

Nota van beantwoording zienswijzen

inzake de coördinatieprocedure als bedoeld in artikel 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van het bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' en de omgevingsvergunning voor realisatie van een appartementengebouw met 131 appartementen aan de Wagenweg 10 te Purmerend.

Algemeen

Beschrijving project

Het project behelst de herontwikkeling van het perceel Wagenweg 10 f/g en het daarachter braakliggende terrein in het Wagenweggebied in Overwhere-Zuid. Hier worden 131 appartementen gerealiseerd waarvan 39 appartementen in de middeldure huursector en 66 in de vrije sector huur. De overige 26 appartementen zullen door Wooncompagnie worden verhuurd als sociale huurwoningen.

De bebouwing zal bestaan uit een vrijwel gesloten bouwblok. De zuidzijde van het gebouw, gelegen aan de Wagenweg, bestaat uit 5 bouwlagen met een bouwhoogte van bijna 17 meter. De overige 3 zijden van het bouwblok bestaan uit 4 bouwlagen met een bouwhoogte van bijna 14 meter. Het binnenterrein wordt ingericht als parkeerterrein voor bewoners en bezoekers. Tevens bevindt zich op het parkeerterrein een voor bewoners toegankelijk verhoogd terras.

Impressies toekomstige situatie



Hoek Wagenweg vanaf de zuidzijde



Hoek Wagenweg – Toon Dupuisstraat



Hoek Wagenweg – Lambertus Huisengastraat



Binnentuin

Locatie

Het plangebied bevindt zich centraal in het Wagenweggebied, aan de noordzijde van de Wagenweg. Het nieuwe appartementengebouw zal aansluiten op de Toon Dupuisstraat waar zich reeds woningen bevinden. Als gevolg van de herontwikkeling zal het te bouwen appartementengebouw na realisatie de volgende adressen kennen: Toon Dupuisstraat 1 t/m 159 (oneven) en Gerrit Offermansstraat 2 t/m 102 (even). Deze adressen worden al gehanteerd in de omgevingsvergunning.



Ligging plangebied (in rood) in het Wagenweggebied

Huidig planologisch regime

Voor het plangebied geldt tot op het moment van inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Overwhere - Zuid 2012, vastgesteld op 27 juni 2013. Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen. Er mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd, tot een hoogte van maximaal 10 meter. De meest oostelijke gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer - 2' op basis waarvan de gronden zijn aangewezen voor wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, parkeren, groen en water. Op gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voorgenomen ontwikkeling past hier niet binnen qua bestemming, past niet binnen het bouwvlak en is hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan. Tevens geldt tot op het moment van inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan het Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018, vastgesteld op 28 februari 2019.

Voorliggende ontwikkeling past niet binnen het huidige planologische regime. Voor de ontwikkeling is derhalve een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In dat kader heeft de initiatiefnemer het bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' in ontwerp aangeleverd.

Ambitiedocument Wagenweggebied en Beeldkwaliteitsplan Wagenweggebied

Op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad het Ambitiedocument Wagenweggebied vastgesteld. Dit is een breed gedragen document dat in samenwerking met de stakeholders uit het Wagenweggebied (bewoners, eigenaren, ondernemers etc.) tot stand is gekomen. In dit document is de ambitie neergelegd om het gebied te transformeren van een bedrijventerrein naar een levendige, stadse wijk, waar wonen, werken en verblijven samengaan. Het document vormt geen blauwdruk voor de precieze invulling van het gebied, maar bevat wensen en kansen voor de herontwikkeling.

Het Ambitiedocument vormt samen met de Stedenbouwkundige visie en de Grondbeleidsstrategie het beleidskader voor de herontwikkeling van het Wagenweggebied.

De Stedenbouwkundige visie is de stedenbouwkundige uitwerking van het Ambitiedocument. Hierin zijn de kansen en wensen voor de drie deelgebieden uiteengezet. Aan de hand van hiervan is per deelgebied aangegeven welke mogelijkheden en waarden een bouwveld heeft waarmee een initiatiefnemer het perceel verder kan uitwerken. In de Grondbeleidsstrategie zijn de uitgangspunten en (financiële) kaders neergelegd voor de gesprekken en onderhandelingen met initiatiefnemers die in het Wagenweggebied willen herontwikkelen.

Het Beeldkwaliteitsplan Wagenweggebied betreft de welstandscriteria voor de herontwikkeling van het Wagenweggebied. Dit document is op 27 september 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Net als het Ambitiedocument vormt het Beeldkwaliteitsplan geen strenge blauwdruk die letterlijk verwoordt hoe iets moet worden ontworpen. Het document is vooral ter inspiratie en geeft aan waarop gelet wordt bij de beoordeling.

Gecoördineerde procedure

De initiatiefnemer heeft aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid van een gecoördineerde procedure. Dit betekent dat op grond van art. 3.30 Wro de procedures van het bestemmingsplan als die van de omgevingsvergunning gecoördineerd (gelijktijdig en met elkaar verbonden) worden doorlopen. In dat kader heeft de initiatiefnemer op 26 juni 2020 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 131 huurappartementen, het aanleggen van een inrit en het kappen van 17 houtopstanden.

