



2022



PUR
MER
END

Beheersverordening

Kop West 2023

Concept



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	18
4.1 Archeologie	18
4.2 Bodemkwaliteit	19
4.3 Externe veiligheid	20
4.4 Geluid	20
4.5 Luchtkwaliteit	21
4.6 Natuurwaarden	22
4.7 Verkeer en parkeren	22
4.8 Water	23
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	26
6.1 Planvorm	26
6.2 Bestemmingsregeling	26

Toelichting

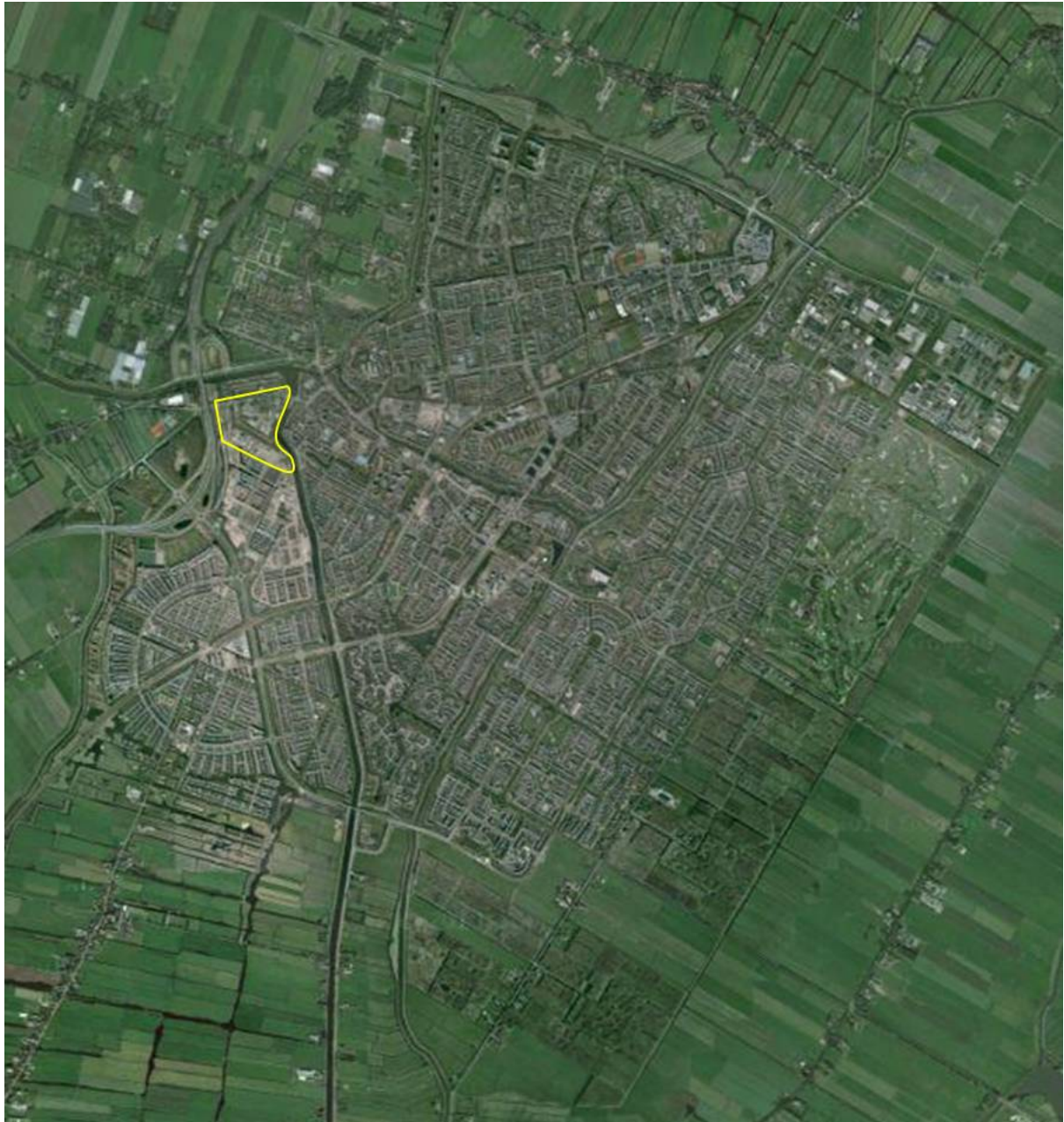
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Kop West nadert haar voltooiing. Het is daarom niet langer noodzakelijk zeer ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan in stand te houden. De ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kop van West 2014' en het uitwerkingsplan 'Kop West, Bouwveld E - 2021' kunnen zelfs leiden tot ongewenste ontwikkelingen in de zorgvuldig tot stand gekomen wijk. Daarom is besloten voor het gebied een beheersverordening op te stellen. De beheersverordening heeft betrekking op het gehele gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Kop van West 2014' gold, uitgezonderd de percelen Neckerstraat 39 t/m 43.

