

Nota van zienswijzen

inzake de coördinatieprocedure als bedoeld in artikel 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van het bestemmingsplan 'Gedempte Where 1', de hogere waarden geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï en de omgevingsvergunning voor het oprichten van 158 appartementen inclusief horecaruimte en parkeergarage, het aanleggen van een inrit en het kappen van 16 houtopstanden

Formele aspecten

Op 3 juli 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 158 appartementen inclusief horecaruimte en parkeergarage, het aanleggen van een inrit en het kappen van 16 houtopstanden op het perceel Gedempte Where 1 (voormalig postkantoorterrein). Tegelijk hiermee is een verzoek tot herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ingediend en een concept-bestemmingsplan aangeleverd waarmee de betreffende ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt. Bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en het verzoek om bestemmingsplanherziening is verzocht om de coördinatieregeling op grond van artikel 3:30 Wro toe te passen, om zodoende de omgevingsvergunning gecoördineerd met het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Na beoordeling van de aanvragen hebben het ontwerpbestemmingsplan 'Gedempte Where 1', het ontwerpbesluit hogere waarden geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï en de ontwerpomgevingsvergunning - vergezeld van de daarop betrekking hebbende relevante stukken - met ingang van maandag 9 november 2020 tot en met maandag 21 december 2020 ter inzage gelegen. In verband met de landelijk geldende, beperkende maatregelen rondom het coronavirus was het niet mogelijk de (papier) stukken te bekijken op het stadhuis van de gemeente Purmerend. In de publicatie is derhalve aangegeven dat de ontwerpstukken op verzoek konden worden toegestuurd. Daar is meerdere keren gebruik van gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van ter inzage ligging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpbesluiten naar voren te brengen. Dit is gemeld in een publicatie op 5 november 2020 in de Staatscourant en in het Purmerends Nieuwsblad en de gemeentelijke website. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan.

Van twee personen is een individuele - overigens gelijkluidende - reactie met zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor openstaande termijn ontvangen respectievelijk verzonden en zijn ontvankelijk. De persoonsgegevens zijn in bijlage A bij deze Nota opgenomen. Voor een opsomming van de ambtshalve op te nemen wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlage B bij deze Nota.

Hierna zijn de ontvangen zienswijzen - waar nodig - in verkorte vorm weergegeven. De reacties zijn overigens integraal in de overwegingen betrokken.

Zienswijzen

1. Reclamant vraagt zich af waarom de Achterdijk niet is meegenomen in de omgevingsanalyse bij de begrenzing van het gebied.
2. Reclamant wijst erop dat door het project het vrije uitzicht op De Where en het contact met De Where vanaf de Achterdijk verloren gaat, waarmee een belangrijke karakteristieke identiteit en drager van de Achterdijk en de oude binnenstad van Purmerend verloren zal gaan.
Het project heeft een grote invloed op het comfort en de leefbaarheid in de huidige woningen aan de Achterdijk. Ook het zicht op het kwalitatieve groen verandert straks in een 'Concrete Jungle' (Bob Marley).
3. Het bevreemdt reclamant dat in de omgevingsanalyse nieuwbouwprojecten in de directe omgeving niet zijn meegenomen. Reclamant noemt in dit kader de Wagenweg, Zijplocatie, Brantjeslocatie, gemeentehuis, Stationsgebied en Waterlandlaan. Daardoor is de totale impact van dit bouwplan samen met de bovengenoemde nieuwbouwplannen niet volledig en juist weergegeven en hierdoor ook niet goed cumulatief te beoordelen.
4. Reclamant vraagt zich af waarom er een oude rekenmethode is gebruikt bij het berekenen van de stikstofdepositie en waarom niet alle huidige en toekomstige nieuwbouwontwikkelingen in de directe omgeving zijn meegenomen in de berekeningen, zodat de totale impact kan worden beoordeeld. Volgens reclamant is het ook niet duidelijk hoeveel bouwlogistieke bewegingen er gaan plaatsvinden bij dit bouwplan.
5. Reclamant wijst erop dat de huidige openbare parkeerplaatsen bij het postkantoor zeer belangrijk zijn voor de bewoners van de Achterdijk en de binnenstad. Volgens reclamant zal de huidige parkeerdruk door dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan toenemen. Reclamant stelt dat het belangrijk is om de huidige parkeerdruk en de toekomstige parkeerdruk naar aanleiding van alle nieuwe (woning)bouwprojecten in kaart te brengen, voordat de huidige parkeernorm kan worden losgelaten in het voorliggende bestemmingsplan.
6. Reclamant is van mening dat de ontsluiting van de Gedempte Where op het nieuwe toekomstige gebouw niet duidelijk in kaart is gebracht en vraagt zich af of dit wel veilig kan.
7. Reclamant stelt dat uit de stukken blijkt dat de heimethode niet goed onderzocht is en vreest schade aan de fundering van zijn woning aan de Achterdijk als gevolg van de realisatie van voorliggend project. Hij eist dan ook dat er gebruikt wordt gemaakt van een trillingsvrije heimethode en dat er een nulmeting in zijn pand wordt verricht voordat de sloop- en heiwerkzaamheden aanvangen.

