Cultuurhistorische waarde

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3, 4 en 6

In het geldende bestemmingsplan uit 2016 wordt gesteld dat het karakteristieke hoogteverschil aan de oostzijde van de ringvaart behouden moet blijven. Door de nieuwbouwplannen gaat het karakteristieke hoogteverschil tussen het hoge deel van Purmerend ten westen van de Ringvaart en de lage droogmakerij ten oosten van de Ringvaart verloren. Aan de lage kant is nergens een gebouw hoger dan 10 meter gebouwd.

Er heeft geen toetsing plaatsgevonden aan de Cultuurhistorische verkenning Purmer en de Strategische gebiedsvisie De Purmer 2035. Verder is er geen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de Ringdijk.

De locatie bevindt zich rondom cultuurhistorische en ecologische waarden, maar door het bouwplan wordt de ruimte zo gebruikt dat er niet meer gesproken kan worden van zichtbare of beleefbare cultuurhistorische kernwaarden van dit gebied.

Gemeentelijke reactie

In de toelichting van het geldende bestemmingsplan is bij de beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur ingegaan op de groen- en waterstructuur van De Purmer. Zo is beschreven dat de westzijde van het plangebied wordt begrensd door de Purmerringvaart. Deze ringvaart, die rondom de droogmakerij De Purmer loopt, vormt de grens tussen het hoge deel van Purmerend ten westen van de ringvaart en de lage droogmakerij ten oosten ervan. In de beschrijving is benoemd dat het hoogteverschil aan de oostzijde van de ringvaart is vormgegeven door een groen talud. Het betreft een regionale waterkering die behouden dient te blijven en als groene rand van De Purmer in stand gehouden moet worden.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het groene talud van de regionale waterkering. Het plangebied bevindt zich namelijk ten oosten van de dijsloot, onderaan het groene talud. Daarnaast geldt dat het hoogteverschil aan weerszijden van de ringvaart niet zozeer wordt bepaald door de hoogte van de bebouwing, maar door de hoogte van het maaiveld. Dit verandert niet of nauwelijks door de nieuwbouw. De ringdijk zelf blijft vrij en herkenbaar en voor de nieuwbouw wordt eenzelfde afstand aangehouden tot de dijk als voor reeds bestaande (woon)bebouwing in de omgeving is gehanteerd. Hiermee worden de waarden gerespecteerd, zoals geformuleerd in de Cultuurhistorische verkenning Purmer.

In de droogmakerij waar De Purmer is gerealiseerd zijn op diverse plekken gebouwen gerealiseerd met een hoogte van meer dan 10 meter. Zo is bijvoorbeeld de bouwhoogte van het gebouw Gooimeer (op circa 400 meter afstand) 27 meter.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was de Strategische gebiedsvisie De Purmer 2035 nog niet vastgesteld. In deze strategische gebiedsvisie, die is opgesteld door de gemeentes Purmerend, Edam - Volendam en Waterland, worden aan de te ontwikkelen locaties zelf geen bijzondere cultuurhistorische of landschappelijke waarden toegekend. Ook wordt met de beoogde nieuwbouw geen afbreuk gedaan aan de omliggende waarden. Voor wat betreft de ecologische waarden wordt verwezen naar de beantwoording onder 3c over dit onderwerp.

Inmiddels is op 25 april 2024 de gebiedsvisie vastgesteld door de gemeente Purmerend. Doordat de gemeente Waterland een amendement heeft aangenomen moeten alle drie de raden nog een gewijzigde versie vaststellen.

Opmerking a.4: Verlies stuk park

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3 en 4

De waterpartij is in het Waterplan januari 2006 benoemd als Parel van de natuur. Dit zijn specifieke locaties die van belang zijn voor recreatie of natuur. Voorgenomen ontwikkeling is in dat kader niet

gepast. Het inleveren van een mooi stukje park, ook wel 'de parel van de Purmer-Zuid' genoemd, wordt ingeruild naar meer stenen en meer afgesloten voor de huidige bewoners.

Gemeentelijke reactie

In het Parkenplan Purmerend 2021-2040 zijn de grenzen en de overgang naar woongebieden van ieder afzonderlijk park bepaald en vastgesteld. De bouwlocaties Luitje Broekemastraat en Koggenland vallen buiten de grenzen van Park de Driegang en hebben de indicatie 'bouwlocatie / gebiedsontwikkeling', zoals ook is te zien in de afbeelding bij de beantwoording van opmerking b.2. Verkleining en verstening van het park is daarmee niet aan de orde. Daarbij geldt ook nog dat de beide locaties inmiddels al geruime tijd grotendeels in gebruik zijn geweest voor bebouwing en daarbij behorende verharding. Ook in de praktijk is dus geen sprake van het inleveren van een stuk park. Zie verder de beantwoording bij b.2.

Opmerking a.5: Uitgangspunten nieuwbouw

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 6

De gehanteerde uitgangspunten voor de nieuwbouw zijn niet goed:

- De landschapsstructuur wordt niet gekoesterd, maar verslechterd.
- Een front aan park en water: dit tast de kwaliteit van de huidige bewoners aan en zou juist vrijgehouden moeten worden
- Ogen/levendigheid op maaiveld: dit is juist rustig en donker gemaakt om de natuur en vleermuizen te beschermen. Ook is de sociale controle hoog in deze wijk en zijn er geen extra ogen nodig.
- De entree komt op een ongelukkige plek, waar je niet lekker snel en veilig op de doorgaande wegen in de wijk komt.
- Er is geen sprake van een aantrekkelijke toegang tot het park, de gebouwen staan al in het park.

De meest essentiële reden: we hebben woningnood en moeten kosten wat het kost alles volbouwen, wordt niet eens benoemd.

Gemeentelijke reactie

Gelet op de enorme woningbehoefte en het feit dat een flink deel van de woonopgave plaats dient te vinden in het bestaand stedelijk gebied, streeft de gemeente op de verschillende binnenstedelijke ontwikkellocaties naar een zo groot mogelijke hoeveelheid woningen. Daarbij is zorgvuldig gekeken naar wat op de betreffende locatie passend is. Passend in ruimtelijke zin ('wat past er?') maar ook passend in maatschappelijke zin ('wat past hier in deze buurt, rekening houdend met de verschillende belangen die spelen?'). Daarnaast is gekeken naar optimalisatie van het programma, waarbij de inzet is geweest op een zo groot mogelijk aantal sociale huurwoningen.

De raad heeft op 26 september 2019 besloten dat de locaties Koggenland en Luitje Broekemastraat onderdeel zijn van de binnenstedelijke ontwikkellocaties. Eén van de randvoorwaarden om tot herontwikkeling te komen is dat de beide ontwerpen van de nieuwbouw familie van elkaar moeten worden. De reden om de bebouwing familie van elkaar te laten worden is dat de twee te ontwikkelen locaties aan weerszijden van de uitlopen van het park De Driegang liggen. Dit park volgt de lijnvoering van de historische watergang die dienstbaar was aan de droogmaling van De Purmer. Aan de westkant mondt het groen uit in een verbreding van de ruimte en van de waterpartij. De nieuwe gebouwen komen in een ruime en groene setting te staan die veel omgevingskwaliteit biedt. Het park kent het vormgevingshandschrift van de jaren tachtig en zal met zorg in stand worden gehouden, wat met name tot uiting komt in het behoud van de water- en bomenstructuur. De nieuwbouw zal het punt gaan markeren waar het park De Driegang overgaat in

de ruimte langs de Purmerringvaart. Zoals veel belangrijke assen in de Purmer wordt deze ruimte met een stedenbouwkundig ensemble afgesloten.

Op basis daarvan zijn uitgangspunten geformuleerd voor de nieuwbouw op beide ontwikkellocaties. Deze uitgangspunten zijn:

- het koesteren van de landschapsstructuur
- een front aan park en water
- open/levendigheid op maaiveld
- een landschappelijk ingericht parkeerveld
- een herkenbare entree, niet achteraf
- aantrekkelijke toegangen tot het park

De gemeente is van mening dat de beoogde nieuwbouw aan deze uitgangspunten voldoet. De landschapsstructuur blijft intact en hoewel door de nieuwbouw het zicht op het park voor sommige omwonenden verandert, wordt de kwaliteit van de leefomgeving niet significant minder. Ook met de natuurwaarden en de bereikbaarheid is voldoende rekening gehouden. In dit verband wordt verwezen naar het gestelde in paragraaf 5.11 en 5.13 van de toelichting op het bestemmingsplan.

b. Beleid

Opmerking b.1: Strijd met beleid

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 1, 3, 4 en 6

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de NOVI, Ladder duurzame verstedelijking, Omgevingsvisie 2050, Regiovisie Waterland 2040, Metropoolregio Amsterdam, Gebiedsplan Purmerend, Ruimte voor Purmerend (omgevingsagenda voor Purmerend richting 2040), Woonprogramma uit structuurvisie 2005-2020, Nota kaders en instrumenten woningbouwprogrammering: spelregels 30-30-40, Klimaatadaptatieplan Zaanstreek Waterland en Purmerend 2021-2024, Visie leefbare stad 2040, Waterplan, Duurzaamheidsagenda 2020-2023, Nota Groenkoers, Woonvisie 2016, Bomenkaart Purmerend en Beemster en Nota Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving.

Gemeentelijke reactie

In hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de diverse beleidsstukken die kaderstellend (kunnen) zijn voor de herontwikkeling van het plangebied. Daaruit blijkt dat de beoogde herontwikkeling passend is in het geldende beleidskader. Volledigheidshalve wordt hierna ingegaan op de in de zienswijzen genoemde beleidsstukken.

NOVI

De Nationale omgevingsvisie heeft geen directe werking op dit bestemmingsplan. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk en geeft een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan werden de rijksbelangen juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat het rijksbelang dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zie hierna).

Omdat met de woningbouwontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt geen nationale belangen worden geraakt, is er geen strijd met de Nationale Omgevingsvisie.

Ladder duurzame verstedelijking

Als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de ladder van duurzame verstedelijking worden doorlopen, ook wel 'laddertoets' genoemd. Bij het doorlopen van de laddertoets moet worden aangetoond dat er behoefte is aan deze stedelijke ontwikkeling. De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de toelichting van het bestemmingsplan worden vermeld. In paragraaf 3.1.4 is aangetoond dat de voorziene woningen passen in de Woonagenda en de Structuurvisie van de gemeente Purmerend. Dat beide locaties goed ontsloten zijn voor autoverkeer geeft aan dat de plannen uitvoerbaar zijn op deze locatie. De herontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Zie ook de beantwoording onder d.1.

Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 heeft geen directe werking op dit bestemmingsplan. Het is een provinciale visie die zelfbindend is voor de provincie. Desondanks volgt uit de omgevingsvisie dat woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden wordt gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. De beide locaties bevinden zich op de plek waar het park De Driegang overgaat in de ruimte langs de Purmerringvaart en zijn beide onderdeel van het binnenstedelijk gebied. Dat de locatie aan de Luitje Broekemastraat volgens de Nota Omgevingskwaliteit onderdeel uitmaakt van de Groene Krans betekent niet dat de locatie buiten stedelijk gebied is gelegen. De ontwikkeling van de beide locaties levert een bijdrage aan zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbehoefte en draagt bij aan uitbreiding/herstel van de woningvoorraad. Het project ziet toe op verdichting in binnenstedelijk gebied en versterkt zo de bestaande stedelijke structuur. De beschikbare binnenstedelijke ruimte wordt zo optimaal mogelijk benut en het landschap blijft gespaard. De omliggende cultuurhistorische en ecologische waarden blijven behouden.

Het project past daarmee binnen de hoofddoelstellingen in het provinciale beleid. Het project is zodoende in overeenstemming met de Omgevingsvisie NH2050.

Regiovisie Waterland 2040

De regiovisie is vooral gericht op het behoud en zo mogelijk versterken van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland. Het project ziet toe op verdichting in binnenstedelijk gebied. Hierdoor kan het authentieke karakter van het landelijk gebied behouden blijven, waarmee het plan aansluit bij de doelstellingen uit de Regiovisie.