1.2 Ligging plangebied

Kop West is gesitueerd in het westen van de gemeente. Het wordt omsloten door de Hazepolder aan de noordzijde, het Noordhollandsch Kanaal en de binnenstad aan de oostzijde, Weidevenne aan de zuidzijde en de rijksweg A7 aan de westzijde.



Afbeelding 1: Ligging gebied Kop West (in geel weergegeven)

Ten zuiden van het plangebied, in Weidevenne, evenals ten noorden van het plangebied, in het gebied van de Vijfhoek en de Hazepolder bevinden zich reeds gerealiseerde woongebieden. De wijk Weidevenne is grofweg ontwikkeld vanaf eind jaren '90 van de vorige eeuw tot en met 2019. De woningen in Vijfhoek en Hazepolder zijn grotendeels opgericht in de jaren '30 en '50 van de vorige eeuw, een aantal uitzonderingen, die zich met name aan de Kanaaldijk bevinden, daargelaten.

Het centrum van Purmerend bevindt zich op enkele honderden meters afstand van het plangebied. Dit centrumgebied wordt gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid en een grote variatie in bouwjaren van panden, waarbij de oudste panden stammen uit de zeventiende eeuw en de jongste uit de huidige eeuw. Het plangebied ligt vrijwel direct aangesloten op dit historische stadscentrum.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied geldt tot op het moment van inwerkingtreding van het onderhavige beheersverordening het bestemmingsplan 'Kop van West 2014', vastgesteld op 29 januari 2015 en uitwerkingsplan 'Kop West, Bouwveld E - 2021', vastgesteld op 9 november 2021. Voor heel Purmerend is op 28 februari 2019 het Parapluplan 'Parkeernormen Purmerend 2018' vastgesteld.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Kop van West 2014'

Bij de strategie van 'organische ontwikkeling', zoals in 2013 door de raad vastgesteld voor de Kop West, past de vorm van uitnodigingsplanologie. Uitnodigingsplanologie is, meer dan andere vormen van planologie, procesgericht in plaats van projectgericht. De focus is niet gericht op het eindbeeld, maar op het in beweging zetten en houden van een geleidelijke ontwikkeling.

De verbeelding is zodanig grofmazig opgesteld, dat sprake is van een beperkt aantal bestemmingen en aanduidingen. De ruimte, die bij recht in het bestemmingsplan is opgenomen, betreft intrinsieke flexibiliteit. Dat is vooral van belang geweest ten tijde van de aanlegfase. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan was al aangegeven dat ten behoeve van de beheerfase (m.a.w. naarmate de gebiedsontwikkeling verder gestalte krijgt) door middel van het geldende bestemmingsplan niet meer dan de ondergrens wordt gesteld aan maximaal toelaatbare bouw- en gebruiksvormen. Aanvullend is sprake van (gebieds)regie en/of sturing door middel van het eigendomsrecht van de gemeente.

Het bestemmingsplan voorziet verder in 'binnenplanse flexibiliteit', zodat een bandbreedte ontstaat om de voorzienbare, ruimtelijke dynamiek soepel te (kunnen) faciliteren:

- wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6, lid 1 onder a);
- uitwerkingsplicht (artikel 3.6, lid 1 onder b.);
- afwijkingbevoegdheden (artikel 3.6, lid 1 onder c.);
- nadere eisen (artikel 3.6, lid 1 onder d.).