Terinzagelegging ontwerpbesluiten

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 131 appartementen aan de Wagenweg 10 te Purmerend hebben, vergezeld van de daarop betrekking hebbende relevante stukken, met ingang van 14 september tot en met 26 oktober 2020 ter inzage gelegen. In verband met de Coronamaatregelen konden de analoge stukken van het ontwerpbestemmingsplan niet op het stadhuis worden ingezien. In de kennisgeving is aangegeven dat de stukken op verzoek konden worden toegestuurd aan geïnteresseerden. Hiervan is tweemaal gebruik gemaakt. Gedurende de periode van terinzage ligging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpen van de besluiten naar voren te brengen. Hiervan is melding gemaakt door middel van voorafgaande kennisgeving in de rubriek 'officiële mededelingen' zoals gepubliceerd in het Purmerends Nieuwsblad d.d. 10 september 2020, alsmede in de editie van de Staatscourant van dezelfde datum. In beide publicaties is verwezen naar de mogelijkheid stukken digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens is de kennisgeving in het kader van artikel 3.8 Wro toegestuurd aan de wettelijke vooroverlegpartner het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hiermee is aan de wettelijke vereisten van openbare kennisgeving en terinzagelegging voldaan.

Naar aanleiding hiervan zijn binnen de daarvoor openstaande termijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen. Voor de persoonsgegevens van de indieners wordt verwezen naar bijlage A. De zienswijzen zijn ontvankelijk, kunnen in behandeling worden genomen en integraal in de overwegingen worden betrokken. Daartoe zijn de naar voren gebrachte zienswijzen hieronder verkort weergegeven en van gemeentelijk commentaar voorzien.

Zienswijzen

Reclamanten I

Groen

1. *Reclamanten zijn van mening dat het (bestemmings)plan in strijd is met het Ambitiedocument Wagenweggebied, de Stedenbouwkundige visie Wagenweggebied en het Beeldkwaliteitsplan Wagenweggebied. In het Ambitiedocument en Beeldkwaliteitsplan is een groenstrook ingetekend in de Toon Dupuisstraat. Die is niet terug te zien in het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning. Dit is evenmin het geval bij de in de Stedenbouwkundige visie ingetekende bomen in de Toon Dupuisstraat. De geplande geveltuinen aan de zijde van de Toon Dupuisstraat betreffen zeer weinig groen en is veel minder dan dat is opgenomen in het Ambitiedocument en het Beeldkwaliteitsplan. Ook de groenstrook aan de Wagenweg is zeer minimaal.*

Gemeentelijke reactie:

De in het Ambitiedocument, de Stedenbouwkundige visie en het Beeldkwaliteitsplan opgenomen stedenbouwkundige invullingen van het gebied betreffen **voorbeeldinvullingen**, zoals de titels ook aangeven. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Bij de uitwerking van onderhavig plangebied is zoveel mogelijk aangesloten bij de wensen en kansen uit het Ambitiedocument, de Stedenbouwkundige visie en het Beeldkwaliteitsplan.

Wanneer we naar de voorbeeldinvullingen uit het Ambitiedocument (pagina's 17, 19 en 26 van de Stedenbouwkundige visie) en het Beeldkwaliteitsplan (pagina 6) kijken, zien we dat, anders dan reclamanten stellen, geen bomen zijn ingetekend in de Toon Dupuisstraat. Zie afbeelding hieronder. De huidige uitwerking van het plan komt nagenoeg overeen met onderstaande afbeelding: Er is sprake van een smalle groenstrook aan de zijde van het te realiseren appartementengebouw. Deze smalle strook komt overeen met de aan te leggen geveltuinen.

VOORBEELD INVULLING TOTAAL



Voorbeeld invulling totaal, afkomstig uit stedenbouwkundige visie van het Ambitiedocument, pagina 26

De Toon Dupuisstraat heeft de kenmerken van een 'straat', zoals beschreven op pagina 15 van het Beeldkwaliteitsplan. Kleine geveltuintjes maken hiervan onderdeel uit. Aan de westzijde, de zuidzijde en de oostzijde van het te realiseren appartementengebouw worden aan de voorzijde van de woningen zogeheten geveltuinen aangelegd. De geplande geveltuinen passen dan ook binnen de uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan. Ons bestuur deelt de mening van reclamanten dat het ontwerpbestemmingsplan respectievelijk de ontwerpomgevingsvergunning in strijd is met het Ambitiedocument, de Stedenbouwkundige visie en/of het Beeldkwaliteitsplan dan ook niet.

Buiten het plangebied worden verdeeld over de Toon Dupuisstraat een aantal plantvakken gerealiseerd. Hierin worden kleine bomen of struiken geplaatst. Aan de precieze invulling wordt op dit moment gewerkt. In het inrichtingsplan voor onderhavige herontwikkeling is er, naast de optimalisatie van de omvang van de geveltuinen, ruimte in het ontwerp gemaakt voor bomen of struiken.

Met het realiseren van de geveltuinen en het plaatsen van deze bomen of struiken wordt wel degelijk groen gerealiseerd in de Toon Dupuisstraat. Ons bestuur deelt de mening van reclamanten over het ontbreken van groen in dit plan dan ook niet.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wagenweg 10 – 2020' heeft betrekking op de bij onderhavige ontwikkeling behorende gronden. De Wagenweg zelf, de groenstrook langs de noordzijde van de Wagenweg en de trottoirs maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Derhalve is de inrichting van de openbare ruimte van en langs de Wagenweg niet uit onderhavig bestemmingsplan af te leiden. Voor de inrichting van de openbare ruimte van het Wagenweggebied wordt een inrichtingsplan opgesteld, waarbij wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit het Ambitiedocument, het Beeldkwaliteitsplan en de Nota Groenkoers. De groenstrook aan de noordzijde van de Wagenweg ter hoogte van onderhavige ontwikkeling, niet zijnde de geveltuintjes, zal qua diepte aansluiten bij de bestaande groenstrook voor de woningen aan de Plateellaan 16 t/m 34.