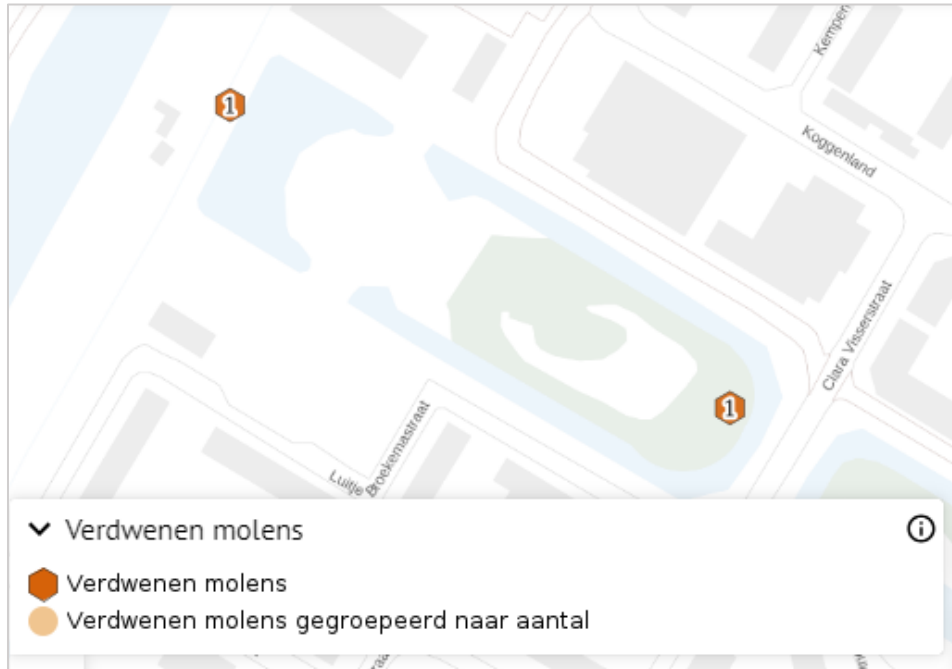
Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Binnen de MRA is Purmerend een geliefde stad om in te wonen en te werken en de vraag naar nieuwe woningen en werklocaties is groot. De dagelijkse pendel is vooral gericht op Amsterdam en de Metropoolregio Amsterdam en is een belangrijk ontwikkelpunt in de polycentrische ontwikkeling van de regio. Deze combinatie vraagt om een specifieke benadering van de verdichtings- en verbindingsopgave.

Daarom is Purmerend één van de MRA Sleutelgebieden. In de Sleutelgebieden worden grote regionale opgaven opgelost, namelijk de woningbouwopgave, het efficiënt gebruiken van de ruimte en het tot stand brengen van de metropolitane verbinding. Dit betekent verdichten in de binnenstedelijke kernen, dichtbij knooppunten, voorzieningen en bedrijvigheid. De binnenstedelijke ontwikkellocaties, waarvan Koggenland 90-92 en Luitje Broekemastraat 35 deel uitmaken, sluiten hierbij aan en passen binnen de ontwikkelrichting van de MRA. Het herhaaldelijk uitvallen van bussen, waardoor geen sprake zou zijn van hoogwaardig openbaar vervoer, is vervelend maar kan geen reden zijn om geen nieuwe woningen meer te realiseren.

Gebiedsplan Purmerend

In het Gebiedsplan Purmerend is ook ingegaan op verdwenen molens. Het is onmiskenbaar dat de molens in Purmerend een historische waarde hebben gehad en dat de plekken waar voorheen de molens gestaan hebben historisch waardevol zijn. In het park de Driegang hebben in het verleden twee molens gestaan: aan de kant van de Clara Visserstraat en aan de kant van de Purmerringdijk.



Afbeelding: Locaties waar vroeger molens hebben gestaan

De beoogde nieuwbouw die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, verandert niets aan deze locaties en de historische waarde ervan, aangezien de beide plandelen geen betrekking hebben op de locaties van de verdwenen molens.

In het gebiedsplan Purmerend wordt voortgeborduurd op de aanwijzing door de MRA als sleutelgebied. Dit betekent verdichten in de binnenstedelijke kernen, dichtbij knooppunten, voorzieningen en bedrijvigheid. De binnenstedelijke ontwikkellocaties, waaronder Koggenland en Luitje Broekemastraat sluiten hierbij aan. De 64 appartementen leveren een bijdrage aan de woningbehoefte, waarbij appartementen worden beschouwd als woningen die deel uitmaken van een groot gebouw.

Ruimte voor Purmerend (omgevingsagenda voor Purmerend richting 2040)

De omgevingsagenda (2017) is een startnotitie, bedoeld om politiek-bestuurlijke focus aan te brengen en om duidelijkheid te bieden over ambities. De inhoud van de agenda nodigt uit tot gesprek en is daarmee dynamisch. De organisatie wordt aangestuurd aan de hand van deze agenda en de voortschrijdende inzichten hierover. Het is niet bedoeld als toetsingskader voor bestemmingsplannen, maar een richtinggevend document dat als leidraad gebruikt kan worden bij toekomstige ontwikkelingen. In de omgevingsagenda wordt de urgentie en noodzaak weergegeven om verder te bouwen aan de woongelegenheid, waarbij een flink deel van de opgave dient plaats te vinden in het bestaande stedelijke gebied. De onderhavige ontwikkeling is daarmee in overeenstemming.

Woonprogramma uit structuurvisie 2005-2020

Het woonprogramma uit de structuurvisie 2005-2020 ziet toe op differentiatie van woonmilieus door de hele stad. Daartoe behoort ook sociale woningbouw en middeldure huur. Per

ontwikkellocatie is gekeken naar wat passend is en voor de Luitje Broekemastraat zijn dat 11 middeldure huurwoningen en voor Koggenland 53 sociale huurwoningen. Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling, passend bij de omgeving. De woningdichtheid zal door toevoeging van in totaal 64 woningen niet significant veranderen. Beide locaties zijn eerder bebouwd geweest en maken geen deel uit van de groenstructuur van Purmerend. Het park wordt niet aangetast.

Nota kaders en instrumenten woningbouwprogrammering: spelregels 30-30-40

Op basis van deze beleidsnota moet voor nieuwe woningbouwinitiatieven in beginsel de zogenaamde 30-30-40 regel worden gehanteerd. Dit houdt in dat voor nieuwbouwprojecten vanaf vier woningen minimaal 30% sociale huur moet zijn, 30% doorstroomwoningen (middeldure huur en betaalbare koop). De resterende 40% is vrije sector. Gelet op de grote woningbouwopgave streeft de gemeente op de verschillende binnenstedelijke ontwikkellocaties naar een zo groot mogelijke hoeveelheid woningen, zonder dat dat onevenredig ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

De raad heeft op 26 september 2019 ingestemd met de (her)ontwikkeling van de zeven Binnenwijkse ontwikkellocaties (kortweg: BOL), waaronder het Koggenland en de Luitje Broekemastraat. Op alle binnenstedelijke ontwikkellocaties worden in totaal 190 woningen gerealiseerd (waarvan 145 in het sociale, 38 in het middeldure en 7 in het vrije woonsegment) en ca. 1.500 m² bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen. De verhouding sociaal/middeldure/vrij is ongeveer 76 - 20 - 4 procent en wijkt af van de Nota kaders en instrumenten woningbouwprogrammering.

In dezelfde raadsvergadering is besloten om juist op de eigen locaties, waar financieel mogelijk, het maximale aan sociale huur te realiseren. Dit past bij het streven naar het vergroten van de sociale huurvoorraad. Het idee van het combineren van verschillende ontwikkellocaties is dat verlieslijdende locaties worden gecompenseerd door winstgevende locaties.

Per locatie is gekeken naar wat passend is bij de omgeving. Dat kan op de ene locatie 100% sociale huur zijn, terwijl op de andere locatie 100% vrije sector beter aansluit. Voor het Koggenland is gekozen voor sociale huurwoningen, omdat er meer ruimte is en het terrein slechts in beperkte mate grenst aan bestaande woningen. De locatie aan de Luitje Broekemastraat wordt meer geschikt geacht voor het middeldure segment, omdat de locatie kleiner is en dichter op bestaande woningen ligt. Het middeldure segment sluit aan op de bestaande woningvoorraad in de buurt.

Zie verder de beantwoording bij e.6 en h.2.

Klimaatadaptatieplan Zaanstreek-Waterland en Purmerend 2021 – 2024

Voor de ambities in het klimaatadaptatieplan, waarin gestreefd wordt naar meer bomen, meer ruimte voor tijdelijke wateropvang en het stimuleren van vergroening onder particulieren wordt gekeken naar de hele regio c.q. gemeente en niet naar een enkele ontwikkellocatie. Als dat laatste het geval zou zijn, kan er nergens meer een ontwikkeling plaatsvinden en dat is niet wenselijk. Wel moet de nieuwe ontwikkeling klimaatbestendig zijn en moeten er maatregelen worden getroffen in het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Om te zorgen dat de nieuwbouw daadwerkelijk klimaatbestendig is, is in artikel 10.3 van de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Als het plan hier niet aan voldoet, wordt dit gerekend als strijdig gebruik. Bij de verdere uitwerking van de plannen is dit aspect nader ingevuld. In dit kader wordt verwezen naar de omgevingsvergunning.

Zie verder beantwoording onder c.12 en c.13.

Visie Leefbare Stad 2040

De gemeente Purmerend heeft een flinke woningbouwopgave, waarvan een groot deel binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. De stad gaat verdichten, en de druk op de openbare ruimte, zowel bovengronds als ondergronds, wordt groter. Het groen in de stad staat

onder druk en er treedt klimaatverandering op. Dit vraagt om een andere inrichting van het openbare gebied, gebouwen en de particuliere terreinen. In de visie Leefbare Stad 2040 zijn de kansen benoemd hoe steen en groen in balans blijven voor een leefbare stad.

De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie gaan snel en wat vandaag de meest gunstige maatregel is, kan volgende maand alweer achterhaald zijn. Om te zorgen dat de nieuwbouw daadwerkelijk klimaatbestendig is, is in artikel 10.3 van de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Als het plan hier niet aan voldoet, wordt dit gerekend als strijdig gebruik. Bij de verdere uitwerking van de plannen is dit aspect verder uitgewerkt. In dit kader wordt verwezen naar de omgevingsvergunning.

Waterplan

In het Waterplan presenteert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de koers voor de periode 2022-2027. Voor de onderhavige ontwikkeling heeft vooroverleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap. Op 13 december 2023 is het hoogheemraadschap per e-mail gevraagd om definitief een reactie te geven op het bestemmingsplan Koggenland - Luitje Broekemastraat te Purmerend. Zij heeft geconstateerd dat al hun opmerkingen en adviezen een plek hebben gekregen in het bestemmingplan en geven een positief wateradvies. Het plan is in overeenstemming met het beleid van het HHNK.

Duurzaamheidsagenda 2020 – 2023

Een van de thema's in de duurzaamheidsagenda is 'Duurzame mobiliteit'. In dat kader wordt gestreefd naar onder meer de instandhouding van het fijnmazig openbaar vervoersysteem, het versterken van de laadinfrastructuur en het verminderen van de CO₂-uitstoot van voertuigen. Het bestemmingsplan staat deze ambities niet in de weg, maar doet - naar de aard van het instrument - verder geen uitspraak over het openbaar vervoer en de door reclamanten genoemde uitvallende bussen. Ook regelt het geen door reclamanten aangekaarte laadplaatsen voor elektrische auto's of hoe de CO₂ uitstoot van voertuigen verminderd kan worden. Wel is gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de luchtkwaliteit. Zie hiervoor de beantwoording onder d.3.

Nota Groenkoers

De nota Groenkoers bevat de visie en beleid op hoofdlijnen voor het groen van Purmerend. Dit beleid op hoofdlijnen is verder uitgewerkt in de groenstructuurkaarten, waar eenduidig is vastgelegd wat Frame en wat Franje is. De te ontwikkelen locaties zijn geen onderdeel van zowel frame als franje en daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de Nota Groenkoers. Zie ook beantwoording onder b.4.

Woonvisie 2016

Deze woonvisie is niet langer actueel en is inmiddels vervangen door de Woonvisie 2017-2022.

Bomenkaart Purmerend en Beemster

Bij de fusie van de gemeente Purmerend en de gemeente Beemster zijn abusievelijk een aantal beschermde bomen weggevalen van de bomenkaart. Deze fout is inmiddels hersteld en de bomen zijn teruggeplaatst op de bomenkaart. Dat betekent dat ze niet zomaar gekapt mogen worden, maar dat ze kapvergunningplichtig zijn. Zie verder de beantwoording onder c.9.

Nota Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving.

De Nota vergunningverlening is, zoals reclamant aangeeft, inmiddels vervangen door de Beleidsnota uitvoering en handhaving Purmerend 2024-2028. Dit zal in de toelichting worden aangepast, maar heeft inhoudelijk geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Opmerking b.2: Nota omgevingskwaliteit en Leidraad Landschap & Cultuurhistorie niet meegenomen

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3, 4 en 6

De locatie Luitje Broekemastraat bevindt zich niet zomaar in stedelijk gebied, maar in de Groene krans. Daar is de ambitie gericht op behoud en versterken van het landschappelijke en groene karakter. Dit staat in de nota Omgevingskwaliteit die niet is meegenomen in de plannen. Door hier te bouwen wordt het openbaar gebruik van het park significant kleiner en verminderd.

Daarnaast wordt de historische waarde van de molens in Purmerend gemist en is de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie van de provincie niet meegenomen, waarin zowel een algemene richtlijn voor ringvaarten en een specifieke voor de Purmer is opgenomen.