Het grootste deel van het bestemmingsplangebied is bestemd als 'Woongebied - 1' en 'Woongebied - 2'. Voor deze gronden ligt de nadruk op wonen, hoewel ook niet-woonfuncties in dit gebied zijn toegelaten in begrensde mate. Om een gewenste menging van wonen en werken in de woongebieden toe te kunnen staan, is binnen de bestemming 'Woongebied - 1' ook het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep mogelijk. Hierbij geldt uiteraard dat de woonfunctie blijft prevaleren en geen hinder optreedt voor de (woon)omgeving.

Binnen de bestemming 'Gemengd' is woningbouw mogelijk en maatschappelijke en commerciële voorzieningen (o.a. detailhandel, horeca, bedrijven en kantoren). Vanwege de geluidszone van de A7 zijn geluidsgevoelige bestemmingen alleen mogelijk wanneer maatregelen worden genomen.

De voor 'Groen' aangewezen gronden vormen in combinatie met de voor water en verkeer aangewezen gronden de structuurbepalende elementen van het plangebied. De bestemming 'Groen' ziet met name toe op de parkachtige inpassing van de zone rondom de nieuwe singel.

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

De bestemming 'Verkeer-2' is toegekend aan wegen met een verkeers- of verblijfsfunctie. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren, groen- en waterpartijen en nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en dergelijke.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn primair bedoeld voor waterwegen en verkeer te water (i.c. het Noordhollandsch kanaal) en waterlopen en water ten behoeve van de waterhuishouding. Deze laatste waterloop betreft de structuurbepalende, nieuwe singel rondom het noordelijke deel van het plangebied van Kop West.

1.3.2 Uitwerkingsplan 'Kop West, Bouwveld E - 2021'

Langs de Neckerstraat bevindt zich een klein gebied waar de gronden in het bestemmingsplan 'Kop van West 2014' de bestemming 'Woongebied - uit te werken' hebben gekregen. Voor dit gedeelte gelden dezelfde uitgangspunten als voor Woongebied - 1. Over de ruimtelijke inpassing en de uitvoering van het stedenbouwkundig plan is met deze eigenaren overleg gevoerd met betrekking tot de (exacte) invulling daarvan, wat heeft geleid tot het vaststellen van het uitwerkingsplan 'Kop West, Bouwveld E - 2021' voor de percelen kadastraal bekend onder gemeente Purmerend, sectie E, perceelnummers 2093 (gedeeltelijk), 3724, 4026 (gedeeltelijk), 4027 (gedeeltelijk), 4028 en 4049 (gedeeltelijk).

Voor de percelen Neckerstraat 39 t/m 43 is het nog niet zo ver gekomen, daar is nog geen uitwerkingsplan voor vastgesteld.

1.3.3 Parapluplan 'Parkeernormen Purmerend 2018'

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018' is een zogenaamd paraplubestemmingsplan. Een paraplubestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van meerdere bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018' past en/of vult op slechts één aspect diverse bestemmingsplannen aan. Dit bestemmingsplan voorziet voor alle bestemmingsplannen die geen eigen parkeerregeling hebben opgenomen, in een regeling voor parkeren. Voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht.

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018' heeft als doel te zorgen voor een toetsingskader om te kunnen bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid bij nieuwe bouwontwikkelingen en/of gewijzigd gebruik. Met dit bestemmingsplan wordt een uniforme regeling voor parkeren voorgestaan, betrekking hebbend op ruimtelijke plannen zonder regeling. Door de parkeerregeling in het bestemmingsplan in combinatie met parkeernormen in de nota kan een berekening worden gemaakt van de te verwachten parkeerbehoefte. Een parkeernorm geeft aan hoeveel parkeerplaatsen per eenheid van een bepaalde functie benodigd zijn.