Gemeentelijk commentaar

- Ad 1. In de omgevingsanalyse in hoofdstuk 2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt de Achterdijk wel degelijk genoemd:
In alinea vijf op pagina vijftien wordt de Achterdijk genoemd als straat nabij het plangebied: *'Ten zuiden van, en tegenover het plangebied ligt de weg/straat Achterdijk waaraan zich diverse functies en bebouwing bevinden. De Achterdijk ligt parallel aan de weg Gedempte Where en nabij het plangebied.'*
In de daarop volgende alinea wordt de bebouwing aan de Achterdijk omschreven: *'Aan de Gedempte Where (of de Achterdijk) staat, nabij het plangebied, bebouwing met een mix aan bouwstijlen, bouwjaren en functies, met tussen enkele historische panden ook vernieuwde panden met een*

modernere of semi-historische uitstraling. De gebouwen kennen 2 tot 5 bouwlagen, en vaak met woningen op de bovenste bouwlagen.'

- Ad 2. In de huidige situatie heeft reclamant geen 'vrij uitzicht' op De Where; er staat reeds een gebouw op het voorliggende perceel met begroeiing erom heen. Hoewel zijn uitzicht wel zal veranderen met de realisering van voorliggend project, behoudt hij een groot deel van zijn uitzicht op De Where, aangezien hij langs de voorliggende bebouwing kan kijken. Bovendien kan aan een bestaand uitzicht geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Bij de afweging van verschillende belangen kan een besluit aan de orde zijn dat niet in lijn ligt met de wens van omwonenden.

Naar de mening van ons gemeentebestuur is het voorliggende plan stedenbouwkundig aanvaardbaar en ruimtelijk inpasbaar en kan met de voorliggende ontwikkeling een grote bijdrage worden geleverd aan het realiseren van de gemeentelijke ambities. Zoals gesteld in paragraaf 3.4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan (Omgevingsagenda voor Purmerend richting 2040) is er een urgentie en noodzaak om verder te bouwen aan woongelegenheid, waarbij een flink deel van de opgave dient plaats te vinden in het bestaand stedelijk gebied. Gezien de woningbehoefte van circa 10.000 woningen in Purmerend, als onderdeel van de woningbouwtaakstelling van de Metropoolregio Amsterdam, is er behoefte aan de 158 woningen die in het plangebied worden gerealiseerd. Door de toename van het aantal woningen/bewoners is er ook nadere behoefte aan voorzieningen waaronder de kleinschalige horecagelegenheid in dit plan. Tevens sluit het onderhavige plan aan op het uitgangspunt van een compacte woonstad.