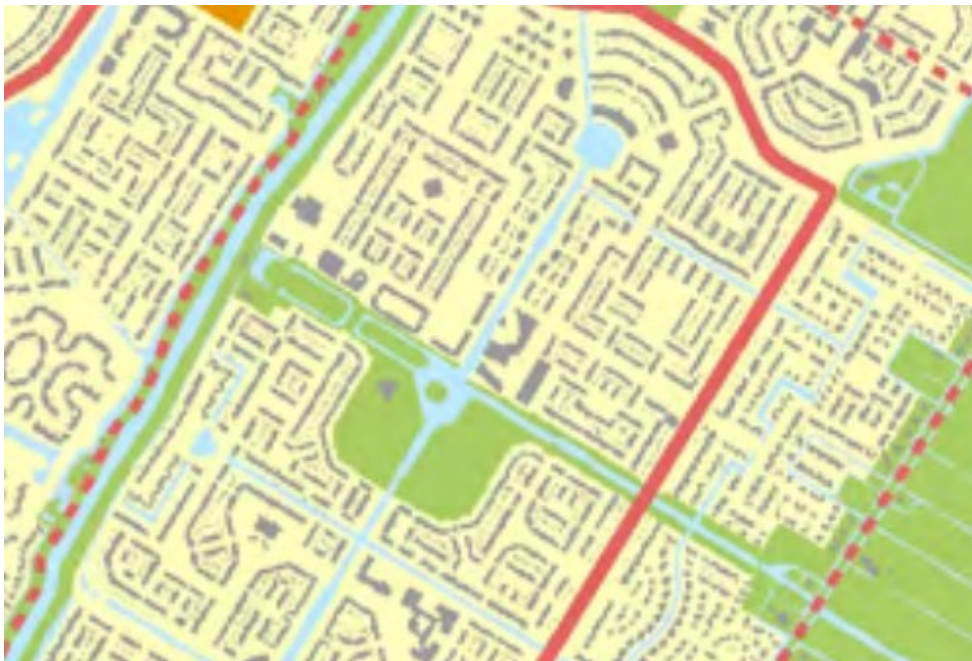
De 11 appartementen aan de Luitje Broekemastraat passen niet op de locatie en zijn niet passend in het groen.

Gemeentelijke reactie

In de Nota omgevingskwaliteit (juli 2021) staat de bouwlocatie Luitje Broekemastraat als onderdeel van de genoemde Groene krans, waartoe onder andere de parken van Purmerend behoren.

Bij deze kaart is de volgende kanttekening geplaatst:

"Deze indeling is gebaseerd op de feitelijke situatie gebaseerd op huidige functie, gebruik en uitstraling. Nieuwe ontwikkelingen kunnen daarvan afwijken. Zie daarvoor ook hoofdstuk 6 'Richtlijnen grotere ontwikkelingen'. Gewenste ontwikkelingen zijn weergegeven op de 'Kansenkaart Purmerend 2040'."



Afbeelding: uitsnede kaart gebiedsindelingen, (paragraaf 3.1 nota omgevingskwaliteit)

In het 'Parkenplan Purmerend 2021-2040' zijn de grenzen en overgang naar woongebieden van ieder afzonderlijk park bepaald en vastgesteld¹. In deze nota hebben de locaties Luitje Broekemastraat en Koggenland de indicatie 'bouwlocatie / gebiedsontwikkeling'.



Afbeelding: Park de Driegang, pagina 26 Parkenplan Purmerend 2021-2040

Aandachtspunt bij de ontwikkeling is een goede aansluiting met het park. Om een goede aansluiting op het park te verzekeren is een aantal uitgangspunten vastgelegd, waaronder het behoud van de huidige beeldbepalende bomenstructuur (gerelateerd aan de geschiedenis van de plek en de herkenbare lijnen van de polderstructuur) met zowel ecologische als cultuurhistorische waarde. De ambities die in de Nota Omgevingskwaliteit zijn opgenomen voor de gebieden die vallen onder de 'Groene krans', worden waar mogelijk ook toegepast aan de aangrenzende gebieden van de parken door het landschappelijke en groene karakter van het aangrenzende gebied te verzekeren, de herkenbaarheid en zichtbaarheid van de cultuurhistorische waarden te respecteren en de natuurwaarden en ecologische verbindingzones/-structuren te beschermen.

Omdat de bouwlocatie niet binnen de grenzen van het park de Driegang valt, is er geen sprake van aantasting van de mogelijkheid tot openbaar gebruik van het park. Door de welstandscommissie is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de Nota omgevingskwaliteit en van een positief advies voorzien. Het plan doet geen afbreuk aan de ambities die in de nota zijn verwoord.

In het park de Driegang hebben in het verleden twee molens gestaan: aan de kant van de Clara Visserstraat en aan de kant van de Purmerringdijk (zie ook de reactie gemeente onder opmerking b.1). De beoogde nieuwbouw die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, verandert niets aan deze locaties en de historische waarde ervan, aangezien de beide plandelen geen betrekking hebben op de locaties waar vroeger molens stonden.

In de toelichting op het bestemmingsplan is niet ingegaan op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland. Deze Leidraad is verankerd in artikel 6.59 van

¹ Zie pagina 26 Park de Driegang, Parkenplan Purmerend 2021 – 2040.

de Omgevingsverordening NH2020 en is bedoeld voor ruimtelijke kwaliteitseisen ingeval van een nieuwe ontwikkeling in het Landelijk gebied. Onderhavig bestemmingsplan en omgevingsvergunning hebben betrekking op stedelijk gebied. Uit de Leidraad volgt overigens dat de ringvaarten en ringdijken waterstaatkundig, ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevol zijn voor Noord-Holland. Ze tonen de omtrek van de vroegere meren en vormen een fraaie omlijsting van de vaak geometrische indeling van de droogmakerijen. Kenmerkend is het grote contrast tussen het landschap binnen en buiten de ringvaart.

In de leidraad worden richtlijnen gegeven voor behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van ringvaarten in het algemeen en voor de Purmerringvaart en ringdijk in het bijzonder.

In het algemeen is de ruimtelijke kwaliteit hier gebaat bij het versterken van de ringvaart als samenhangende en continue cultuurhistorische drager, zowel landschappelijk als recreatief en het herkenbaar houden/maken van de verschillende landschappen vanaf de dijk.

Ten aanzien van de Purmerringvaart wordt gesteld dat deze een minder continu karakter heeft dan de andere in de leidraad beschreven ringvaarten. Bijzonder aan de Purmer is vooral dat de kreek die de verbinding vormde met de Zuiderzee (Purmer Ee) nog bestaat.

Om de cultuurhistorische waarden te behouden, dient de structuur van de Purmerringvaart en ringdijk zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied herkenbaar te blijven. Daarnaast wordt aanbevolen de krachtige verschijningsvorm van de dijk te benadrukken en een royale zone langs de dijk vrij te houden van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Beide woningbouwontwikkelingen liggen op een afstand van ten minste 40 meter van de Ringvaart. De structuur blijft behouden, het dijklichaam wordt niet aangetast en de nieuwbouw doet geen afbreuk aan de herkenbaarheid. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De gemeente acht de bouw van 11 appartementen aan de Luitje Broekemastraat passend voor de locatie zonder afbreuk te doen aan het groen en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de ringvaart en de Purmerringdijk.

Opmerking b.3: Beleid verouderd

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 1 en 4

Een aantal beleidsstukken waarnaar in de toelichting wordt verwezen is verouderd doordat de datum is verstreken. Het betreft de Structuurvisie 2005-2020, de Woonvisie 2017-2022, de Nota Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Purmerend 2016 – 2019 en de Keur 2023. Nu de termijn waar het gemeentelijk beleid op ziet is verstreken, is het de vraag of de visies van de gemeenteraad zoals die in het beleid tot uitdrukking komen, nog wel actueel zijn. Een motivatie ontbreekt echter. Deze beleidsdocumenten zijn hiermee ten onrechte aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag gelegd. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Awb en het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Awb. (4).

Gemeentelijke reactie

Zolang er geen nieuw beleid of visie door de gemeenteraad is vastgesteld en het oude beleid of visie niet is ingetrokken, geldt dit nog steeds als bestaand beleid en moeten de beleidsdocumenten worden beschouwd bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. De tijdsperiode in de titel van een beleidsdocument doet daar verder niets aan af. In hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan is het relevante algemene beleid beknopt samengevat en gekeken of onderhavig bestemmingsplan hiermee in overeenstemming is. De gemeente is van mening dat er geen strijd is met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Opmerking b.4: Aanpassing Groenkoers

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3 en 4

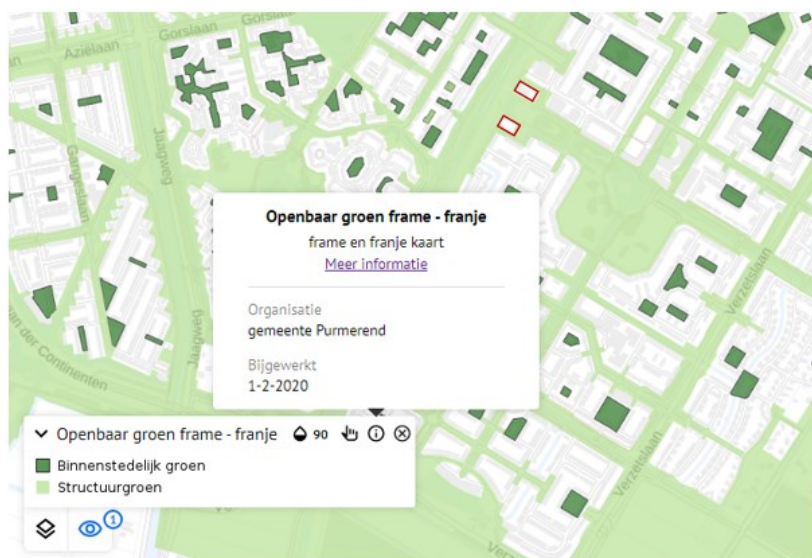
Het lijkt er op dat de Groenkoers is aangepast voorafgaand aan het raadsbesluit van 25-03-2021 over de ontwikkelplannen. Wanneer en hoe is Groenkoers aangepast?

In paragraaf 3.4.6 van het ontwerpbestemmingsplan geeft de gemeente aan dat de locatie aan de Luitje Broekemastraat wordt beschouwd als 'grijs' gebied. Zo lijkt het alsof de noodgebouwtjes die nu verwijderd zijn al de bestemming 'grijs' hadden. Dat klopt niet.

Gemeentelijke reactie

De nota Groenkoers is vastgesteld op 27 november 2014 en in werking getreden op 23 juni 2015. Deze nota bevat de visie en het beleid op hoofdlijnen voor het groen van Purmerend. Deze nota is na deze datum niet gewijzigd.

Naar aanleiding van de nota Groenkoers is de groenstructuurkaart geactualiseerd, waarbij onderscheid wordt gemaakt in frame en franje. Het frame beschrijft de hoofdgroenstructuur en is gebaseerd op groenblauwe verbindingen, historische en stedenbouwkundige lijnen. Het franje beschrijft de nevgroenstructuur. Het betreft een dynamisch document, dat regelmatig gewijzigd wordt. De laatste wijziging heeft plaatsgevonden op 1 februari 2020.



Afbeelding: categorisering openbaar groen

De locaties Koggenland en Luitje Broekemastraat (rood omkaderd) zijn volgens de openbaar groen frame en franje kaart geen onderdeel van het structuur- en binnenstedelijk groen.

c. Ecologie, water, groen en klimaatadaptatie

Opmerking c.1: Vleermuizen

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3, 4 en 6

Als de singels, het park en de groene pleintjes bepalend zijn voor het groene karakter van de wijk en van belang voor de woonkwaliteit, waarom deze locatie volbouwen met twee gebouwen, die ook nog de vleermuizenroute verstoren? De twee flatgebouwen zullen voor 'lichtvervuiling' zorgen, waardoor de vliegrouete van de vleermuizen verloren gaat. Ook zonnepanelen zijn nadelig voor vleermuizen en dit is niet onderzocht. In het verleden is gesteld dat het mogelijk was dat de gewone dwergvleermuis zich in het noodgebouw aan de Luitje Broekemastraat had genest. Dit staat niet meer aangegeven op de website van de ontwikkellocatie, dus dan heeft Regelink zich toen vergist.

In de notitie natuurwetgeving (bijlage 8) is geen rekening gehouden met nestlocaties in de Gors in relatie tot vliegroutes naar het Purmerbos.

Gemeentelijke reactie

In het Parkenplan Purmerend 2021-2040 zijn de grenzen en overgang naar woongebieden van ieder afzonderlijk park bepaald en vastgesteld. De beide locaties vallen buiten de grenzen van Park de Driegang. Dit park blijft ook na de nieuwbouwplannen in stand. De beperkte hoeveelheid groen dat verdwijnt bevindt zich buiten de grenzen van het park.