Dit Parapluplan verwijst voor de te hanteren normen voor parkeren naar de 'Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016'. Het bevoegd gezag kan besluiten om deze nota te wijzigen. In het Parapluplan is geregeld dat indien een gewijzigd parkeerbeleid wordt vastgesteld deze automatisch van toepassing wordt voor de toetsing van omgevingsvergunningen.

Per 1 januari 2022 is de meest recente wijziging van de nota in werking getreden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het relevante actuele beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de relevante randvoorwaarden en omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid en de inspraak en het overleg. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling zoals deze op de planverbeelding en in de regels is opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied van Kop West biedt een grote variatie aan woningen. Appartementen en grondgebonden woningen, zowel koop als huur tot zelfbouwkavels. In totaal gaat het om zo'n 850 woningen die sinds 2016 gebouwd kunnen worden.

Hoofdopzet

De ruimtelijke kenmerken van de historische binnenstad van Purmerend, zoals de compacte en kleinschalige opzet, het assenkruis en het water rondom hebben als inspiratie gediend voor Kop West. De singel langs de Nieuwegracht, historisch altijd een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen binnenstad en uitleggebieden, heeft een uitbreiding gekregen en meandert door het gebied. Hiermee wordt het noordelijke deel van Kop West op een vanzelfsprekende manier bij de binnenstad getrokken, krijgt het lommerrijke woonmilieu aan de bestaande singel een vervolg en ontstaat een beëindiging van Weidevenne.

Drie sferen

Het deel ten noorden van de nieuwe singel is sterk verweven met de binnenstad. Herkenbaar door de smalle kronkelige straatjes en pleintjes. De bebouwing is kleinschalig en divers. De auto is te gast, de straten rondom het centrale plein zijn zelfs autovrij; ruimte voor ontmoeting staat centraal. Een bijzonder buurtje met een menselijke schaal, een vanzelfsprekend onderdeel van Purmerend. Het buurtje wordt omzoomd door stoere bolwerken die onderdeel zijn van het singelmilieu; een lommerrijke woonomgeving waar water en groen elkaar afwisselen. Het deel ten zuiden van het water bestaat uit drie bouwvelden in een groene omgeving, georiënteerd op de nieuwe singel. Het vormt de kroon van Weidevenne. Kop West is dan ook opgebouwd uit 3 sferen: het buurtje, de bolwerken en de kroon.



Afbeelding: indeling in drie seferen en locaties

Het Buurtje

Het deel ten noorden van de Nieuwe Singel is sterk verweven met de binnenstad. Herkenbaar door de smalle kronkelige straatjes, de pleintjes, de bolwerken en omgeven door een brede waterpartij. De bebouwing van de bouwvelden is kleinschalig en divers. De straatwanden zijn veelal aaneengesloten, waar ze onderbroken worden is een toegankelijke route.

Kleine geveltuinjes bepalen de sfeer van de straat. De binnenterreinen van de bouwvelden hebben een besloten karakter en worden aan het straatbeeld onttrokken. Waar een verwijding in de openbare ruimte is, een plaats of plein heeft de bebouwing een wat grotere schaal. De auto is te gast, de straten rondom het centrale pleintje zijn zelfs autovrij; ruimte voor ontmoeting staat centraal. Smalle profielen, verspringingen, pleintjes, schuin weglopende gevels en bochten maken het gebied fijnmaziger en geven net dat beetje extra dat een straat zo aantrekkelijk maakt. Een bijzonder buurtje met een menselijke schaal, een vanzelfsprekend onderdeel van Purmerend.

De Bolwerken

De Bolwerken ontlene hun identiteit aan de landschappelijke setting. Ze vormen een sterke begrenzing van het buurtje en zijn zeer bepalend voor de structuur van Kop West. De bolwerken

maken onderdeel uit van het talud van de Nieuwe Singel, waardoor ze als het ware oprijzen uit het landschap. In het silhouet spelen ze dan ook door hun grotere massa, opgaande beplanting en omwalling een beeldbepalende rol.