Naar de mening van ons gemeentebestuur zal de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in het gebied aanzienlijk verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. De aanvraag omgevingsvergunning is voorgelegd aan de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) en die heeft geoordeeld dat het plan voldoet aan de vastgestelde Nota omgevingskwaliteit 2020.

In lijn met de vastgestelde Groenkoers en Visie Leefbare stad (Steen en groen in balans voor een leefbaar en aantrekkelijk Purmerend)(zie paragrafen 3.4.5 en 3.4.7 van de toelichting op het bestemmingsplan) worden bij dit project meer bomen teruggeplant/aangeplant dan dat er bomen worden weggehaald. Bomen die in een mindere staat zijn worden weggehaald en vervangen door goede bomen. De bestaande groenstrook in het plangebied - langs het water, met er doorheen het pad Molenschans - is momenteel een gesloten plek en vraagt om een meer toegankelijk karakter. Hier wordt een nieuwe openbare ruimte gecreëerd met daarin nieuwe bomen, welke de beleving van het groen ten goede komt. In de binnentuin van het appartementengebouw en langs de Hoornselaan wordt nieuw groen gerealiseerd. Ten aanzien van natuurinclusief bouwen worden er in de gevels van het appartementengebouw diverse kasten opgenomen welke huisvesting van lokale reeds aanwezig zijnde vogelsoorten bevordert. Gelet op het vorenstaande zal er dan ook geen sprake zijn van een 'Concrete Jungle' zoals reclamant het beschrijft.

- Ad 3. Ons gemeentebestuur onderschrijft de stelling niet dat in de omgevingsanalyse de nieuwbouwprojecten in de directe omgeving niet zijn meegenomen. Zoals is aangegeven in hoofdstuk 2 van de toelichting op het bestemmingsplan is de ontwikkeling toegespitst op de vormgeving van de planlocatie en op de (locatie)kenmerken van de omgeving. Het nieuwe appartementengebouw is

hoger dan de oude bebouwing in de binnenstad, maar is bijvoorbeeld lager dan de geprojecteerde nieuwbouw aan de Wagenweg/Prinsenhof en de geprojecteerde nieuwbouw aan de Purmersteenweg aan het einde van de Gedempte Where (De Looiers/voormalige Zijp-locatie), beiden langs het water van De Where. De voorliggende ontwikkeling vormt daarmee een overgang tussen de lagere bebouwing in de binnenstad en de nieuwe hogere bebouwing langs/nabij de binnenstad.

De totale impact van de ruimtelijke ontwikkelingen in en rond het centrum is inzichtelijk gemaakt en beoordeeld in het kader van de vaststelling van de Visie op Mobiliteit Purmerend 2040, het Verkeersplan Purmerend 2040 en de Visie Leefbare Stad 2040. In dit verband wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van de toelichting op het bestemmingsplan. De voorliggende ontwikkeling past daarin.

- Ad 4. Voor de berekening van de stikstofdepositie is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan de toen meest recente versie van het rekeninstrument Aerius gebruikt. Daarbij zijn de bouwlogistieke bewegingen op basis van ervaringscijfers ingevoerd.

De regelgeving m.b.t. stikstofdepositie is in beweging en de rekenmethodiek ook. De ontwikkelaar heeft een nieuwe berekening uit laten voeren met de nu meest recente versie van Aerius. Daaruit komt - net als bij de eerdere berekening - naar voren dat de onderhavige ontwikkeling geen significant negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden. Gelet op deze uitkomst(en) hoeven andere projecten in de directe omgeving niet in ogenschouw te worden genomen in het kader van dit bestemmingsplan. Het aangepaste stikstofonderzoek wordt ambtshalve verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