Uit het rapport van het ecologisch adviesbureau Regelink Ecologie en Landschap (bijlage 8 bij de toelichting op het bestemmingsplan) blijkt dat mogelijk een klein deel van het foerageergebied in de omgeving van het park verdwijnt door de herontwikkeling. Dit deel van het foerageergebied is een minimaal onderdeel van het gehele essentiële foerageergebied, zijnde park De Driegang en haar directe omgeving. Bij de herontwikkeling blijft het overgrote deel van het essentiële foerageergebied in park De Driegang onaangetast. Aan de kant van de Purmerringvaart vinden er geen werkzaamheden plaats in of nabij de vliegroute en het essentiële foerageergebied over de Purmerringvaart. Voor de inmiddels gesloopte gebouwen waren geen aanwijzingen dat zich daar één of meerdere verblijfplaatsen van vleermuizen zouden bevinden. De sloop heeft zodoende geen effect op de vleermuisverblijfplaatsen gehad.

Dat zonnepanelen een nadelige werking zullen hebben op de vleermuizen wordt voor onderhavige ontwikkeling niet waarschijnlijk geacht. Het is bekend dat vleermuizen zonneparken eerder zullen mijden in vergelijking met een grasveld². In dit geval is echter geen sprake van een zonnepark, maar van de bouw van twee gebouwen met op het dak zonnepanelen. Het plaatsen van zonnepanelen op daken is gebruikelijk en levert elders in stedelijk gebied ook geen problemen op met betrekking tot vleermuizen.

Voor de herontwikkeling is een ecologisch werkprotocol opgesteld om te voorkomen dat de staat van instandhouding van de vleermuizen in het geding komt. Het werkprotocol, dat door een onafhankelijk ecologisch adviesbureau is beoordeeld, wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Opmerking c.2: Nader ecologisch onderzoek ontbreekt

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 1

Het onderzoek van Regelink Ecologie en Landschap biedt onvoldoende zekerheid dat de plannen niet in strijd zijn met wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Zonder nader onderzoek kunnen de plannen niet worden vastgesteld en zijn deze in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Gemeentelijke reactie

Het onderzoek van Regelink Ecologie en Landschap is gebaseerd op gebiedsbrede onderzoeken die om de paar jaar worden uitgevoerd. Het onderzoek geeft zodoende voldoende inzicht in de aanwezigheid van beschermde soorten en het functioneren van het gebied. Dit is recentelijk bevestigd door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Tarwestraat (Uitspraak 202305295/1/R1, 17 juli 2024).

Uit het onderzoek is gebleken dat het groen en het water van Park De Driegang onderdeel uitmaken van het essentieel foerageergebied van de gewone dwergvleermuis en dat de Purmerringvaart ten westen van het plangebied deel uitmaakt van het essentiële foerageergebied van de meervleermuis

² zie <https://scientias.nl/wetenschappers-luisteren-boven-veld-vol-zonnepanelen-naar-het-geluid-van-vleermuizen-en-dat-levert-een-verontrustende-ontdekking-op/#:~:text=Zo%20blijkt%20dat%20vleermuizen%20de,vergelijking%20met%20de%20velden%20zonder>

en de watervleermuis. Ook vormt het een essentiële vliegroute voor de vleermuizen. De dijksloot tussen deelgebied Koggenland en de dijk van de Purmerringvaart vormt ook een essentiële vliegroute van de gewone dwergvleermuis. Verder maken de groenstructuren in het plangebied, welke buiten het park zijn gelegen, onderdeel uit van het grote leefgebied van de buizerd. De aantasting van het leefgebied in het plangebied heeft geen negatief effect op het functioneren van het gehele leefgebied en daarmee op eventuele overlevingskansen van de buizerd in Purmerend. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Om significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden uit te kunnen sluiten is een voortoets stikstof uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Uit deze voortoets stikstof blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden aan het Koggenland en de Luitje Broekemastraat niet leiden tot een toename aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden. Een vergunning hiervoor is niet noodzakelijk.

Om mogelijk negatieve effecten van de nieuwbouw op soorten te voorkomen dienen maatregelen te worden getroffen. Deze maatregelen worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol voor de Luitje Broekemastraat en Koggenland. Tijdens de werkzaamheden zal volgens dit protocol gewerkt worden. Naar aanleiding van de opmerking van reclamanten zal aan de omgevingsvergunning een voorschrift wordt toegevoegd dat conform het protocol gewerkt moet worden.

Gelet op het voorgaande is de benodigde zorgvuldigheid betracht en is er geen strijd met wet- en regelgeving. Verder nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

Opmerking c.3: Broedvogels

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 4

De vijver is broedgebied en er zijn ook nesten in bosjes en bomen.

Gemeentelijke reactie

Broedende vogels zijn beschermd. Het kappen en rooien van bomen en struiken mag daarom niet uitgevoerd worden in het broedseizoen van vogels, dat globaal loopt van 15 maart tot en met eind juli. De overige verstorende werkzaamheden zullen zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaatsvinden om de broedende vogels en nesten niet onnodig te verstoren.

Opmerking c.4: Borging ecologische voorwaarden

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 1

De randvoorwaarden uit het rapport van Regelink zijn niet geborgd. Ook is in de regels geen voorwaardelijke verplichting opgenomen om de voorwaarden waarmee negatieve effecten op flora en fauna voorkomen kunnen worden, te borgen.

Gemeentelijke reactie

Hoewel de zorgplicht voor soortenbescherming reeds in de Wet natuurbescherming is geregeld, is in de planregels (artikel 9) ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de natuurwaarden te beschermen: Er mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de geldende bestemmingen onder voorwaarde dat is aangetoond dat bouwen niet leidt tot significant negatieve effecten op beschermde soorten en functies. In hetzelfde artikel is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de in het plangebied aanwezige bomen te beschermen: Er mag slechts worden

gebouwd ten behoeve van de geldende bestemmingen onder voorwaarde dat is aangetoond dat geen onevenredige negatieve effecten op de aanwezige bomen optreden.

Zie ook beantwoording onder c.1.

Opmerking c.5: Waterkering

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 1, 4

Er is geen rekening gehouden met de ligging binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' geldt in principe een bouwverbod, tenzij het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad (artikel 6.3), dan kan binnenplannen worden afgeweken. De ontwerp-vergunning staat dat hieraan wordt voldaan, maar het is niet duidelijk waarom en wat het hoogheemraadschap heeft geadviseerd. Ook is niet duidelijk wat bedoeld wordt met maatwerk in overleg met de waterbeheerders (paragraaf 5.14.2).

Gemeentelijke reactie

Ter bescherming van de waterkering is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Bouwen in deze zone is alleen toegestaan als de bouwregels uit het bestemmingsplan in acht worden genomen en het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. In de praktijk wordt er vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de water(kering)beheerder. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is bovendien regelmatig overleg geweest met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) over de plannen. Dit overleg wordt beschouwd als maatwerk en is niet noodzakelijk bij een 'standaard' watertoets. Op 13 december 2023 is het hoogheemraadschap per e-mail gevraagd om definitief een reactie te geven op het bestemmingsplan Koggenland - Luitje Broekemastraat te Purmerend. Zij hebben geconstateerd dat al hun opmerkingen en adviezen een plek hebben gekregen in het bestemmingplan en hebben een positief wateradvies afgegeven (bijlage D).

Het hoogheemraadschap heeft ook de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld en van een positief advies voorzien, waardoor binnenplannen kan worden afgeweken van het bouwverbod (zie omgevingsvergunning).

Op basis van de Waterschapsverordening geldt voor het bouwen binnen de waterkeringszone een Watervergunningsplicht (vanaf 1 januari 2024: Omgevingsvergunning voor een wateractiviteit).

Opmerking c.6: Onderzoek waterhuishouding ontbreekt

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 1

Er is onvoldoende zekerheid dat de plannen de natuurlijke waterhuishouding ter plaatse niet zullen verstoren. Hiervoor is geen onderzoek verricht.

Gemeentelijke reactie

De nieuwbouw voorziet niet in kelderbouw, zodat de grondwaterstromen niet worden verstoord. Ook wordt er geen water gedempt. Daarbij zijn de beide plandelen grotendeels al verhard. Onderzoek naar de waterhuishouding is daarom niet nodig.

Daarnaast geldt een Watervergunningsplicht (vanaf 1 januari 2024; Omgevingsvergunning voor een wateractiviteit), waarbij de plannen door het HHNK worden getoetst op wateraspecten.

Opmerking c.7: Schriftelijk advies en overleg HHNK

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 4

Waarom wordt voor deze plannen de normale procedure doorlopen, waarbij maatwerk nodig is in overleg met de waterbeheerders. Het advies van het HHNK ontbreekt bij de stukken en het is niet duidelijk hoe dit maatwerk zich heeft voltrokken.

Gemeentelijke reactie

Maatwerk is voor dit project nodig, omdat de locatie binnen de beschermingszone van een regionale waterkering ligt.

Voor de onderhavige ontwikkeling heeft vooroverleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap. Op 13 december 2023 is het hoogheemraadschap per e-mail gevraagd om definitief een reactie te geven op het bestemmingsplan Koggenland - Luitje Broekemastraat te Purmerend. Zij heeft geconstateerd dat al hun opmerkingen en adviezen een plek hebben gekregen in het bestemmingplan en heeft een positief wateradvies gegeven (zie bijlage E).

Opmerking c.8: Compensatie verharding

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 4

Waarom komt er geen compensatie voor extra verharding vanwege tijdelijke situatie? Er is nu overal al veel wateroverlast.

Gemeentelijke reactie

Overeenkomstig het beleid van het hoogheemraadschap is watercompensatie nodig als er meer dan 800 m² extra verharding wordt gerealiseerd. De gewenste nieuwbouw zorgt voor een toename van 630 m² verharding (zie paragraaf 5.14 van de toelichting op het bestemmingsplan). Compensatie is daardoor niet noodzakelijk.

Wel moeten worden voldaan aan het basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw 3.0, zoals vastgelegd in de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland' en de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Daardoor zal de nieuwbouw bijdragen aan het opvangen van hemelwater.

Opmerking c.9: Bomenkap

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3, 4 en 6

Er zullen meer bomen worden gekapt dan waar de raad oorspronkelijk toestemming voor heeft gegeven. Er wordt uitgegaan van de kap van 4 bomen, waarvan 2 met beschermde status. Door het samengaan van de gemeente Purmerend en de gemeente Beemster was de status van de beschermde bomen ineens herzien zonder gegronde onderbouwing. Er is navraag gedaan over de beschermde status van de bomen, maar de projectleider had hier geen antwoord op. Wel is aangegeven dat dit niet correct was en teruggedraaid zou worden.

Gemeentelijke reactie

Bij de fusie van de gemeente Purmerend en de gemeente Beemster zijn inderdaad abusievelijk een aantal beschermde bomen weggevalen van de bomenkaart. Deze fout is hersteld en de bomen zijn teruggeplaatst op de bomenkaart. Dat betekent dat deze bomen niet zomaar gekapt mogen worden, maar dat ze kapvergunningplichtig zijn, waarbij het college het bevoegd gezag is

Voor de ontwikkeling aan het Koggenland zullen drie kapvergunningplichtige bomen gekapt worden. De kap is noodzakelijk om een toegankelijk terrein voor auto's en de aanleg van voldoende parkeerplaatsen voor het toekomstige woongebouw mogelijk te maken. Ter compensatie worden drie iepen teruggeplant. Twee daarvan worden in het verlengde van de rij bomen langs het fietspad geplant en één komt tussen de huidige iepen in het plantvak (NW-ZO richting). Na de werkzaamheden zullen er ook minimaal twee kleinere bomen nabij de zuidoosthoek van het gebouw buiten het plangebied geplant worden. Deze bomen volgen de oorspronkelijke symmetrische inrichting van de terreinen aan weerszijden van het park De Driegang waar nu wat bosschages zijn gesitueerd.

Voor de ontwikkeling aan de Luitje Broekemastraat wordt een kapvergunningplichtige boom gekapt ter plaatse van de beoogde inrit naar het parkeerterrein. Ter compensatie wordt een iep geplant in het verlengde van de aanwezige bomenrij tussen het water en de rijweg (langs de Luitje Broekemastraat). Daarnaast zullen ten behoeve van de toegankelijkheid van het terrein voor bouwverkeer drie kapvergunningplichtige bomen gekapt worden. Na de bouwwerkzaamheden zal de oorspronkelijke bomenstructuur hersteld worden door het planten van drie nieuwe bomen op deze plekken. Daarmee wordt de huidige bomenstructuur en de verschijningsvorm hersteld. Ook zijn de bouwvlakken van de beoogde nieuwbouw in het bestemmingsplan opgeschoven om de verschijningsvorm van de bestaande bomen te behouden.

Opmerking c.10: Bouwplan in strijd met vergroenen

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3

De gemeente heeft de ambitie dat de tuinen van bewoners moeten 'vergroenen' in verband met hitte. Dit bouwplan is dus in strijd met hun eigen voornemen.