Hier is sprake van alzijdige, landschappelijk ingebedde, objecten. Eén complex, al dan niet bestaande uit meerdere bouwblokken gegroepeerd rondom een cour. Tezamen vormen ze een ensemble. De Bolwerken zijn omringd door een groene wal of ommuurd. De Bolwerken hebben een extraverte en stoere buitenkant en een juist een introvert karakter aan de binnenkant. Het is er stil, maar tegelijk ook stedelijk.

De Kroon

Het deel ten zuiden van de Nieuwe Singel bestaat uit drie bouwvelden in een parkachtige omgeving en vormt de kroon van Weidevenne. Kloeke gebouwen staan in een groene omgeving die er omheen vloeit. De openbare ruimte heeft een open en groen karakter met ruimte voor spelen en recreëren.

Verkeer en parkeren

De Neckerstraat en de Wolgalaan zijn de hoofdontsluitingswegen voor het gebied. Langs de zuidkant van de Neckerstraat is ruimte voor voetgangers en worden langspaarkeervakken gecreëerd. De Wolgalaan krijgt aan weerszijden haakspaarkeervakken. Vanaf de Wolgalaan zijn de bouwvelden van de Kroon (I, J, en K) bereikbaar. Ook worden de bolwerken (F, G en H) met bruggen vanaf de Wolgalaan ontsloten.

De bouwvelden in het Buurtje zijn bereikbaar vanaf de Kromme Wijzend die twee aansluitingen heeft op de Neckerstraat. De Kromme Wijzend heeft een 30 km/h regime en loopt als lus door het gebied. De auto is in Kop West te gast. De Kromme Wijzend heeft dan ook de uitstraling van een erf. Het profiel van de Kromme Wijzend varieert, maar heeft te allen tijde een stedelijke uitstraling. Dit komt tot uiting in de materialisatie, inrichting en de bebouwing. Aan weerszijden van de Kromme Wijzend komt een trottoir. Dit trottoir ligt ietwat verhoogd ten opzichte van de rijbaan. De breedte van het trottoir varieert – net als de rijbaan. Aan de zonkant is het trottoir breder dan aan de schaduwkant.

Om de snelheid te remmen zijn op een aantal plekken langs de Kromme Wijzend licht verhoogde pleintjes aangebracht. De pleintjes zijn zo ingericht dat ze enerzijds de snelheid verlagend werken en anderzijds een toevoeging zijn aan het verblijfsgebied.

Centraal in het Buurtje ligt een plein. Hier staat ruimte voor ontmoeting en verblijven centraal. Vanaf dit plein lopen drie binnenpaden het gebied in. Deze binnenpaden worden aangemerkt als voetgangersgebied en geven aanleiding tot spelen en verblijven.

De Kanaaldijk is een autovrije openbare kade, waar gewandeld en gefietst wordt. Het noordelijkste deel van de Kanaaldijk (tussen de sluis en het Oosterbinnenpad) is nog wel toegankelijk voor bestemmingsverkeer en wordt daarom ingericht als een fietsstraat met een 30 km/h regime.

Het parkeren vindt grotendeels plaats binnen de bouwvelden. Bij een groot deel van de appartementengebouwen en bij de eengezinswoningen aan de Voorbuurt en Binnenbuurt zijn parkeerplaatsen onder het gebouw of onder de achtertuin gerealiseerd. In het openbaar gebied is, met uitzondering van de Wolgalaan, vergunningparkeren ingesteld.

Water en Groen

De inrichting van de openbare ruimte in Kop West is zodanig dat op natuurlijke wijze ruimte kan worden geboden aan diverse stedelijke activiteiten en evenementen. Het moet zich als het ware zelf manifesteren. De Nieuwe Singel is daarin de drager van het plan. Deze oost-west lopende singel krijgt brede groene oevers met flauw aflopende taluds. Het Buurtje heeft een stedelijke uitstraling met incidenteel groen in de vorm van bomen, plantvakken en (kleinschalig) privé groen.

In de Kroon is meer groen aanwezig in de vorm van bomen en gazons. Dit deel heeft echt een

parkachtige uitstraling. Hier wordt gevoetbald, gepicknickt en het kan gebruikt worden als grote ligweide. Ook het centrale plein en het pleintje tussen het Buurtje en het oostelijk Bolwerk zijn bijzondere verblijfsplekken. De inrichting van deze plekken is van een hoogwaardig niveau en onderscheidend karakter.