2. *Reclamanten stellen dat het ontbreken van de bestemming 'Groen' in het ontwerpbestemmingsplan in de Toon Dupuisstraat, terwijl het Ambitiedocument en het Beeldkwaliteitsplan dit wel zo schetsen, in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als bedoeld in artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).*

Gemeentelijke reactie:

Zoals verwoord onder 1. zijn de stedenbouwkundige invullingen van het Wagenweggebied in het Ambitiedocument en de daarbij behorende Stedenbouwkundige visie **voorbeeldinvullingen**. De afbeeldingen laten de wensen en kansen voor het gebied zien. In het Ambitiedocument heeft de gemeente tezamen met de stakeholders in het Wagenweggebied de wensen en kansen voor herontwikkeling opgenomen. Zoals op meerdere plekken in het Ambitiedocument te lezen is en hieronder is weergegeven, betreft dit document geen blauwdruk voor de herontwikkeling. Zo is te lezen op pagina 6: *"In voorliggende document kiezen we voor een visie meer op hoofdlijnen. Hierin worden kaders en randvoorwaarden omschreven waarbinnen een ontwikkeling kan plaatsvinden. Waar nog ruimte is voor creativiteit en eigen interpretatie van de ontwikkelende partij maar ook waar nog ruimte inzit voor participatie en verandering van de tijdsgeest."* Ook uit de volgende tekst op pagina 17 valt op te maken dat nog lang niet alles vastligt: *"Het Wagenweggebied wordt stap voor stap ontwikkeld. Omdat nog niet bekend is wat er precies komt, wordt alleen hetgeen nu van belang is vastgelegd, zoals hoogtes, hoofdstructuur en bouwveldcontouren. In een later stadium worden de bepalingen voor de bouwkeuzes verder gespecificeerd."*

En op pagina 28 staat: *“Per plandeel zijn er globale ambities, kansen en randvoorwaarden opgesteld.”*

Ook in de Stedenbouwkundige visie, onderdeel van het Ambitiedocument Wagenweggebied, staat letterlijk op pagina 6 aangegeven dat dit document geen blauwdruk betreft: *“Het stedenbouwkundig plan vormt geen blauwdruk meer voor de toekomst, gebruik van de ruimte en wensen van de gebruikers kunnen veranderen.”*

Zoals beschreven in de gemeentelijke reactie onder 1. worden in de Toon Dupuisstraat geveltuinen en een aantal plantvakken voor bomen en/of struiken aangelegd. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zijn deze plantvakken en de geveltuinen niet weergegeven met een bestemming ‘Groen’, zoals reclamanten stellen. De gemeente Purmerend heeft ervoor gekozen in haar bestemmingsplannen de bestemming ‘Groen’ te hanteren voor de hoofdgroenstructuur en grote groene oppervlakten. De plantvakken en geveltuinen worden niet als zodanig aangemerkt, maar zijn evengoed toegestaan binnen de opgenomen bestemming ‘Verkeer’. Aanpassing naar de bestemming ‘Groen’ is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast is bij een bestemmingsplan sprake van toelatingsplanologie. Dat betekent dat de functie groen in de bestemming ‘Groen’ is toegestaan, maar niet verplicht is.

Gegeven het bovenstaande kan gesteld worden dat het ontwerpbestemmingsplan aansluit bij het Ambitiedocument en het Beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van het Wagenweggebied. Ons gemeentebestuur is dan ook van mening dat het ontwerpbestemmingsplan ‘Wagenweg 10 - 2020’ niet in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel. Van een niet onderbouwde afwijking van het beleid is in het bestemmingsplan dan ook geen sprake. Ons gemeentebestuur deelt de mening van reclamanten dan ook niet dat het bestemmingsplan strijdig is met het motiveringsbeginsel.

3. *Reclamanten menen dat het ontwerpbestemmingsplan en het bouwplan in strijd zijn met de Nota Groenkoers. Er wordt volgens hen niet voldaan aan het uitgangspunt om kwalitatief en duurzamer openbaar groen te realiseren. Evenmin zou niet worden voldaan aan het speerpunt om meer betrokkenheid en invloed van bewoners op het groen in de directe omgeving te krijgen. Zo komt er geen noemenswaardig groen terug voor het groen dat door de nieuwbouwplannen wordt verkleind. Reclamanten betreuren het dat met hun suggesties voor een groenere invulling van het perceel niets is gedaan, omdat het volgens de gemeente niet mogelijk zou zijn meer groen in de straat te realiseren.*

Gemeentelijke reactie:

De gemeentelijke groene ambities gelden voor het gehele Wagenweggebied. Dat betekent dat de wijze waarop hieraan invulling gegeven wordt per ontwikkeling zal variëren. Dit hangt af van verschillende factoren, zoals de bestaande bebouwde en groensituatie, ondergronds infrastructuur, ligging in het Wagenweggebied. Zoals te zien is in het Beeldkwaliteitsplan wordt een onderscheid gemaakt in het soort weg/straat/laan etc., elk met een eigen groene inrichting. De beschikbare ruimte voor groen in de Toon Dupuisstraat is beperkt waardoor het aantal mogelijke invullingen van het groen ook beperkter is dan bijvoorbeeld in andere delen van het Wagenweggebied.

De suggesties van reclamanten voor een groenere invulling van het perceel hielden een ingrijpende aanpassing in van het gehele bouwplan. Ons gemeentebestuur is van mening dat voorliggende ontwikkeling voorziet in de grote behoefte aan woningen in Purmerend, stedenbouwkundig inpasbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is.