Gemeentelijke reactie

De gemeente stimuleert vergroening onder particulieren. Los daarvan wordt er ook rekening gehouden met het realiseren van groen binnen de beide plandelen (natuurinclusief bouwen). In dit verband wordt verwezen naar de omgevingsvergunning.

Opmerking c.11: Boom Effect Analyse (BEA)

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3, 4

De BEA 2023 is gebaseerd op onjuiste informatie. Er is geen rekening gehouden met ronde kroonprojectie, zoals in 2020 wel is gebeurd. Daarnaast wordt aangegeven dat de voet van de stam niet het midden vormt van de kroonprojectie omdat ze scheef staan richting bouwprojectie. Waarschijnlijk door storm Poly. Waarop is dat gebaseerd en waarom blijft het bij een vermoeden en geen bewijs?

In de locatierapportage van het raadsbesluit (25-03-2021) is destijds het advies gegeven dat er 10 meter afstand gehouden moet worden vanuit hart boom tot rand gebouw bij Luitje Broekemastraat. Hier is door het ontwikkelteam vanaf geweken door het gebouw groter te maken. Vervolgens is er een nieuwe bomeneffectenanalyse gemaakt (16-11-2023) waardoor het gebouw vier meter verplaatst moest worden. Wil de gemeente binnen de afspraken van de raad blijven, dan zou het gebouw per definitie vier meter kleiner moeten worden.

Gemeentelijke reactie

In de eerste BEA (2020) ontbreekt een beschrijving van de bomen en hun groeiwijze. Het feit dat de boomkroon eenzijdig en richting het oosten gegroeid is, is niet vermeld. Dit was destijds ook niet relevant, omdat het oorspronkelijke ontwerp op grotere afstand van de bomen was geprojecteerd.

Hierbij is aangenomen dat de kroon een evenwichtig groei kende. Met deze aanname is de positie van het gebouw en het effect daarvan op de kroon gecontroleerd.

Om te kunnen voldoen aan de complexe randvoorwaarden is bij de uitwerking van de plannen de vorm en positionering van het gebouw voor de Luitje Broekemastraat gewijzigd (zie ook de algemene reactie).

Na aanpassing van de plannen, kwam het nieuwe gebouw richting de bomenrij. Door de westenwind en omdat boomkronen naar het licht groeien, bleek de projectie van de boomkronen op het midden van de stam niet realistisch te zijn. De bomen staan schuin, zodat de uitgangspositie aangepast moest worden. In 2023 is daarom een nieuwe BEA opgesteld.

In de recente BEA is het meest recente ontwerp van de nieuwbouw getoetst aan de bestaande situatie ten aanzien van de bomen en zijn de gegevens uit de bomeneffectanalyse uit 2020 geactualiseerd en aangepast.

Uit deze actuele rapportage blijkt dat de bomen nog jaren meekunnen, maar dat de bomen aan de kant van de dijk wel flink gesnoeid moeten worden, als de nieuwbouw op de plek komt waar die eerder was ingetekend. Het snoeien zou zo drastisch zijn dat de bomen aan één zijde een groot deel van de kroon zouden verliezen en er daardoor heel anders uit zouden komen te zien. Bovendien zou ingrijpend snoeien de bomen kunnen verzwakken. Om de bomen - die verder gezond zijn - in de huidige verschijningsvorm te kunnen behouden is het bouwvlak voor het gebouw aan het Koggenland drie meter naar het oosten opgeschoven. Het bouwvlak voor het gebouw aan de Luitje Broekemastraat is vier meter naar het oosten opgeschoven. Door deze verschuiving kan voldoende afstand worden bewaard tot de bestaande bomen.

Zowel beheerstechnische aspecten van bomenbeheer als de waarde van de bomen voor milieu, landschap, biodiversiteit en het tegengaan van hittestress in het nieuwe appartementencomplex zijn aanleiding geweest om het gebouw vier meter in oostelijke richting te verschuiven. De bomenrij maakt onderdeel uit van de vliegroue van verschillende soorten vleermuizen en de bomenkroon langs de dijk is van belang om de hoeveelheid licht vanuit de Purmer Zuid richting de ringvaart te beperken, aangezien de meervleermuis boven het water foerageert. Deze vleermuis is extra gevoelig voor licht.

Zie ook beantwoording onder a.2.

Opmerking c.12: Klimaatadaptief bouwen

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 4 en 6

Gesteld wordt dat de gehele inrichting klimaatbestendig moet zijn, maar er wordt geen concrete oplossing gegeven voor klimaatbestendige nieuwbouw of natuurinclusief bouwen. Verhoogd bouwen wordt niet gezien als oplossingsrichting en het plan leidt tot meer verharding. Er ontbreekt een concrete oplossing om hotspots van hittestress te voorkomen. Er is geen vertrouwen dat er een klimaatbestendige inrichting komt.

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan zijn de kaders vastgelegd waarbinnen de ontwikkeling plaats moet vinden. Om te zorgen dat de nieuwbouw daadwerkelijk klimaatbestendig is, is in artikel 10.3 van de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Als het plan hier niet aan voldoet, wordt dit gerekend als strijdig gebruik. Bij de verdere uitwerking van de plannen is dit aspect nader ingevuld en is de aanvraag omgevingsvergunning daarop aangescherpt. Zie ook de beantwoording onder h.4.

Opmerking c.13: Klimaatverandering

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 6

Bij de beschrijving van het geldend bestemmingsplan (paragraaf 1.2) is geen rekening gehouden met enorme klimaatverandering die na 2016 heeft plaatsgevonden. Nieuw en gericht onderzoek op dit punt wordt wenselijk geacht.

Gemeentelijke reactie

De beschrijving van het geldende bestemmingsplan is bedoeld om de planologische regeling, zoals door de raad is vastgesteld in het bestemmingsplan 'De Purmer 2016', inzichtelijk te maken. Eventuele klimaatverandering na 2016 valt daar niet onder.

Een bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen een ontwikkeling plaats kan vinden. Klimaatverandering is hierbij een belangrijk aspect dat terugkomt in verschillende beleidsdocumenten, zoals het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie 2020 en het Klimaatadaptatieplan Zaanstreek - Waterland en Purmerend 2021 - 2024. Op basis van dit beleid moet bij elke ontwikkeling in de stad onderbouwd worden wat er is gedaan op het gebied van klimaatadaptatie. Zo moet bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' worden voldaan aan het basisveiligheidsniveau klimaatadaptatie zoals afgesproken in de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland' die ook de gemeente Purmerend heeft ondertekend.

In artikel 10.3 van de bestemmingsplanregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat dit ook daadwerkelijk gebeurt. Nieuw en gericht onderzoek is voor het bestemmingsplan niet nodig. In dit geval is sprake van een gecoördineerde procedure, waarbij de omgevingsvergunning procedureel gelijk oploopt met het bestemmingsplan. De klimaatadaptatieve maatregelen zijn nader uitgewerkt en worden door middel van voorschriften aan de omgevingsvergunning gekoppeld. Zie ook reactie gemeente onder h.3.

d. Verkeer, parkeren en luchtvervuiling

Opmerking d.1: Verkeersveiligheid- en -overlast

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 2, 3, 4 en 6

De bewoners vrezen voor nog meer verkeersoverlast door een hogere verkeersintensiteit. Door een hogere verkeersintensiteit wordt ook de verkeersveiligheid slechter. Bij het Koggenland steken kinderen over naar de sporthal en er is geen duidelijke in- en uitgang.

De verdubbeling van het aantal auto's zal leiden tot ongewenste verkeerssituaties: de wegen zijn te smal om het verkeer op te vangen, de hoeveelheid geparkeerde auto's wordt verdubbeld en 2x per week wordt de straat extra versmald door afvalbakken. De Luitje Broekemastraat is als woonerf ingericht en is daarmee niet goed ontsloten.

Gemeentelijke reactie

In het onderhavige plan worden 53 sociale en 11 middeldure huurappartementen toegevoegd en er is plek voor 150 m² maatschappelijke voorzieningen. Dit heeft een toename van de verkeersgeneratie tot gevolg ten opzichte van de bestaande situatie. Zoals is verwoord in de toelichting op het bestemmingsplan is voor de berekening van de toekomstige verkeersgeneratie gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018). Zoals ook in subparagraaf 5.13.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is onderbouwd leidt de beoogde herontwikkeling tot een extra bruto verkeersgeneratie van afgerond gemiddeld 323 motorvoertuigen per etmaal, waarvan 40 motorvoertuigen per etmaal toegeschreven kan worden aan het plandeel aan de Luitje Broekemalocatie en 283 motorvoertuigen per etmaal aan het plandeel aan het Koggenland.

Bij de aanleg van wegen wordt uitgegaan van een bepaalde capaciteit, het aantal voertuigbewegingen dat moet kunnen worden afgewikkeld. Hier zijn kencijfers voor opgesteld. De toename van het aantal verkeersbewegingen die door de nieuwbouw verwacht mag worden, is relatief beperkt en door de aanwezige wegenstructuur goed op te vangen, ook omdat deze verkeersbewegingen grotendeels verspreid over de dag zullen plaatsvinden.

In onderstaande afbeeldingen zijn de bestaande en de nieuwe inrit naar het parkeerterrein aan het Koggenland weergegeven:



Afbeelding: Bestaande inrit naar het parkeerterrein aan het Koggenland



Afbeelding: Nieuwe inrit naar het parkeerterrein aan het Koggenland

Voetgangers kunnen de nieuwe inrit veilig oversteken (zie blauwe pijl in bovenstaande afbeelding). De inrit wordt voorzien van inritblokken die behoorlijk de snelheid zullen remmen. De inrit wordt tevens langer en ruimer van opzet, waardoor automobilisten meer opstelruimte hebben voor ze het fiets- en voetpad passeren. In de oude situatie staan ze voor een deel op de rijbaan. Daarnaast komt deze inrit in een hoek van 90 graden te liggen, waardoor de snelheid er flink uit gaat. De veiligheid van de inrit wordt derhalve flink verbeterd.

Ook de veiligheid bij de Luitje Broekemastraat is gezien en akkoord bevonden. De bestaande wegbreedte is daar over het algemeen 5,00 meter. Ook op de locatie waar de vuilcontainers staan is de overgebleven ruimte 5,00 meter. Dit is voldoende ruimte voor twee voertuigen om elkaar te kunnen passeren. Uiteraard met gepaste snelheid, maar de toegestane maximum snelheid ter plaatse is ook maar 15 km/uur. Waar de rijbaan iets smaller is dan 5,00 meter dienen voertuigen die elkaar in tegengestelde richting tegenkomen op elkaar te wachten en elkaar de ruimte te geven. Dat is nu ook al het geval.

Opmerking d.2: Parkeerdruk

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 2, 3, 4 en 6

Het parkeeronderzoek is onjuist uitgevoerd: er zijn 17 parkeerplaatsen nodig voor Luitje Broekemastraat in plaats 15,6. In de wijk is een chronisch tekort aan parkeerplaatsen omdat destijds een parkeernorm van 1,3 is gehanteerd (t.o.v. 1,7 nu). Van de 5 extra plekken zijn er nu al 2 verloren gegaan door laadplaatsen voor elektrische auto's. Ook is er maar 1 meetmoment geweest.

Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen lijkt geen rekening te worden gehouden met het bezit van meerdere auto's en diverse maatschappelijke voorzieningen die dezelfde parkeerplaatsen gebruiken. Gebruikers-bezoekers van de sporthal, sportschool, kinderopvang, school, wijkcentrum en dagbesteding maken al gebruik van de bestaande parkeerplaatsen op en rondom Koggenland. Dit zal met de voorgestelde uitbreiding verergeren. De parkeerplaatsen op Koggenland zijn niet voldoende om extra auto's voor bewoners op te vangen.

De gemeente geeft aan dat tijdens evenementen in de sporthal enige parkeeroverlast zal ontstaan in de wijk, maar dat er voldoende ruimte zal zijn bij het winkelcentrum. Dit komt niet overeen met de praktijk. Bezoekers maken gebruik van de parkeerplaatsen op Koggenland, Peelland, Delfland en Kempenland en schromen er niet voor om ook dubbel te parkeren en voetpaden als parkeerplaats te gebruiken. De overlast hiervan wordt gebagatelliseerd.

Gemeentelijke reactie

In paragraaf 5.13.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op de parkeerbehoefte van het onderhavige plan. Het parkeerbeleid van de gemeente Purmerend is vastgelegd in de Nota Parkeernormen. De parkeerbehoefte van het onderhavige plan is berekend aan de hand van de parkeertoets zoals was vastgelegd in deze Nota ten tijde van de start van de ontwikkeling. Het doel daarbij is om te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de nieuwbouw, zodat de nieuwbouw geen parkeeroverlast veroorzaakt in de omgeving.