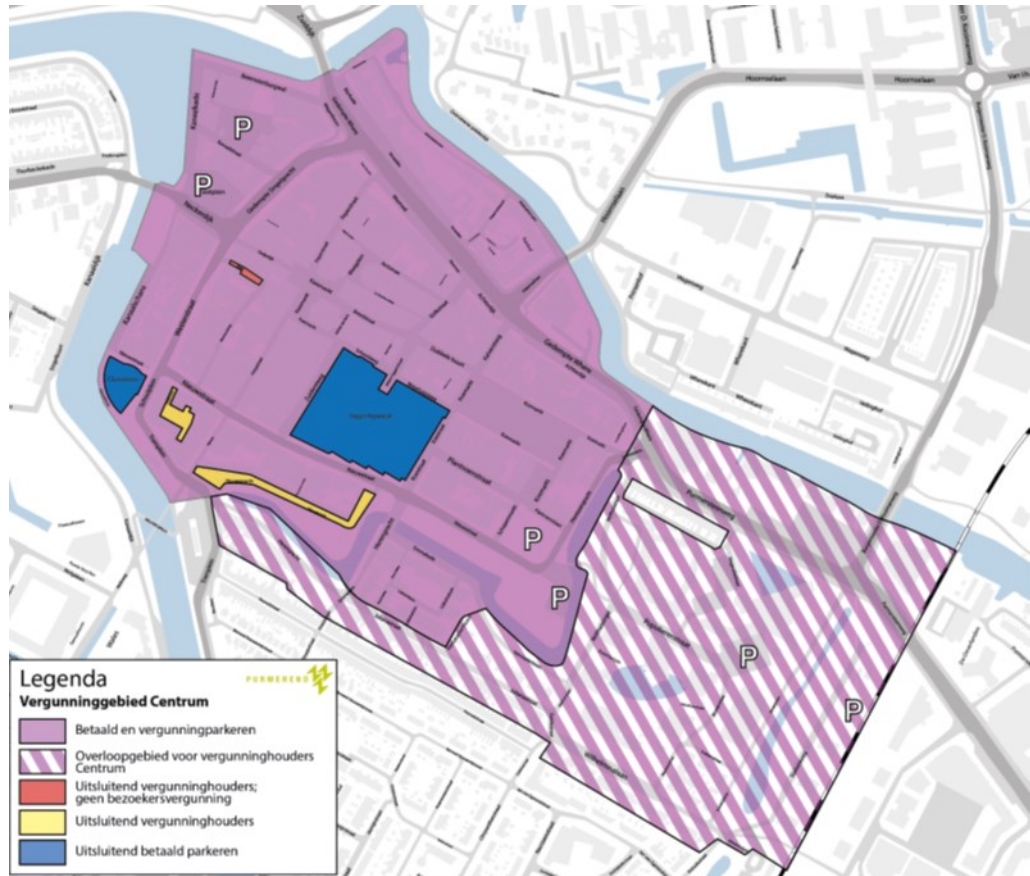
Ad 5 Parkeereffecten ruimtelijke ontwikkelingen in en rond het centrum

Purmerend maakt een enorme groei door. Er wordt een substantieel aantal woningen (ca. 10.000) aan de stad toegevoegd, waarbij de focus ligt op het intensiveren van het bestaand stedelijk gebied. Ons gemeentebestuur onderschrijft dat het belangrijk is om inzicht te hebben in de parkeereffecten van ruimtelijke ontwikkelingen in en rond het centrum voor de korte en middellange termijn. Zoals aangegeven in paragraaf 4.1 van de toelichting op het bestemmingsplan is in 2018 dan ook een parkeeranalyse voor de binnenstad van Purmerend uitgevoerd, waarbij deze parkeereffecten in beeld zijn gebracht. Deze parkeeranalyse is opgenomen als bijlage 21 bij de toelichting op het bestemmingsplan. Uit deze parkeeranalyse blijkt dat in het centrum vanaf 2024 een tekort ontstaat van ongeveer 200 parkeerplaatsen.