4. *Reclamanten zien het perceel voor hun woning veranderen van een groene strook naar forse hoogbouw op korte afstand van hun woning. Zij geven aan dat hun woning al 7 jaar uitkijkt op een onverhard stuk groen, waardoor het ontbreken van groen in*

onderhavig bestemmingsplan en omgevingsvergunning des te teleurstellender is. Reclamanten zijn van mening dat de komst van hoogbouw zonder enig noemenswaardig groen in de straat hun woon- en leefklimaat op onevenredige wijze aantast. Reclamanten vinden het niet reëel, om zoals wat de Watertoets betreft, de beoogde verharding te vergelijken met de aanwezige verharding in 2013 en vervolgens te concluderen dat er nauwelijks een toename aan verharding plaatsvindt. Reclamanten stellen dat er feitelijk wel een toename aan verharding plaatsvindt, waarmee het woon- en leefklimaat van reclamanten specifiek wordt geraakt.

Gemeentelijk reactie:

Reclamanten spreken over forse hoogbouw dat met deze ontwikkeling op korte afstand van hun woning wordt gerealiseerd. Ons gemeentebestuur wenst de opmerking te maken dat bij onderhavige ontwikkeling geenszins sprake is van forse hoogbouw. Het appartementengebouw bestaat aan de zijde van de Toon Dupuisstraat uit maximaal vier bouwlagen. Dit is één bouwlaag hoger dan de woning van reclamanten zelf. Gebouwen van vier bouwlagen worden doorgaans niet aangemerkt als hoogbouw. Evenmin is in onze gemeentelijke Hoogbouwvisie sprake van hoogbouw ingeval van vier bouwlagen. Onderhavige ontwikkeling sluit qua bouwhoogte aan bij het Ambitiedocument, de Stedenbouwkundige visie en het Beeldkwaliteitsplan. Het Ambitiedocument, de Stedenbouwkundige visie en het Beeldkwaliteitsplan zijn in samenwerking met de buurt tot stand gekomen en reeds door de gemeenteraad vastgesteld ten tijde van de aankoop van de woning door reclamanten. De herontwikkeling van onderhavig perceel op deze wijze met deze bouwhoogten was dus voor reclamanten voorzienbaar en lag in de lijn der verwachtingen.

Binnen de kaders van het Ambitiedocument, de stedenbouwkundige visie en het Beeldkwaliteitsplan heeft de initiatiefnemer een plan ontwikkeld dat aansluit bij de grote behoefte in Purmerend aan woningen in verschillende prijsklassen. De ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar en ruimtelijk aanvaardbaar. De ontwikkeling is een in de omgeving passende herontwikkeling van een verouderde bedrijfslocatie die jaren gelden al jaren in onbruik is geraakt. Het onbebouwde terrein waar de woning van reclamanten op uitkijkt, ligt dan ook al meerdere jaren onbedoeld en ongewenst grotendeels braak. De woning van reclamanten dateert uit 2010. Destijds bevonden zich in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan meerdere bedrijfsgebouwen. Tevens was een groot deel van het onbebouwde maar verharde terrein in gebruik voor het stallen van auto's van het bedrijf. In 2013 zijn de bedrijfsgebouwen op de noordelijke helft van het perceel gesloopt. Vanaf die tijd heeft het terrein braak gelegen in afwachting van de herontwikkeling ervan. Deze herontwikkeling was namelijk al voorzien met de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Herontwikkeling Wagenweggebied Purmerend uit 2006. Vanaf 2018 is het terrein niet meer in gebruik voor het stallen van auto's. Het braakliggende terrein is in de afgelopen jaren begroeid geraakt. Door de economische recessie was lange tijd onduidelijk wanneer het terrein herontwikkeld zou worden. Echter is altijd bekend geweest dat het ontbreken van bebouwing op de gronden van tijdelijke aard zou zijn. Met het oog op de omgevingskwaliteit van de bewoners van de Toon Dupuisstraat is de begroeiing niet actief volledig weggehaald. Reclamanten hebben hun woning grenzend aan het plangebied gekocht ná de vaststelling van het Ambitiedocument en het Beeldkwaliteitsplan. Het had reclamanten derhalve bekend kunnen zijn bij het aankopen van hun woning dat de strook grond tegenover hun woning herontwikkeld zou worden en niet onbebouwd zou blijven. Zoals in de gemeentelijke reactie onder 1. en 2. genoemd, sluit onderhavige ontwikkeling aan bij het Ambitiedocument, de Stedenbouwkundige visie en het Beeldkwaliteitsplan. Er is dus sprake van voorzienbaarheid voor reclamanten en het woon- en leefklimaat van reclamanten wordt dus niet op onevenredige wijze aangetast.

Reclamanten zijn van mening dat sprake is van een feitelijke toename van verharding van het terrein. Na het slopen van de bedrijfsgebouwen in 2013 is het altijd mogelijk gebleven op basis van het geldende bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012' nieuwe bedrijfsbebouwing met bijbehorende voorzieningen en erven op de betreffende gronden te realiseren. Het verharderen van het thans grotendeels braakliggende terrein is dus op basis van het geldende bestemmingsplan de afgelopen jaren al mogelijk geweest. Om die reden wordt planologisch gezien niet gesproken over een toename aan verharding, ondanks dat reclamanten dat wel als zodanig ervaren.

De wijze waarop bij deze herontwikkeling wordt omgegaan met de wateraspecten is afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), de behartiger van het waterbelang. Het HHNK heeft aangegeven in te kunnen stemmen met deze herontwikkeling. Om in te spelen op het aspect waterberging worden ten behoeve van het vertraagd afvoeren van hemelwater infiltratiekragen onder het aan te leggen binnenterrein geplaatst of maakt het bestemmingsplan het mogelijk in de kelder van het gebouw tijdelijk hemelwater op te slaan. Het HHNK heeft aangegeven deze oplossing toe te juichen.