Water en oevers

Water speelt een belangrijke rol in Kop West. Het heeft een enorme aantrekkingskracht op de bezoekers en gebruiker en bepaalt voor een groot deel de identiteit en uitstraling van een gebied. De Nieuwe Singel die in het verlengde van de Nieuwegracht door het gebied heen meandert vormt samen met het Noordhollandsch Kanaal de waterstructuur.

De oevers langs de Nieuwe Singel zijn zoveel mogelijk openbaar toegankelijk. Wandel- en fietspaden zijn langs het water gelegd en de bebouwing is grotendeels georiënteerd op het water. Het water wordt op hiermee optimaal beleefd. Het water in Kop West heeft een verbinding met het water van de Weidevenne, zodat de recreatieve mogelijkheden vergroot worden. De inrichting van de oevers langs de Nieuwe Singel is zoals langs de singels in de binnenstad.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het kader voor een nieuw ruimtelijk plan zoals een beheersverordening wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, (deel-)regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat. Omdat beleid zich overwegend richt op het sturen van ontwikkelingen, en de beheersverordening slechts conserverend van aard is, is de relevantie van een uitgebreide beschrijving van veel beleid gering. De navolgende weergave van het relevante beleid is daarom zeer beknopt gehouden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is door de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De NOVI is niet van invloed op de vaststelling van onderhavige beheersverordening.

3.1.2 AmvB Ruimte (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de Nationale Omgevingsvisie is vastgelegd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Voor Purmerend hebben deze regels geen gevolgen.

De AmvB Ruimte is niet van invloed op de vaststelling van onderhavige beheersverordening.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het besluit tot wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Het betreft een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder). De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Omdat de beheersverordening geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt blijft de laddertoets achterwege.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie van de provincie op de fysieke leefomgeving beschreven. De provincie zet in op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid, zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De Omgevingsvisie bevat het provinciale beleid op het gebied van wonen en werken. De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

De Omgevingsvisie NH2050 is niet van invloed op de vaststelling van onderhavige beheersverordening.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober jl. is de provinciale Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Deze is op 17 november 2020 in werking getreden. Per 1 januari 2023 is de Omgevingsverordening NH2020 herzien en in werking getreden. Door deze herziening zijn delen van de vastgestelde NH2022 (die pas in werking treedt met de Omgevingswet) in de huidige verordening opgenomen.

Deze verordening zet in op het mogelijk maken van ontwikkelingen zoals woningbouw en de energietransitie en op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland, met een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De verordening bevat instructieregels voor gemeenten die beperkingen stellen aan wat in ruimtelijke plannen kan worden opgenomen. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wordt gemaakt, levert de omgevingsverordening geen beperkingen op.

De Omgevingsverordening NH2020 is niet van invloed op de vaststelling van onderhavige beheersverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter)

Voor de lange termijn heeft de regio een ontwikkelingskader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijk gebied te bewaren, vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaal-economische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringing van het woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame vitale regio met een herkenbaar eigen karakter. Onderhavige ontwikkeling past goed in het beleid zoals weergegeven in de Regiovisie. Het bepaalde in deze beheersverordening is niet strijdig met de Regiovisie.

3.3.2 Metropoolregio Amsterdam

Purmerend maakt onderdeel uit van Metropoolregio Amsterdam (MRA). Dit is een samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 32 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een (inter-)nationaal gewilde plek om te wonen en werken. Het is het gebied dat rondom Amsterdam ligt en waarin ieder deelgebied met eigen grote kernen een deel van de aantrekkelijkheid van de MRA vormt met een mix van eigen landschap, woonmilieus en vormen van werkgelegenheid.