Naar aanleiding van de conclusies uit het onderzoek en de wens tot compenserende maatregelen heeft de gemeenteraad besloten een ondergrondse parkeergarage van maximaal 320 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het stadhuis te realiseren. Op 28 januari 2021 heeft de gemeenteraad het daarvoor noodzakelijke bestemmingsplan vastgesteld. Met deze parkeeroplossing wordt het bezoek aan de binnenstad gefaciliteerd en wordt tevens ingespeeld op de transformatie van het nieuwe centrumgebied.

Vooruitlopend op de realisatie van een parkeergarage bij het stadhuis is een aantal andere vervangende terreinen gerealiseerd. Zo is een parkeerterrein aan de Stationsweg gerealiseerd, is het parkeerterrein van de Deen aan de Wagenweg 24 uur per dag geopend en zijn bij de Wagenweg twee tijdelijke parkeerterreinen gerealiseerd.

Om de vergunninghouders van de binnenstad te faciliteren zijn ook maatregelen getroffen: In 2019 is de zogeheten parkeerring om de binnenstad, waar o.a. de Achterdijk deel van uitmaakte, ook beschikbaar gesteld aan vergunninghouders. Voor die tijd waren die parkeerplaatsen alleen bestemd voor betalende bezoekers van de binnenstad. Per 1 juli 2020 is het parkeervergunninggebied van de binnenstad uitgebreid met de betaalde parkeerplaatsen rondom het stadhuis, het zogenaamde overloopgebied (zie onderstaande afbeelding).



Met deze maatregelen beschikken de vergunninghouders uit de binnenstad - ook na het verdwijnen van de 29 openbare parkeerplaatsen op het voormalig postkantoorterrein - over voldoende parkeergelegenheid.

Parkeereffecten Gedempte Where 1

Zoals beschreven in paragraaf 4.1 van de toelichting op het bestemmingsplan is de Nota Parkeernormen vooral bedoeld voor bestaande gebieden. Voor nieuwe ontwikkelingen is veelal een maatwerkparkeerregeling in het bestemmingsplan noodzakelijk. In dergelijke gevallen is de Nota parkeernormen niet van toepassing (zie stap 1 van de Nota).

Ook voor de onderhavige ontwikkeling aan de Gedempte Where 1 is een maatwerkparkeerregeling in het bestemmingsplan opgenomen. Deze regeling gaat uit van een parkeernorm van minimaal 0,4 parkeerplaatsen per woning, waarvan 5 tot 10 voor deelauto's kunnen worden gebruikt.

De maatwerkregeling houdt rekening met de ligging, het aanbod van alternatieve vervoerwijzen en parkeerregulering:

Ligging

De locatie bevindt zich in de rand van de Purmerendse binnenstad, op loopafstand van voorzieningen zoals winkels en horeca.

Aanbod van alternatieve vervoerwijzen

Voor de deur ligt een bushalte met frequente rechtstreekse verbindingen naar Amsterdam en Edam en het NS-station van Purmerend is op loopafstand gelegen.

Parkeerregulering

De locatie bevindt zich in een gereguleerd parkeergebied en voor de onderhavige locatie geldt een nul-vergunningenregeling, waardoor bewoners géén aanspraak kunnen maken op parkeervergunningen voor straatparkeren. Bewoners kiezen voor een woning met parkeerplaats (tegen betaling) of voor een woning zonder parkeerplaats. Bij een nul-vergunningenregeling in een gereguleerde omgeving en een situatie waarbij een aantal woningen beschikt over een parkeerplaats op eigen terrein, is er geen parkeervraag van de bewoners van de woningen in de omgeving te verwachten.

De bezoekers kunnen gebruik maken van publieke parkeerplaatsen in de omgeving (inclusief de parkeergarages). In de parkeeraanlyse voor de binnenstad is hier reeds rekening mee gehouden, evenals met het verdwijnen van het bestaande parkeeraanbod van 29 parkeerplaatsen op het terrein van de Gedempte Where 1.