5. *Reclamanten verwachten dat als gevolg van de realisatie van dit appartementengebouw zonder enige relevante vorm van groencompensatie de waarde van hun woning aanmerkelijk zal dalen.*

Gemeentelijke reactie:

Het gemeentebestuur acht het niet waarschijnlijk dat als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020', zonder de bestemming 'Groen', de waarde van de woning van reclamanten aanmerkelijk zal dalen, dan wel voor een waardedaling voor planschadevergoeding in aanmerking komen. Een en ander mede gelet op de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan 'Overwhere - Zuid 2012' reeds biedt en de voorzienbaarheid van de ontwikkeling ten tijde van aankoop van de woning. In elk geval zal geen sprake zijn van een zodanige waardevermindering dat hieraan bij de afweging van de belangen een groot gewicht had moeten worden toegekend. Voor het al dan niet toekennen van een eventueel verzoek om tegemoetkoming in planschade geldt een aparte procedure, buiten het bereik van de onderhavige coördinatieprocedure.

Stikstofberekening

6. *Reclamanten merken op dat het bij het ontwerpbestemmingsplan behorende onderzoek naar stikstofdepositie (Aeriusberekening) niet is gebaseerd op de meest actuele versie van Aerius van 15 oktober 2020. Ze stellen dat het bestemmingsplan pas kan worden vastgesteld wanneer uit een herberekening, uitgevoerd met de meest recente versie van Aerius, blijkt dat de stikstofdepositie geen belemmering vormt voor onderhavige woningbouwontwikkeling.*

Gemeentelijke reactie:

Zoals reclamanten zelf al stellen is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd vóórdat de meest recente versie van Aerius beschikbaar werd. Logischerwijs is het onderzoek dan ook niet uitgevoerd met de versie van 15 oktober 2020. Volledigheidshalve is op 6 november 2020 de stikstofberekening ook uitgevoerd met deze nieuwste versie. Hieruit blijkt nog steeds dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor voorliggende woningbouwontwikkeling. Een aangepast stikstofonderzoek

gebaseerd op de versie van Aeries van 15 oktober 2020 is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Verkeer en parkeren

7. *Reclamanten vrezen door de komst van het appartementengebouw ernstige parkeertekorten wat zal leiden tot (nog) meer drukte in hun straat (onjuist parkeren/dubbelparkeren, etc.). Ze stellen dat in het parkeeronderzoek met name in de categorie bezoekersparkeren een nogal rooskleurig beeld is geschetst. Tevens stellen reclamanten dat de onderzoeksresultaten [van het parkeeronderzoek] noch inzichtelijk en/of verifieerbaar zijn, noch representatief zijn voor de toekomstige ontwikkeling, deels gebaseerd op een nog niet gepubliceerd onderzoek. Reclamanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning op deze punten in strijd zijn met het zorgvuldigheidsbeginsel en dienen beter te worden afgewogen voordat het bevoegd gezag hierop een besluit kan nemen.*

Gemeentelijke reactie:

Voor onderhavige ontwikkeling worden in totaal 124 parkeerplaatsen aangelegd. Deze zijn als volgt verdeeld:

- Binnenterrein: 83 parkeerplaatsen voor bewoners middeldure en vrije sectorwoningen
- Binnenterrein: 8 parkeerplaatsen voor bezoekers
- Openbare ruimte: 33 parkeerplaatsen voor bewoners sociale huurwoningen en bezoekers

Het Wagenweggebied kent een parkeerregulering. Voor onderhavige ontwikkeling geldt voor de middeldure en vrije sectorwoningen een *nulvergunningenregeling*. Dit houdt in dat de huurders van deze woningen niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor parkeren in het openbaar gebied in het Wagenweggebied en dus geen beslag leggen op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zij kunnen immers parkeren op het binnenterrein. Van de middeldure en vrije sector huurwoningen worden 22 woningen verhuurd zonder parkeerplaats op het binnenterrein en zonder recht op een parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte.

De huurders van een sociale huurwoning komen in aanmerking voor maximaal 1 parkeervergunning per woning. Rondom het appartementengebouw worden 33 parkeerplaatsen aangelegd, terwijl 26 sociale huurwoningen worden gerealiseerd die elk in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Ingeval de huurders van alle 26 sociale huurwoningen een parkeervergunning aanvragen, zijn er in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de huurders van een sociale huurwoning in onderhavige ontwikkeling. Zoals aangegeven in de bij dit bestemmingsplan behorend parkeeronderzoek blijkt dat *“op grond van een analyse van autobezit bij sociale huurwoningen voor deze categorie woningen in principe kan worden uitgegaan van een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per sociale huurwoning”*. De gehanteerde parkeernorm voor de huurders van een sociale huurwoning van 0,7 parkeerplaats per sociale huurwoning is dan ook een realistische parkeernorm. In de parkeerbalans, het parkeeronderzoek bij de toelichting op het bestemmingsplan, wordt op pagina 5 verwezen naar analyses ten behoeve van het woningbouwproject Dopsloot. Deze analyse parkeernormen voor sociale huurwoningen in Purmerend is ook van toepassing op onderhavige ontwikkeling, maar niet bijgesloten bij het parkeeronderzoek behorend bij onderhavig bestemmingsplan. Ter verduidelijking wordt deze analyse alsnog toegevoegd aan de Parkeerbalans, het parkeeronderzoek bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Reclamanten verwachten voornamelijk geconfronteerd te worden met bezoekersparkeren en mogelijk daaruit voortkomende overlast. In november 2019 heeft een parkeertelling plaatsgevonden in onder meer het Wagenweggebied, zie overzicht parkeertellingen op pagina 14 van dit document. Hieruit blijkt dat op de meest drukke dagen van de week geen sprake is van parkeeroverlast in de directe omgeving van het plangebied. Voor bezoekersparkeren van het te realiseren appartementengebouw zijn rondom het plangebied dan ook voldoende parkeerplaatsen beschikbaar en is de gehanteerde parkeernorm van 0,15 parkeerplaats per woning een realistische parkeernorm. Met het oog op het behouden en realiseren van groen in het Wagenweggebied is ons bestuur van mening dat het op voorhand aanleggen van meer parkeerplaatsen voor eventuele bezoekers dan strikt noodzakelijk niet bijdraagt aan de woon- en leefkwaliteit van de huidige en toekomstige bewoners van het Wagenweggebied.