In het parkeerbeleid zijn parkeernormen opgenomen. Aan de hand van deze parkeernormen dient de bruto parkeerbehoefte te worden berekend. Bij het berekenen van de netto parkeerbehoefte is het ook gebruikelijk rekening te houden met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Dubbelgebruik wordt toegepast omdat de gemeente zo goed mogelijk de openbare ruimte wil benutten. Bewoners zijn namelijk niet altijd op hetzelfde tijdstip thuis en bezoekers komen niet allemaal op hetzelfde moment langs. Hierdoor kunnen parkeerplaatsen optimaal benut worden.

De 11 nieuw te bouwen appartementen aan de Luitje Broekemastraat vallen onder de categorie 'wonen 65 - 120 m² gestapeld'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning.

Voor de 11 appartementen zijn bruto 18,7 parkeerplaatsen nodig. Omdat uit parkeerdrukonderzoek blijkt dat in de bestaande straten geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn om het parkeren voor de nieuwe bewoners en de daarbij behorende bezoekers op te vangen, dient de parkeerbehoefte te worden opgelost binnen het plangebied. De onderhavige ontwikkeling heeft conform vaste jurisprudentie geen reeds bestaande parkeerproblematiek op te lossen. Het parkeerdrukonderzoek is beperkt tot één meetmoment, omdat daaruit al duidelijk werd dat er in de omgeving geen restcapaciteit is en de parkeerbehoefte als gevolg van de onderhavige ontwikkeling volledig op eigen terrein moet worden opgelost.

In de toelichting van het bestemmingsplan is bij de netto parkeerbehoefte voor het plandeel Luitje Broekemastraat abusievelijk uitgegaan van de zaterdagavond als maatgevend moment. Het maatgevend moment moet zijn: *werkdag avond*. Voor de ontwikkeling van 11 woningen aan de Luitje Broekemastraat 35 moeten zodoende netto ten minste 17 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit zal in de toelichting worden gewijzigd. Er zullen ten behoeve van het plandeel aan de Luitje Broekemastraat 17 parkeerplaatsen worden aangelegd, waarmee wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2016.

Voor de locatie Koggenland is uitgegaan van 53 sociale huurappartementen met een oppervlak van 40 - 65 m² en een maatschappelijke functie van 150 m². Voor de woningen dient een parkeernorm te worden aangehouden van 1,5 parkeerplaats/woning, voor de maatschappelijke functie is een parkeernorm van 4,5 parkeerplaats/100 m² bvo van toepassing. Dit is vergelijkbaar met de parkeerbehoefte voor een klein wijkcentrum. Voor de naastgelegen sporthal geldt een parkeernorm van 2,65 parkeerplaats/100 m² bvo.

De bruto parkeerbehoefte (zonder dubbelgebruik) voor het Koggenland bedraagt 139,3 parkeerplaatsen, inclusief de sporthal³. De netto parkeerbehoefte, waarbij rekening is gehouden met dubbelgebruik, bedraagt 123,6 parkeerplaatsen. Er worden 124 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee ook hiermee wordt voldaan aan de Nota parkeernormen zoals die gold ten tijde van de start van de planvorming.

Naast dat er voor de beide plandelen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwbouw is naar aanleiding van overleg met de buurt besloten om in de nabijheid van de Luitje Broekemastraat vijf extra parkeerplaatsen buiten het plangebied te realiseren om zo de bestaande hoge parkeerdruk in de omgeving van het plangebied enigszins te verlagen.

Wat betreft de overlast die veroorzaakt wordt door evenementen in de sporthal: navraag wijst uit dat SPURD de locatie gebruikt ten tijde van vakanties en voor naschoolse activiteiten. Dit is een organisatie voor sport en sportieve recreatie in Purmerend/Beemster. De parkeerbehoefte voor deze activiteiten is beperkt. Andere -grotere- evenementen vinden beperkt plaats: de hal wordt 2 á 3x per jaar gebruikt voor vlooiemarkten en de GGD gebruikt de sporthal incidenteel als priklocatie. De mogelijk te ervaren overlast blijft hiermee beperkt.

Opmerking d.3: Luchtvervuiling

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 6

Een toename van het verkeer leidt tot luchtvervuiling, waardoor de kwaliteit van wonen wordt aangetast.

Gemeentelijke reactie

Zoals aangegeven in de toelichting op het bestemmingsplan vormt voor de luchtkwaliteit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit, het kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder

³ Voor de overige voorzieningen in de buurt is reeds op andere plekken in de parkeerbehoefte voorzien.

meer stikstofdioxide en fijn stof. In navolging van artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer kan worden gesteld dat een ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit doorgang kan vinden indien wordt voldaan aan één van de volgende punten:

- a. Er is geen sprake van normoverschrijding ten gevolge van het project;
- b. Er is per saldo sprake van een verbetering (saldo-benadering);
- c. Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit;
- d. Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Er worden in totaal 64 woningen en 150 m² maatschappelijke voorzieningen gebouwd op de ontwikkelingslocaties Koggenland en Luitje Broekemastraat. Dit leidt tot een extra verkeersgeneratie van maximaal 322 voertuigbewegingen (CROW, publicatie 381, zie ook paragraaf 5.13 van de toelichting op het bestemmingsplan). Uit toepassing van de NIBM-tool blijkt dat dit als 'niet in betekenende mate' (NIBM) is aan te merken. Het project waarvoor het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld draagt zodoende niet bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Aanvullend is ook de NSL-monitoringskaart geraadpleegd, om te kijken of in de huidige situatie de luchtkwaliteit voldoende is. Uit deze kaart blijkt dat de concentraties stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof in 2020 in Purmerend niet hoger zijn dan 35 microgram per m³. Voor fijnstof (PM_{2.5} concentratie) zijn de waarden niet hoger dan 20 microgram per m³. Hiermee bevinden de concentraties stikstofdioxide en fijnstof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³.

e. Privacy, uitzicht, waardevermindering, schaduwwerking, rechtszekerheid en financiële uitvoerbaarheid

Opmerking e.1: Aantasting privacy

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 1, 3, 4 en 5

Reclamanten maken bezwaar tegen de nieuwbouwplannen omdat balkons en ramen zijn voorzien aan de kant van de ringvaart. Dat is een inbreuk op de privacy van bewoners van de Brunelhof en Purmerdijk, omdat vanuit de nieuwbouw zo in de tuin en op alle verdiepingen van de huizen naar binnen gekeken kan worden. Tijdens de raadsvergadering is gezegd dat aan de kant van de ringvaart geen balkons of ramen zouden komen. Op de informatieavond van 11 januari 2024 zijn tekeningen getoond waarop wel balkons en ramen waren ingetekend. Door de architect werd bevestigd dat dit de bedoeling is.

Gemeentelijke reactie

Het plan voor de locatie Koggenland is uitvoerig besproken in de commissievergadering van 4 maart 2021 en de raadsvergadering op 25 maart 2021. In het raadsbesluit worden geen toezeggingen gedaan over ramen en balkons.

In een verstedelijkt gebied is 'ruimte' een schaars goed dat intensief gebruikt wordt. Een volledig ongestoord en blijvend gebruik (privacy, uitzicht) is derhalve niet aan de orde.

De afstand tussen de woningen aan de Brunelhof en de nieuwbouw bedraagt meer dan 100 meter. Bij een dergelijke onderlinge afstand speelt een vermindering van privacy geen doorslaggevende rol. Bij de woning aan de Purmerdijk is de afstand ten opzichte van de nieuwbouw circa 40 meter, maar vanuit de nieuwbouw is slechts schuin zicht mogelijk richting de betreffende woning. Bij een dergelijke onderlinge afstand in een verstedelijkt gebied en een schuine oriëntatie is geen relevante vermindering van privacy aan de orde.

Vanwege de onderlinge afstanden en de oriëntatie van de nieuwbouw zijn er binnen een stedelijke omgeving als de Purmer-Zuid geen onevenredig nadelige gevolgen te verwachten. Naar de mening van ons gemeentebestuur zal de te ervaren inperking van de privacy niet van dien aard zijn dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Opmerking e.2: Verslechtering uitzicht

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 1, 3, 4 en 6

Door het zicht op hoge bebouwing van 20 meter aan het Koggenland verslechtert het uitzicht vanuit de woning en tuin aan de Purmerdijk. Er is geen onderzoek gedaan naar het zicht vanuit de Luitje Broekemastraat 98-118. De hoogte van het gebouw Koggenland wordt hoger dan de mast bij sporthal de Vaart en heeft gevolgen voor het uitzicht.

De bewoners aan de Luitje Broekemastraat hebben een hogere prijs betaald voor de aanschaf van de huizen dan de overige huizen in de naaste omgeving. Dit omdat de woningen direct grenzen en uitzicht hebben op het mooie groen van het park. De bewoners betalen dan ook jaarlijks een hogere onroerende zaakbelasting (OZB). Middels dit plan zullen er bewoners in goedkopere woningen komen die werkelijk een uniek uitzicht gaan krijgen en daar jaarlijks een stuk minder OZB voor gaan betalen. Terwijl de bewoners aan de Luitje Broekemastraat die veel meer OZB belasting betalen het unieke uitzicht ontnomen gaat worden.

Gemeentelijke reactie

Gelet op de enorme woningbehoefte en het feit dat een groot deel van de woonopgave dient plaats te vinden in het bestaand stedelijk gebied, heeft de gemeente op de verschillende binnenstedelijke ontwikkellocaties een balans gevonden tussen steen en groen en de diverse belangen tegen elkaar afgewogen.

De nieuwbouw zal zichtbaar zijn vanuit de woningen en de tuinen, maar vanwege de onderlinge afstand, het omliggend en tussengelegen groen en de maximum bouwhoogtes zijn er geen significant nadelige gevolgen te verwachten voor wat betreft het uitzicht van omwonenden.

Bij de beschrijving van de nieuwe situatie in paragraaf 4.2 in de toelichting op het bestemmingsplan is bij de Luitje Broekemastraat 35 ingegaan op het effect voor de woning op nummer 98 en de woningen op de nummers 120 t/m 130, omdat vanuit deze woningen direct zicht is op de nieuwbouw. Voor de woningen op de nummers 100 t/m 118 geldt dat er geen sprake is van direct zicht. Vanuit deze woningen is alleen schuin zicht op de nieuwbouw, die gelegen is op een afstand van ongeveer 35 meter.



Afbeelding: zichtlijnen omwonenden Luitje Broekemastraat (google maps).
(Geel is de woonbestemming en grijs de verkeersbestemming).

Naar de mening van ons gemeentebestuur is de voorliggende ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar en ruimtelijk inpasbaar en is de verslechtering van het uitzicht niet van dien aard dat die reden vormt om geen medewerking te verlenen aan de voorliggende ontwikkeling.

Als bewoners het in de toekomst niet eens zijn met de door de gemeente bepaalde WOZ-waarde van hun woning, kunnen zij daartegen bezwaar maken. Deze procedure ligt buiten het bereik van de onderhavige procedure.

Opmerking e.3: Waardevermindering

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 1 en 6

De woning zal door de gewenste ontwikkeling in waarde verminderen. Een groot deel hiervan valt onder normaal maatschappelijk risico. Dit had bij de besluitvorming betrokken moeten worden. De woningen zijn destijds voor veel geld gekocht, vanwege ligging aan en uitzicht op het groen van het park. Nu komen er goedkopere woningen die dit unieke uitzicht krijgen en minder hoeven te betalen. Dit is in strijd met het plan De Purmer 2016 (bloei in plaats van groei, investeren in identiteit en kwaliteit).

Gemeentelijke reactie

In paragraaf 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is ingegaan op mogelijke nadelige gevolgen op het gebied van privacy, schaduw en zicht op de nieuwbouw. Uit de schaduwstudie blijkt dat van significante schaduwwerking geen sprake is. Ook zijn er vanwege de onderlinge afstanden en de oriëntatie van de nieuwbouw binnen een stedelijke omgeving als de Purmer-Zuid geen onevenredige nadelige gevolgen te verwachten op het gebied van privacy.

De nieuwbouw zal zichtbaar zijn vanuit de woningen en de tuinen, maar vanwege de onderlinge afstand, het omliggend en tussengelegen groen en de maximum bouwhoogtes zijn er geen significant nadelige gevolgen te verwachten voor wat betreft het uitzicht van omwonenden. Van een onevenredige verslechtering van de woonomgeving is naar de mening van ons gemeentebestuur dan ook geen sprake. Zie ook de reactie onder e.2.

Voor het al dan niet toekennen van planschade (onder de Omgevingswet nadeelcompensatie genoemd) 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 nadeelcompensatie 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.

Opmerking e.4: Schaduwwerking

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 1 en 4

Gevreesd wordt voor schaduwwerking in de tuin en woning aan de Purmerdijk, wat ten koste gaat van het woongenot. Hier is bij de belangenafweging onvoldoende rekening mee gehouden. In de bezonningsstudie voor de Luitje Broekemastraat is een groter gebouw mee genomen (geen verschoven gebouw) en geen nieuwe boom ter plaatse waar de nieuwe boom komt. In de bezonningsstudie voor Koggenland is geen datum en norm opgenomen.