Parkeeronderzoek (bijlage 20 van het bestemmingsplan) heeft uitgewezen dat de parkeervraag van bezoekers (op het maatgevende moment, 38 parkeerplaatsen) op (korte) loopafstand van het plangebied aanwezig is.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect parkeren geen belemmering voor het onderhavige plan.

- Ad 6. Ons gemeentebestuur onderschrijft deze stelling niet. Op de verbeelding is de in- en uitrit van de parkeergarage aangeduid en in paragraaf 4.1.2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is de veiligheid van de in- en uitrit onderbouwd. Daaruit blijkt dat op basis van de geprognosticeerde verkeersintensiteiten het verkeersaanbod met de bestaande verkeersregeling kan worden verwerkt, op de locatie van de in- en uitgang van de parkeergarage veilig kan worden opgesteld om in en uit te rijden en de ontsluiting op de rijbaan veilig kan plaatsvinden op basis van het rechtsaf-in en rechtsaf-uit-principe. Dit wordt gereguleerd door middel van verkeersborden en markeringen op het wegdek.
- Ad 7. In de (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is vastgelegd dat de ontwikkelaar volledig aansprakelijk is voor alle directe of indirecte aan (eigendommen van) de gemeente of derden toegebrachte schade, die is veroorzaakt door of in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het project. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat de ontwikkelaar ter dekking van dat risico een CAR-verzekering af laat sluiten.

In de (publiekrechtelijke) omgevingsvergunning is opgenomen dat uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering nog stukken aangaande de heimethode (berekeningen) ter goedkeuring aan de gemeente moeten worden overlegd. Verder is aan de omgevingsvergunning een voorschrift verbonden m.b.t. de maximale toegestane trillingssterkte door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden.

De ontwikkelaar heeft overigens aangegeven dat schade als gevolg van heiwerkzaamheden niet aannemelijk is, aangezien er een trillingsarme (en geluidsarme) heimethode zal worden toegepast bij dit project (namelijk heien met behulp van grondverdringende schroefpalen). Desalniettemin zal de ontwikkelaar voorafgaande aan de bouw opnames maken om de bestaande situatie vast te leggen. Bij eventuele schade kan de CAR-verzekering worden aangesproken.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen: geen

Nota van zienswijzen

inzake de coördinatieprocedure als bedoeld in artikel 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van het bestemmingsplan 'Gedempte Where 1', de hogere waarden geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï en de omgevingsvergunning voor het oprichten van 158 appartementen inclusief horecaruimte en parkeergarage, het aanleggen van een inrit en het kappen van 16 houtopstanden

Ambtshalve wijzigingen:

Toelichting op het bestemmingsplan:

- actualiseren paragraaf 3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (Provinciale Ruimtelijke Verordening is vervangen door Omgevingsverordening NH2020)
- actualiseren paragraaf 3.4.3 Wonen (vaststelling Doelgroepenverordening)
- toevoeging aan paragraaf 3.4 Gemeentelijk Beleid (vaststelling Visie op mobiliteit Purmerend 2040)
- correctie paragraaf 4.1.2.3 Parkeren (het parkeerterrein aan de Stationsweg is niet tijdelijk)
- actualiseren paragraaf 4.6.2.1 Gebiedsbescherming (aangepast stikstofonderzoek)
- actualiseren paragraaf 6.3.4 Overleg ingevolge artikel 3.8 Wro/Zienswijzenprocedure

Regels van het bestemmingsplan:

- aanscherping regels m.b.t. het woonsegment (Met de recentelijk vastgestelde Doelgroepenverordening kunnen ookⁱ in het bestemmingsplan regels worden opgenomen ter borging van het woonsegment)

ⁱ Naast de privaatrechtelijke afspraken daarover in de afgesloten Anterieure Overeenkomst