Reclamanten stellen dat de parkeerbalans, het parkeeronderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, gebaseerd is op een nog niet gepubliceerd onderzoek. Ten tijde van het opstellen van dit parkeeronderzoek was de verwachting van de onderzoeker dat de resultaten uit het genoemde onderzoek pagina 6 van het parkeeronderzoek op korte termijn te kunnen ontvangen en op te kunnen nemen in de parkeeronderzoek bij het bestemmingsplan. Helaas is gebleken dat publicatie langer op zich laat wachten. De opmerking over het nog niet gepubliceerde onderzoek zoals beschreven op pagina 6 in de bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan horende parkeerbalans zal worden verwijderd. Ook zonder de verwijzing naar het betreffende onderzoek toont het parkeeronderzoek al voldoende aan dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling afdoende is. Ter verdere onderbouwing wordt het parkeeronderzoek nog nader aangevuld.

8. *In het ontwerpbestemmingsplan is voor de verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe ontwikkeling gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Kencijfers Verkeersgeneratie en Parkeren'. Er is geen apart verkeersonderzoek uitgevoerd, wat opmerkelijk is, want in het Ambitiedocument is het uitvoeren van een gedegen verkeersonderzoek als belangrijk genoemd. Reclamanten stellen dat het op de weg van de gemeente had gelegen om een gedegen en actueel verkeersonderzoek uit te (laten) voeren. Helemaal vanwege van de reeds gevaarlijke kruispunten aan beide uiteinden van de Wagenweg.*

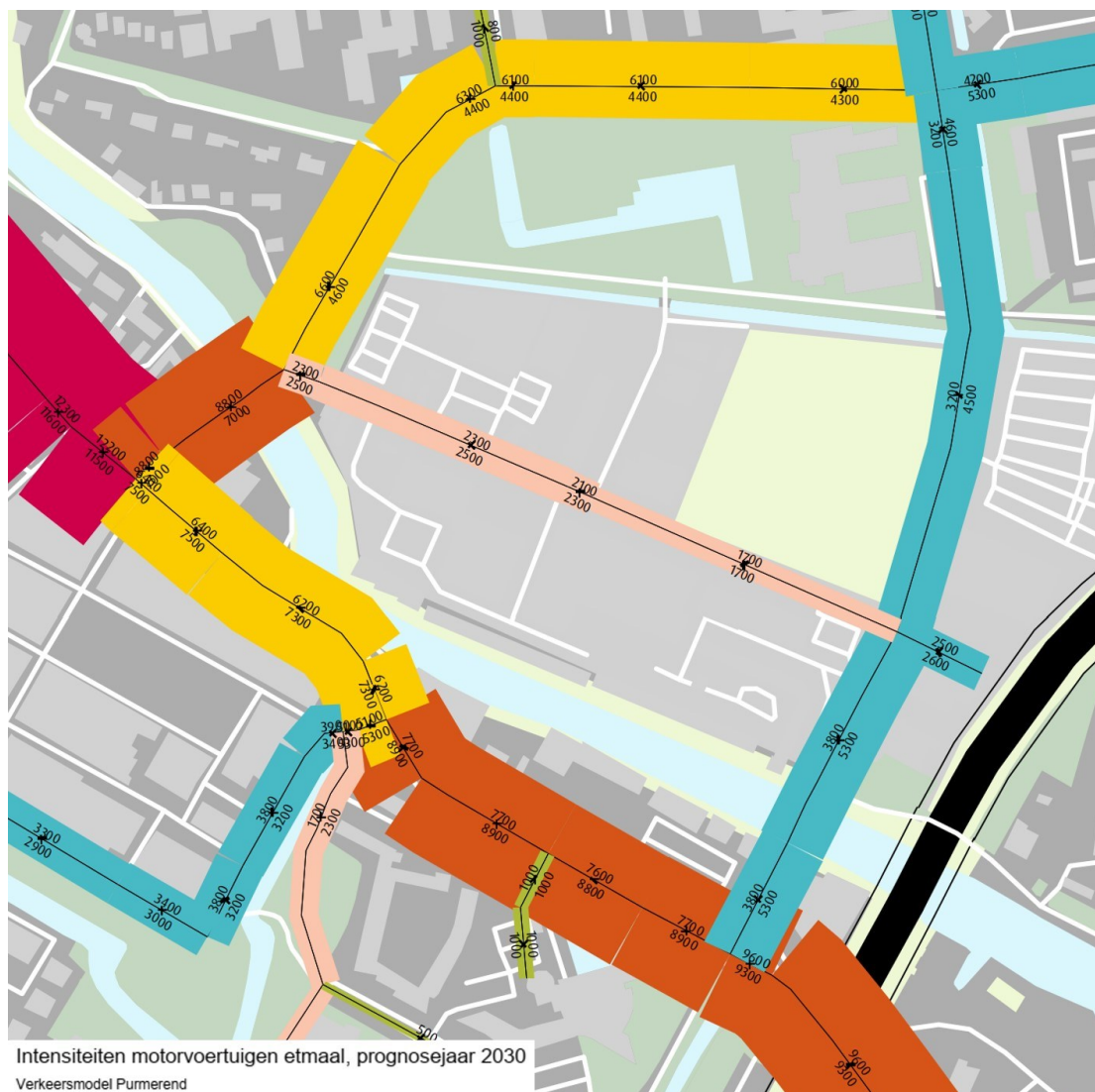
Gemeentelijke reactie:

Voor onderhavige ontwikkeling is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Kencijfers Verkeersgeneratie en Parkeren'. Dit is een landelijk veel gebruikte en geaccepteerde werkwijze om (de wijzigingen in) het aantal verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van een ontwikkeling te bepalen. Verkeerskundige onderzoeksbureaus maken in hun onderzoeken eveneens gebruik van deze CROW-publicatie. Daarin zou een apart verkeerskundig onderzoek niet verschillen van de onderbouwing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente Purmerend beschikt over een verkeersmodel waarin het aantal verkeersbewegingen per weg(deel) per etmaal voor het prognosejaar 2030 is berekend. In het Verkeersmodel gemeente Purmerend Technische rapportage¹ is voor het prognosejaar 2030 het aantal verkeersbewegingen per wegvak per dag berekend. Voor het Wagenweggebied is in deze rapportage uitgegaan van de realisatie van 295 extra woningen de komende jaren. De nu concrete ontwikkelingen voor de Dopsloot, Wagenweg 9 en Wagenweg 10 betreffen samen 270 nieuwe woningen. De Wagenweg betreft een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/h. Conform het

¹ Verkeersmodel gemeente Purmerend. Technische rapportage. Goudappel Coffeng, 2 juni 2017.

Verkeers- en Vervoersbeleidsplan Purmerend 2016 bedraagt de maximum intensiteit op een dergelijke weg 5.000 motorvoertuigen per dag. Uit de onderstaande afbeelding uit Bijlage 4 van het Verkeersmodel blijkt dat met de extra verkeersgeneratie als gevolg van het plan, de verkeersintensiteit onder de gehanteerde norm blijft. Op basis van dit verkeersmodel kan worden geconcludeerd dat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van onderhavige ontwikkeling kan worden afgewikkeld op de bestaande verkeersstructuur.



Intensiteiten motorvoertuigen per etmaal voor prognosejaar 2030. Bron: Verkeersmodel gemeente Purmerend, 2-7-2017

Ons bestuur erkent dat de onderbouwing van dit aspect in paragraaf 4.11.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wellicht nader toegelicht kan worden. Daarom wordt deze paragraaf voor dit aspect met bovenstaande informatie nader uitgewerkt.

Het is ons bestuur bekend dat de kruispunten Wagenweg - Hoornselaan en Wagenweg-Burg. D. Kooimanweg als onveilig worden ervaren door weggebruikers en dat deze verbeteringen behoeven. De onderzoeken naar de aanpassing van deze kruispunten lopen. De mogelijkheden voor fysieke aanpassingen van de kruispunten en de realisatie ervan hangen samen met de herontwikkeling van de omliggende percelen bij deze kruispunten. Zo wordt de herinrichting van het kruispunt Wagenweg - Burg. D.

Kooimanweg meegenomen in de herontwikkeling van de percelen aan de Burg. D. Kooimanweg 4 t/m 14. De herinrichting van het kruispunt Wagenweg - Hoornselaan wordt in afstemming met de herontwikkeling van het terrein van Deen (Wagenweg 16 t/m 20) bekeken. Bij de herinrichting van de kruispunten wordt rekening gehouden met de toekomstige woningbouwontwikkeling in het totale Wagenweggebied en de daarbij horende verwachte aantallen verkeersbewegingen.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze:

- De stikstofberekening (bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt vervangen door een geactualiseerde stikstofberekening op basis van de meest recente Aeriusscalculator d.d. 15 oktober 2020;
- Paragraaf 4.11.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zal m.b.t. het gedeelte over verkeersaantrekkende werking verder worden onderbouwd;
- Parkeerbalans, bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan: Op pagina 6 wordt de tekst over een nog niet gepubliceerd onderzoek aangepast;
- Parkeerbalans, bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan: Aan het parkeeronderzoek wordt een analyse naar parkeernormen voor sociale huurwoningen in Purmerend toegevoegd.

Reclamanten II

1. *Reclamanten zijn van mening dat het te realiseren appartementengebouw te dicht op de bestaande woningen aan de Toon Dupuisstraat komt te staan met als gevolg dat dit ten koste gaat van de privacy en het wooncomfort van reclamanten.*

Gemeentelijke reactie:

Zoals bij elke ruimtelijke ontwikkeling zijn er vele belangen in het spel, welke met elkaar afgewogen dienen te worden. Bij de afweging van verschillende - algemene - belangen kan een besluit aan de orde zijn dat niet in lijn ligt met de, op zichzelf begrijpelijke, wens van omwonenden. Zeker in een verstedelijkt gebied is 'ruimte' een schaars goed dat intensief gebruikt wordt. In de bestaande stedelijke omgeving bestaat niet zoiets als het recht op behoud van het bestaande uitzicht en de afwezigheid van tegenoverliggende bebouwing. Daarbij wordt ook in ogenschouw genomen dat binnen de huidige bedrijfsbestemming dat voor het plangebied geldt ook diverse activiteiten kunnen worden uitgeoefend, waardoor een volledige privacy onder het geldende bestemmingsplan evenmin gegarandeerd is. Zoals beschreven onder 5. Bij Reclamanten I is de realisatie van bedrijfsbebouwing op het terrein nu ook al mogelijk.

Reclamanten hebben hun woning grenzend aan het plangebied gekocht ná de vaststelling van het Ambitiedocument Wagenweggebied. Onderhavige ontwikkeling was daarmee voorzienbaar en lag in de lijn der verwachtingen ten tijde van de aankoop van de woning door reclamanten.