Op basis van de prognose uit 2019 is voorzien dat de MRA tot 2050 circa 325.000 extra woningen nodig heeft om de groeiende bevolking onderdak te bieden. Dat is inclusief een aanvullende opgave van circa 25 duizend woningen om het woningtekort significant te verminderen en naar een acceptabel niveau terug te brengen. De ambitie is dat de MRA zich toekomstbestendig en evenwichtig ontwikkelt tot een internationale topregio met een hoge leefkwaliteit (zie de MRA-agenda 2020-2024). De MRA bestaat uit veel verschillende en krachtige kernen, die elkaars kwaliteiten versterken. Bij de aankomende groei op lange en middellange termijn is het behoud en verbeteren van de leefbaarheid in de regio van groot belang met aandacht voor klimaatadaptatie en landschap en een goede bereikbaarheid van werk en ontspanning voor iedereen.

Woonakkoord Zaanstreek Waterland 2021-2025

Op 29 juni 2021 zijn de colleges van de acht gemeenten in Zaanstreek-Waterland (Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad) en de provincie Noord-Holland het Woonakkoord 2021-2025 met elkaar aangegaan. Het bestuursakkoord bestaat uit doelen voor de komende vijf jaar en concrete acties, rondom vier thema's: nieuwbouw, betaalbare voorraad, wonen en zorg en duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulair bouwen.

Het bepaalde in deze beheersverordening is niet strijdig met het beleid van de MRA.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Purmerend 2005-2020

In de Structuurvisie Purmerend 2005-2020, vastgesteld op 2 maart 2006, heeft de gemeenteraad van Purmerend een toetsingskader neergelegd voor gewenste en bestaande ontwikkelingen binnen de gemeente. In de structuurvisie worden vier ambities verwoord die leidend dienen te zijn bij de ontwikkeling van de stad Purmerend tot 2020.

1. Purmerend is het centrum van Waterland: Uiteen wordt gezet dat Purmerend wil investeren in haar functies waarin zij een regionale rol heeft, om de positie als centrum van Waterland te behouden. De manier waarop Purmerend dit wil bereiken is door te investeren in een veelzijdig, herkenbaar en toegankelijk centrum met kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en door te streven naar een hoog niveau van voorzieningen in zowel het centrum als in andere delen van de stad.
2. Purmerend werkt aan een evenwichtigere woon-werkbalans. In de structuurvisie wordt beschreven dat Purmerend voor de werkgelegenheid sterk afhankelijk is van Amsterdam. Dit is een kwetsbaar punt. Belangrijk is daarom dat Purmerend haar economische punten verder ontwikkelt. Dit is onder meer van belang voor jongeren die in Purmerend zijn geboren en zich nu op de arbeidsmarkt gaan begeven, omdat zij meer geneigd zullen zijn om in Purmerend te werken.
3. Purmerend versterkt haar verbindingen in groen, blauw en grijs. Gesteld wordt dat de kwaliteit van de ligging van de stad veel beter benut kan worden. De kwaliteiten van het buitengebied zijn in de wijken ruimschoots aanwezig, maar zijn op het niveau van de stad te weinig herkenbaar en andersom worden de kwaliteiten van de stad daarbuiten nauwelijks (h)erkend.

Uiteen wordt gezet dat de aantrekkelijke ligging van Purmerend veel meer benut kan worden om de kwaliteit van het wonen in de stad te verhogen, om de kansen voor toerisme te vergroten en om het beeldmerk van de stad neer te zetten. Tevens wordt gesteld dat het versterken van de stedelijke structuren kan helpen mensen zich meer verbonden te laten voelen met hun stad en om een betere oriëntatie te krijgen op de stad en haar omgeving.

4. Purmerend kiest voor bloei in plaats van groei. Purmerend heeft zich decennia lang gericht op groei. Nu moet de omslag komen naar het investeren in identiteit en kwaliteit. Beschreven wordt dat het doel niet langer is om woningen te bouwen en nieuwe wijken te ontwikkelen, maar toe te werken naar een complete stad die op basis van kwaliteit de concurrentie aan kan met de steden in de omgeving en die toegesneden is op de demografische veranderingen.