Gemeentelijke reactie

Gelet op de positie van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande woningen en de onderlinge afstanden werden op voorhand geen relevante schadueffecten verwacht bij de bestaande woningen. Dit blijkt ook uit de bezonningsstudies die zekerheidshalve zijn uitgevoerd en geactualiseerd naar aanleiding van de verschuiving van de bouwvlakken. Hierin is gekeken naar de schadueffecten van de nieuwbouw op verschillende tijdstippen van een jaar en op een dag. Er is getoetst aan de lichte TNO-norm⁴. Bomen worden in een bezonningsstudies buiten beschouwing gelaten.

Uit de geactualiseerde bezonningsstudies is gebleken dat alleen aan het begin van de avond in het voor- en najaar bij enkele bestaande woningen aan het Koggenland sprake is van enige schaduw op de voorgevel als gevolg van de nieuwbouw in het plandeel Koggenland. Deze beperkte afname aan bezonning acht ons gemeentebestuur in de gehele belangenafweging aanvaardbaar.

Opmerking e.5.: Rechtszekerheid

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 1

De rechtszekerheid van adressanten is in het geding: ze hebben er altijd op vertrouwd dat de gronden achter hun woning gebruikt zouden worden voor groene doeleinden (en niet voor wonen). Nu de belangen niet bij vergunningverlening zijn betrokken en onvoldoende gemotiveerd, is het besluit in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Gemeentelijke reactie

-
- ⁴ De 'lichte' TNO-norm gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Het nu nog geldende bestemmingsplan De Purmer Zuid 2016 is een zogeheten actualisatieplan, waarin alleen de bestaande situatie is vastgelegd en geen ontwikkeling mogelijk is gemaakt. In paragraaf 3.3 van de toelichting van het geldende bestemmingsplan is reeds aangekondigd dat er in de toekomst mogelijk enkele nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, waaronder ook Koggenland 90 e.o./Luitje Broekemastraat 35. Er is in de toelichting aangegeven dat vorm en inhoud van eventuele ontwikkelingen vooralsnog niet bekend zijn en dat deze in de komende jaren gefaseerd zullen worden opgepakt. Omdat de eventuele ontwikkelingen zelf en daarmee de haalbaarheid en uitvoerbaarheid nog onbekend waren, zijn deze ontwikkelingen niet juridisch vertaald in de regels en op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Er is volstaan met het noemen van deze potentiële ontwikkelingen in de toelichting. Daarbij is vermeld dat op het moment dat een concreet plan bestaat voor de (her)ontwikkeling van een locatie(s), daarvoor separaat een projectbestemmingsplan op zal worden gesteld. Het voorliggende bestemmingsplan is het projectbestemmingsplan zoals benoemd in de toelichting van het nu nog geldende bestemmingsplan.

Naar de mening van ons gemeentebestuur is het thans voorliggende plan stedenbouwkundig aanvaardbaar en ruimtelijk inpasbaar. In dit verband wordt ook verwezen naar het gestelde in de toelichting op het bestemmingsplan. In verstedelijkt gebied is ruimte een schaars goed, dat intensief wordt gebruikt. Men kan derhalve niet zonder meer recht doen gelden op een bestaande situatie. Ons gemeentebestuur begrijpt het belang van de bestaande bewoners, maar heeft meerdere belangen tegen elkaar af te wegen. Zo is er een grote vraag naar woningen en heeft binnenstedelijk verdichten de voorkeur boven woningbouw in het buitengebied. De gemeenteraad van de gemeente Purmerend heeft in 2019 besloten de locaties Koggenland en Luitje Broekemastraat aan te wijzen als mogelijke binnenstedelijke ontwikkellocatie. In 2021 is besloten om de locaties daadwerkelijk te gaan ontwikkelen.

Opmerking e.6.: Financieel niet rendabel

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 6

De raad heeft op 26 september 2019 besloten om juist op de eigen locaties, waar financieel mogelijk, het maximale aan sociale huur te realiseren. Vertegenwoordigers van Rochdale hebben op de voorlichtingsavond in sporthal De Vaart verteld dat de bouw aan de Luitje Broekemastraat financieel niet rendabel is. Dit staat haaks op eerdere doelstelling.

Gemeentelijke reactie

De bouw aan de Luitje Broekemastraat staat niet op zichzelf maar is onderdeel van meerdere ontwikkellocaties. Het idee van het combineren van verschillende ontwikkellocaties is dat verlieslijdende locaties worden gecompenseerd door winstgevende locaties.

De kleinschaligheid van het gebouw leidt tot hoge bouwkosten per woning, denk hierbij aan gevel- en dakoppervlak, de fundering, ontsluitingskosten (zoals lift, trap, noodtrap) etc. Daarbij komt dat het hier relatief grote woningen betreft, variërend van circa 60 tot meer dan 80 m² gebruiksoppervlak. Daartegenover staat een genormeerde huur in het middeldure segment. Deze combinatie (hoge bouwkosten/genormeerde huren) staat op gespannen voet met de rendementseisen die normaal gesproken worden gesteld aan woningen in het middensegment. De vraag naar woningen in het middensegment is echter groot en het aanbod is klein (en wordt door de markt nauwelijks opgepakt). Vandaar dat Rochdale en de gemeente het zeer waardevol vinden om deze woningen te realiseren en hiermee een bijdrage te leveren aan de volkshuisvesting.

De grond is momenteel nog in eigendom van de gemeente. Voor het beoogde project is door de gemeenteraad een grondexploitatie vastgesteld. In een grondexploitatie zijn alle aan het project verbonden kosten en opbrengsten opgenomen. Door de vaststelling van de grondexploitatie zijn de kosten gedekt.

f. Bouwfase

Opmerking f.1: Onveilige situaties tijdens bouw

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3 en 6

Gevreesd wordt voor onveilige situaties met betrekking tot hulpdiensten tijdens de bouw door het blokkeren van wegen en ten aanzien van verkeersveiligheid. Ook zijn er zorgen over de communicatie en het nakomen van afspraken over de voorbereiding van de werkzaamheden. Bij de sloop van het gebouw reden vrachtwagens door de straat naar het bouwterrein en niet over de aangegeven route. Hierdoor is de straat verzakt en zijn de drempels hoger geworden.

Gemeentelijke reactie

Om overlast tijdens de bouw zo veel als mogelijk te beperken wordt door de aannemer een BLVC-plan opgesteld, dat door de gemeente zal worden getoetst. In het BLVC-plan zijn maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken beschreven rondom bouwprojecten. Een BLVC-plan omvat vier belangrijke aspecten waar tijdens een bouwproject veel aandacht naar moet uitgaan: Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie.

Het BLVC-plan wordt geborgd in de omgevingsvergunning door middel van een voorschrift.

Opmerking f.2: Trillinghinder tijdens bouw

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3

Gevreesd wordt voor schade aan aangrenzende woningen door heiwerkzaamheden. Ook is er een mogelijkheid dat de ringdijk verzwakt of beschadigd raakt en dat de 2 grote bomen die op de dijk staan kunnen omvallen en voor een dijkdoorbraak zorgen.

Gemeentelijke reactie

De aannemer van Rochdale is zelf verantwoordelijk voor eventuele ontstane schade door de door hem uitgevoerde werkzaamheden. In dit kader heeft hij voor de bouw van de 2 appartementencomplexen onderzoek laten verrichten naar het risico op schade ten gevolge van trillingen aan de belendende bebouwing in de omgeving en het naastgelegen dijklichaam. Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende trillingsintensiteit ter plaatse van de belendende panden voldoet aan de grenswaarde conform SBR-A5. Derhalve is de kans op schade kleiner dan 1% en acceptabel gering. Voor beide appartementenblokken wordt ter plaatse van het dijklichaam voldaan aan de grenswaarde van trillingsgevoelige fundering. Hierom wordt geen zetting verwacht ter plaatse van het dijklichaam.

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften gekoppeld voor de maximale trillingssterkte veroorzaakt door het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

De aannemer gaat trillingsmeters plaatsen en een monitoringsplan opstellen.

⁵ De meet- en beoordelingsrichtlijn voor trillingen van Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn) vormt de basis voor het bepalen van trillingen.

g. Communicatie en participatie

Opmerking g.1: Afstemming

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3

De gemeente heeft bij de inspraakronde wel rekening gehouden met bewoners aan de overkant van de ringvaart, omdat ze vonden dat sprake was van horizonvervuiling, maar er is niet gekeken naar de gevolgen voor de zichtlijnen van de bewoners van de Luitje Broekemastraat. Die kijken straks tegen een massief blok huizen aan.

En hoewel dit was toegezegd door Rochdale is er nooit een correcte tekening geweest met de afstand tussen de bebouwing aan de Luitje Broekemastraat en de bomenrij aan het voetpad langs de dijk. De afstanden van de bomen tot gebouw in de tekening van 18-07-2023 waren verkeerd vermeld.

Gemeentelijke reactie

De gemeente deelt deze mening niet: er is bij de ontwikkeling van de plannen wel degelijk rekening gehouden met de huidige bewoners aan de Luitje Broekemastraat. Zo is in het raadsbesluit van september 2019 besloten het aantal woningen en het bouwvlak te halveren ten opzichte van eerdere planvorming. Ook heeft nadien nog regelmatig overleg plaatsgevonden met omwonenden over de verdere invulling van het plandeel.

Er is uitvoerig locatieonderzoek gedaan, waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten en input vanuit bewonersavonden is betrokken. Ook is gekeken naar de gevolgen van de nieuwbouw voor omwonenden. In dit verband wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan en de reactie onder h.7.E

De door reclamanten aangehaalde tekening met foutieve afstanden van de bomen tot het gebouw betrof de situatie van voor de schuif van het gebouw in oostelijke richting. Met die schuif was de eerdere tekening niet meer relevant.

Opmerking g.2: Open bestuur

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3

Ondanks toezegging en pogingen tot participatie, is er geen gevoel van open bestuur. Gedurende de gesprekken tussen de afvaardiging van de wijk en de gemeente zijn de plannen van de gemeente meerdere malen gewijzigd. De wijzigingen zijn steeds nadelig geweest voor de direct omwonenden. Dat wordt zeer teleurstellend gevonden.

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. Nadat de gemeenteraad in de raadsvergadering van 26 september 2019 heeft ingestemd met het voornemen om deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw is een participatietraject gestart. Daarbij is op diverse momenten contact geweest met omwonenden:

Luitje Broekemastraat:

- 2019: In de raadsvergadering van 26 september 2019 heeft de gemeenteraad besloten dat het aangewezen bouwvlak op de locatie Luitje Broekemastraat minimaal zal worden gehalveerd, zodat ruimte voor het goed gebruikte speelveld en de bomenrij blijft. De plannen zijn verder uitgewerkt en op 26 november 2019 aan omwonenden gepresenteerd. Tijdens deze avond zijn er verschillende varianten getoond en konden inwoners meedenken over de plannen.
- 2020: Op 2 september 2020 is er een bewonersavond geweest. Tijdens en na de bewonersavond hebben omwonenden vragen gesteld over het project.

Koggenland:

- 2019: In de raadsvergadering van 26 september 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de plannen voor deze locatie.
- 2020: De plannen zijn verder uitgewerkt en in januari 2020 aan omwonenden gepresenteerd. Tijdens deze avond zijn verschillende varianten getoond en konden inwoners meedenken over de plannen. Op 9 september 2020 is opnieuw een digitale bewonersavond geweest waar de vragen en opmerkingen van bewoners zijn gebundeld en beantwoord.

Koggenland en Luitje Broekemastraat:

2021: Woensdag 3 en donderdag 11 februari 2021 konden omwonenden inspreken bij de commissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer (SOB). Donderdag 4 maart besprak de commissie alle binnenwijkse ontwikkellocaties, waaronder Koggenland en Luitje Broekemastraat. Op 25 maart 2021 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de plannen voor het ontwikkelen van extra woningen (op sommige locaties aangevuld met een maatschappelijke instelling/zorglocatie) in de verschillende wijken van Purmerend. Voor de locatie Koggenland is de gemeente eerst samen met woningcorporatie Rochdale in gesprek gegaan over het ontwerpen van een gebouw dat past binnen de gestelde kaders die de gemeenteraad heeft meegegeven. De raad heeft deze kaders meegegeven, mede op basis van de reacties uit de buurt en de bijdragen van de sprekers bij de commissievergadering.