2. *De plannen dat dit een 'groene' stadse wijk zou worden, worden teniet gedaan door op de huidige groenstrook parkeerplaatsen te realiseren. Tevens zal dit volgens reclamanten leiden tot een toename van het verkeer in de Toon Dupuisstraat.*

Gemeentelijke reactie:

Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder het kopje Groen, onder 7. en 8. bij Reclamanten I.

3. *Reclamanten vrezen dat de 'steeg' achter de woningen aan de Plateellaan 16 t/m 34, die de Chris Lanooystraat met de Toon Dupuisstraat verbindt, zal worden gebruikt als sluiproute.*

Gemeentelijke reactie:

De inrichting (één- en tweerichtingen) en de rijrichting van de Chris Lanooystraat, de Toon Dupuisstraat en de Wagenweg veranderen niet naar aanleiding van onderhavige ontwikkeling. De ingang naar de parkeerplaatsen voor bewoners op het binnenterrein is aan de westzijde van het te realiseren appartementencomplex gelegen en niet aan de Toon Dupuisstraat. Het is dan ook niet aannemelijk dat weggebruikers de betreffende steeg gaan gebruiken als sluiproute naar aanleiding van de ontwikkeling van het voorliggende appartementencomplex.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze:

Geen

Conclusie

Gelet op al het vorenstaande is en blijft het gemeentebestuur van mening dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk en planologisch inpasbaar is.

De zienswijzen van reclamanten I leidt wel tot een aantal aanpassingen in de (bijlagen bij de) toelichting op het bestemmingsplan. De zienswijze van reclamant II leidt niet tot wijzigingen.

Voor het bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan kan nu gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad. Tevens kan, op grond van de gemeentelijke coördinatieregeling (3.30 - 3.32 Wro), de door initiatiefnemer gevraagde omgevingsvergunning verleend worden.

PARKEERONDERZOEK

Motorvoertuigen

Onderzoeksgebied

Purmerend - Centrum en Gors

Meting

Meetperiode: November 2019

Methodiek: Parkeerdrukmeting door waarnemers

In opdracht van: Gemeente Purmerend

Uitgevoerd door: Dufec

Opmerking

Capaciteit varieert per meetmoment. De weergegeven capaciteit is tijdens meetmoment do 7-11 14-16u

Legenda

Parkeerdruk

■ = 0 - 70%

■ = 70 - 85%

■ = 85 - 100%

■ = ≥ 100%

■ = geen capaciteit

- = niet gemeten

PURMEREND - UITSNEDE WAGENWEGGEBIED

Secties hoofdlijnen

SECTIES				BEZETTING									PARKEERDRUK								
Deelgebied	Sectie	Straatnaam	Capaciteit	Do 8-11 14-16u	Vr 9-11 19-21u	Vr 9-11 23-01u	Za 10-11 13-15u	Do 15-11 14-16u	Vr 16-11 19-21u	Za 17-11 13-15u	Do 8-11 14-16u	Vr 9-11 19-21u	Vr 9-11 23-01u	Za 10-11 13-15u	Do 15-11 14-16u	Vr 16-11 19-21u	Za 17-11 13-15u				
12	148	Parkeerterrein Kwantum (Prive)	65	21	17	0	21	20	13	32	32%	28%	0%	31%	31%	20%	49%				
	149	Wagenweg zijweg	19	9	10	3	0	14	10	17	47%	53%	16%	74%	74%	53%	89%				
	150	P-terrein Where Staete (prive)	61	1	8	0	22	2	1	1	2%	13%	0%	3%	3%	2%	2%				
	151	Parkeerterrein de Kweker (Prive)	42	29	17	7	39	26	12	27	69%	40%	17%	62%	62%	29%	64%				
	153	Parkeerterrein Lidl (Prive)	81	69	14	0	61	75	28	65	85%	17%	0%	93%	93%	35%	80%				
	154	Parkeerterrein AH-zuidzijde (Prive)	142	72	8	2	107	0	36	134	51%	6%	1%	0%	0%	25%	94%				
	155	Parkeerterrein AH-noordzijde (Prive)	187	169	31	1	95	204	127	197	90%	17%	1%	109%	109%	68%	105%				
163	Parkeerterrein Deen (Prive)	225	123	33	1	157	131	56	158	55%	15%	0%	58%	58%	25%	70%					
13	146A	Prinsenhof(sectie kleur roze)	23	11	1	2	22	4	3	2	48%	4%	9%	17%	17%	13%	9%				
	146B	Prinsenhof(sectie kleur blauw)	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-				
	147	Wherekant	61	18	28	19	48	6	17	12	30%	46%	31%	10%	10%	28%	20%				
	152	Wagenweg	0	0	0	0	0	0	1	2	-	-	-	-	-	-	-				
	156	Veilinghof	30	9	22	26	27	13	19	19	30%	73%	87%	43%	43%	63%	63%				
	301	Toon Dupuisstraat	15	11	11	12	14	7	12	13	73%	73%	80%	47%	47%	80%	87%				
	302	Lambertus Huisengastraat	16	10	12	12	5	6	9	9	63%	75%	75%	38%	38%	56%	56%				
	303	Lambertus Huisengastraat	10	4	3	3	1	1	2	5	40%	30%	30%	10%	10%	20%	50%				
	304	Lambertus Huisengastraat	52	21	18	22	17	20	13	16	40%	35%	42%	38%	38%	25%	31%				
	305	Chris Lanooystraat	17	12	6	16	17	6	17	16	71%	35%	94%	35%	35%	100%	94%				
306	Chris Lanooystraat	19	13	20	15	18	14	17	16	68%	105%	79%	74%	74%	89%	84%					