- 2023: 26 juni heeft er een keukentafelgesprek plaatsgevonden met de bewonerscommissie Luitje Broekemastraat. Op 19 juli organiseerde de gemeente samen met Rochdale een bijeenkomst voor bewoners waarbij het concept-ontwerp van de gebouwen is gepresenteerd. Daarvoor is eerder een uitnodiging verstuurd. In september is een bewonersbrief rondgestuurd om omwonenden te informeren. Daarna heeft op 17 oktober een keukentafelgesprek met de bewonerscommissie Luitje Broekemastraat plaatsgevonden. In november zijn de gebouwen aan het Koggenland gesloopt en is het terrein bouwrijp gemaakt. Omwonenden zijn hierover vooraf per brief geïnformeerd. Op 14 december heeft een keukentafelgesprek met de bewonerscommissie Luitje Broekemastraat plaatsgevonden. Ook is er in december een nieuwsbrief aan omwonenden verzonden. Van 18 december tot en met 29 januari 2024 hebben het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen voor Koggenland en Luitje Broekemastraat ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen een zienswijze indienen om op de plannen te reageren. Ook is op 11 januari 2024 van 19.00 – 20.30 uur in De Vaart een bewonersavond georganiseerd waar belangstellenden vragen konden stellen.

Naar aanleiding van de diverse inspraakavonden, bewonersavonden en keukentafelgesprekken (zie ook bijlage B bij deze nota) zijn de plannen als volgt aangepast:

- Het plan voor Koggenland is van 8 bouwlagen teruggebracht naar 6 bouwlagen.
- Het programma voor Koggenland is aangepast van 55 tot 65 woningen naar 53 woningen.

- Het plandeel en het programma Luitje Broekemastraat zijn gehalveerd van 30 naar 15 woningen en uiteindelijk, na locatieonderzoek, heeft dat geresulteerd in het toestaan van maximaal 11 woningen in dit plandeel.
- Aan omwonenden is de toezegging van 5 extra parkeerplekken in de omgeving van het plandeel Luitje Broekemastraat gedaan vanwege de bestaande parkeeroverlast.
- De suggesties van de bewonerscommissie Luitje Broekemastraat zijn waar mogelijk opgenomen in het groenplan.
- Het trafohuisje wordt met 'groen' afgedekt, zodat de trafo minder zichtbaar is.
- De gemeente gaat het trottoir bij het plandeel Luitje Broekemastraat aanpassen ten behoeve van het vergroten van de draaicirkel van voertuigen.

Gelet op het voorgaande kan de gemeente zich niet vinden in de stelling van reclamant dat er geen sprake is geweest van open bestuur. Naast het gevoerde participatietraject hebben omwonenden, conform de wettelijke verplichting, ook de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de ingediende zienswijzen door de gemeenteraad afgewogen ten opzichte van andere belangen.

Opmerking g.3: Geen participatie verschuiving bouwvlak

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 4, 6

De bebouwing bij de Luitje Broekemastraat is zonder vermelding vooraf vier meter verschoven richting speelveld, waardoor er een groenstrook ontstaat bij de bomenrij en het speelveld vier meter kleiner is geworden. Hiermee is vier jaar bewonersparticipatie volledig aan de kant geschoven.

Gemeentelijke reactie

Het verschuiven van het bouwvlak is noodzakelijk gebleken om voldoende afstand te creëren tot de bestaande en te behouden bomenrij, die anders (deels) verloren zou gaan. De verschuiving is besproken tijdens een keukentafelgesprek met de bewonerscommissie Luitje Broekemastraat en een ieder heeft een zienswijze kunnen indienen tegen de verschuiving. Hoewel het voorstel niet goed is ontvangen bij de bewonerscommissie, acht de gemeente dit - in het kader van de algehele belangenafweging - de beste oplossing: de bomenrij kan hiermee behouden blijven en het speelveld is nog steeds groot genoeg om als zodanig te kunnen functioneren. Zie ook reacties onder a.2 en c.11.

h. Overig

Opmerking h.1: Noodgebouwen van tijdelijke aard

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3, 4 en 6

De gemeente heeft in het verleden noodgebouwen geplaatst die van tijdelijke aard zouden zijn. Er werd toegezegd dat dit voor maximaal 5 jaar was, waarna het veld hersteld zou worden in de oorspronkelijke staat. De noodgebouwen zijn pas 23 jaar later verwijderd. Er is niet vermeld dat dit bewust gedaan is, omdat de gemeente dan de toezegging had moeten nakomen om de groenzone te herstellen. In het bestemmingplan wordt ten onrechte vermeld dat de noodlokalen nog aanwezig zijn.

Gemeentelijke reactie

Het was destijds de bedoeling dat de noodgebouwen slechts tijdelijk voor een periode van maximaal 5 jaar geplaatst zouden worden, waarna het terrein weer in oorspronkelijke staat hersteld zou worden. Uiteindelijk is de noodbebouwing langer in gebruik gebleven dan 5 jaar.

Ruimte is een schaars goed, zeker in een verstedelijkt gebied. De vraag naar woningen is momenteel groot en de beschikbare locaties om woningen te kunnen bouwen zijn beperkt. Om die reden is een

nieuwe belangenafweging gemaakt, waarin ook de balans groen en steen is meegewogen, waarna de locatie is aangewezen als ontwikkellocatie. Onlangs is de bebouwing op het Koggenland alsnog gesloopt, vooruitlopend op de onderhavige herontwikkeling. De toelichting op het bestemmingsplan wordt op dit punt nog geactualiseerd.

Opmerking h.2: Kwaliteit en leefbaarheid

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3 en 6

De nieuwbouw gaat ten koste van kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving. De appartementen passen niet en zijn niet passend in het groen.

Gemeentelijke reactie

De vraag naar betaalbare huurwoningen in Purmerend is groot en de locaties waar woningen kunnen worden toegevoegd aan de voorraad zijn beperkt. De gemeente heeft in 2019 de locaties Koggenland en Luitje Broekemastraat aangewezen als ontwikkellocaties. Bij de uitwerking van de randvoorwaarden van de ontwikkeling is zorgvuldig gekeken naar wat passend is in de omgeving. Ons gemeentebestuur is van mening dat de nieuwbouwplannen aan de Luitje Broekemastraat en het Koggenland stedenbouwkundig aanvaardbaar en ruimtelijk inpasbaar zijn en geen onevenredige afbreuk doen aan de kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving. In dit verband wordt verwezen naar het gestelde in de toelichting op het bestemmingsplan.

Opmerking h.3: Concrete voorstellen ontbreken

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 3

In de voorstellen van de gemeente wordt er vaak geschermd met de term "gedacht kan worden aan". Niets is gedefinieerd met concrete voorstellen en hoe dit gaat uitpakken is onbekend. Dit zorgt voor onrust.

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan zijn de kaders vastgelegd waarbinnen de ontwikkeling plaats moet vinden. Het betreft geen concreet, uitgewerkt bouwplan. Om te zorgen dat er maatregelen getroffen worden, zijn in het bestemmingsplan algemene regels opgenomen ten aanzien van onder meer klimaatadaptatie, het beschermen van bomen en natuurwaarden. Bij de omgevingsvergunning moet vervolgens worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

In dit geval is sprake van een gecoördineerde procedure, waarbij de omgevingsvergunning procedureel gelijk oploopt met het bestemmingsplan. De klimaatadaptieve maatregelen zijn nader uitgewerkt en worden door middel van voorschriften aan de omgevingsvergunning gekoppeld. Ook voor de bomen en natuurwaarden worden voorschriften aan de omgevingsvergunning gekoppeld.

Opmerking h.4: Ontwerp-omgevingsvergunning

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 4

Gemeentelijk beleid schrijft voor dat er klimaatadaptief moet worden gebouwd (paragraaf 3.4.5 van de toelichting). Middels een voorwaardelijke verplichting in artikel 10.3 van de regels is dit aspect doorgeschoven naar het vergunningstraject. Het is onduidelijk of wordt voldaan aan het basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw 3.0, zoals vastgelegd in de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland'. Dit komt niet terug in de motivering van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' geldt in principe een bouwverbod, tenzij het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad (artikel 6.3). Dan kan binnenplannen worden afgeweken. De ontwerp-vergunning geeft alleen aan 'dat hieraan wordt voldaan'. Het is niet duidelijk waarom en wat het advies van het Hoogheemraadschap is geweest. Dit is geen onderdeel van de ter inzage gelegde stukken. In paragraaf 5.14.2 wordt gesproken over maatwerk in overleg met de waterbeheerders. Wat hieronder wordt verstaan is onduidelijk.

De ontwerp-omgevingsvergunning is gelet op voorgaande in strijd met het ontwerpbestemmingsplan. Er kan niet enkel worden volstaan met de activiteiten 'bouwen' en 'uitrit aanleggen of veranderen', maar de vergunning moet ook voorzien in de activiteit 'handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan'. Tot die tijd kan de omgevingsvergunning niet worden afgegeven wegens strijd met artikel 2.10 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Gemeentelijke reactie

Bij de verdere uitwerking van de plannen is dit aspect nader ingevuld en is de omgevingsvergunning daarop aangescherpt.

Het is juist dat op gronden met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering op grond van artikel 6.2 in beginsel alleen bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd. Het bestemmingsplan bevat echter een binnenplanse afwijkmogelijkheid waarvan gebruik gemaakt kan worden als de bouwregels van de geldende enkelbestemming in acht genomen worden en het waterkeringsbelang niet onevenredig wordt geschaad. De aanvraag is van rechtswege aangemerkt als activiteit 'handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan' en is voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Zij heeft positief geadviseerd, waardoor met gebruikmaking van artikel 6.3 van de planregels binnenplannen kan worden afgeweken. Daarmee is de omgevingsvergunning in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het advies van het hoogheemraadschap wordt bij de definitieve omgevingsvergunning gevoegd.

Voor het overige wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder c.5

Opmerking h.5: Huisnummering Luitje Broekemastraat

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 4

Bij de projectbeschrijving staat dat de gemeente het plan heeft de Luitje Broekemastraat te herontwikkelen. Dit betreft echter alleen het pand nummer 35.

Gemeentelijke reactie

Dat is juist. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

Opmerking h.6: Fundering dijkhuis

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 4

Er ontbreekt een onderbouwing van de risico's bij het dijkhuis met betrekking tot funderingsproblemen.

Gemeentelijke reactie

De aannemer van Rochdale is zelf verantwoordelijk voor eventuele ontstane schade door de door hem uitgevoerde werkzaamheden.

In dit kader heeft hij onderzoek laten verrichten naar het risico op schade ten gevolge van trillingen aan de belendende bebouwing in de omgeving en het naastgelegen dijklichaam. Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende trillingsintensiteit ter plaatse van de belendende panden voldoet aan de grenswaarde conform SBR-A⁶. Derhalve is de kans op schade kleiner dan 1% en acceptabel gering. Voor beide appartementenblokken wordt ter plaatse van het dijklichaam voldaan aan de grenswaarde van trillingsgevoelige fundering. Hierom wordt geen zetting verwacht ter plaatse van het dijklichaam.

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften gekoppeld voor de maximale trillingssterkte veroorzaakt door het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Ondanks dat er geen significante trillingsinvloed wordt verwacht, gaat de aannemer trillingsmeters ophangen om de invloed te bewaken.

Opmerking h.7: Beschrijving nieuwe situatie

Opmerking gemaakt door reclamant(en): 6

In de passage over de Luitje Broekemastraat staat dat onderzoek is gedaan naar de effecten die de verschuiving van 4 meter heeft op de bewoners van de nummers 120 t/m 130. Er is niet gekeken naar de effecten voor bewoners van de nummers 98-118. Zij ondervinden het grootste effect op de bouw van de twee gebouwen.

Gemeentelijke reactie

Bij de beschrijving van de nieuwe situatie is gekeken naar het effect voor de woning op nummer 98 en de woningen op de nummers 120 t/m 130 omdat vanuit deze woningen direct zicht mogelijk is op de herontwikkeling (incl. parkeerterrein).

Voor de woningen op de nummers 100 t/m 118 geldt dat er geen sprake is van direct zicht. Vanuit deze woningen is alleen schuin zicht op de herontwikkeling. De verschuiving van vier meter verandert daar niets aan. Volledigheidshalve wordt in de toelichting op het bestemmingsplan ook ingegaan op de gevolgen voor de huisnummers 100 t/m 118.

⁶ De meet- en beoordelingsrichtlijn voor trillingen van Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn) vormt de basis voor het bepalen van trillingen.

4. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de toelichting op het bestemmingsplan aangepast:

1. verduidelijken aanleiding verschuiving bouwvlakken
2. aanscherpen beleidsparagraaf (actualisatie)
3. aanvullen verkeersparagraaf met verkeersintensiteiten in de omgeving en aanpassen minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen L. Broekemastraat
4. aanvullen paragraaf financiële uitvoerbaarheid
5. toevoegen huisnummer L. Broekemastraat bij projectbeschrijving
6. ook ingaan op de gevolgen van de verschuiving van het bouwvlak voor de woningen aan de L. Broekemastraat 100 t/m 118.

En wordt de omgevingsvergunning aangepast:

1. toevoegen ecologisch werkprotocol (incl. voorschrift)
2. toevoegen voorschrift voor BLVC-plan
3. toevoegen advies hoogheemraadschap