In 2013 is de strategische plankaart, behorende bij de structuurvisie Purmerend 2005 - 2020, als eerste stap in het proces om te komen tot en vooruitlopend op een integrale herziening, aangepast aan de actuele stand van zaken. Het betreft een beleidsneutrale actualisering, waarbij op de plankaart de wijzigingen zijn verwerkt, die in de achterliggende periode (sinds 2006) doorgevoerd zijn in of op grond van het gemeentelijk beleid. Deze kaart gaat vergezeld van een toelichting daarop.

Het bepaalde in deze beheersverordening is niet strijdig met de Structuurvisie.

3.4.2 Ruimte voor Purmerend (omgevingsagenda voor Purmerend richting 2040)

Het stuk 'Ruimte voor Purmerend (omgevingsagenda voor Purmerend richting 2040)' is een dynamische agenda die naast politiek-bestuurlijke focus vooral duidelijkheid biedt over de ambities van de gemeente Purmerend. Purmerend wordt hierin neergezet als compacte woonstad met sterke OV-verbindingen naar de hoofdstad maar ook uitstekende fietsverbindingen naar de omgeving en buitengebied. Een stad waarin de wijken een zelfvoorzienend karakter hebben op het gebied van voorzieningen.

De Omgevingsagenda is niet van invloed op de vaststelling van onderhavige beheersverordening.

3.4.3 Wonen

3.4.3.1 Woonvisie 2017-2022

In de Woonvisie Purmerend 2017-2022 heeft de gemeente haar visie tot 2022 op het gebied van wonen geformuleerd. De gemeente wil een prettige woonstad blijven, de vraag naar woningen van inwoners goed kunnen blijven bedienen en een bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave. Veel aandacht gaat uit naar de positie van huishoudens die zichzelf niet of moeilijk kunnen redden op de woningmarkt.

Het bepaalde in deze beheersverordening is niet strijdig met de Woonvisie.

3.4.3.2 Woonprogramma uit Structuurvisie 2005-2020

De speerpunten van het Woonprogramma uit de Structuurvisie Purmerend 2005-2020 zijn:

1. meer differentiatie in woonmilieus aanbrengen door toevoegen of herstructureren naar centrumstedelijke woonmilieus, woningen in lage dichtheden, starterswoningen, duurdere huur- en koopwoningen en seniorenwoningen;
2. inzetten op behoud van het suburbane wonen, groen en rustig, dit kan door dit mee te nemen in de plannen voor de herstructurering van de wijken;
3. nieuwe concepten voor het combineren van wonen en zorg ontwikkelen

In Zaanstreek-Waterland als geheel neemt de woningbehoefte volgens de prognose van de provincie Noord-Holland in de periode 2015-2025 toe met 12.760 woningen (6.900 tot 2020 en 5.860 tot 2025). In de tien jaar daarna gaat het om nog 8.600 woningen. Dat is in totaal bijna 20.000 woningen tot 2035. De onderhavige ontwikkeling levert een bijdrage aan het eerste speerpunt.

Het bepaalde in deze beheersverordening is niet strijdig met het Woonprogramma.

3.4.3.3 Huisvestingsverordening

Op 23 januari 2019 is een gewijzigde huisvestingsverordening in werking getreden, waarmee het in Purmerend verboden is zonder vergunning woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten. Ook is het verboden zelfstandige woonruimte om te zetten naar onzelfstandige woonruimten (omzettingsvergunning/kamerverhuur), ongeacht of sprake is van een sociale huurwoning of niet. Elke nieuw te vormen woonruimte dient een gebruiksoppervlakte te hebben van ten minste 40 m². Sinds de gemeentelijke fusie op 1 januari 2022 geldt de vergunningplicht ook voor de Beemster. In maart 2022 zijn deze regels aangescherpt om de woningvoorraad en leefbaarheid te beschermen en te reguleren. De 40 m² geldt vanaf dat moment alleen voor de binnenstad van Purmerend, in de overige gebieden moet een woonruimte ten minste 50 m² oppervlak hebben. Het gaat ook om regels die (geluids)overlast in en om woningen moeten voorkomen en de woonkwaliteit verhogen.

Als een woning zonder vergunning wordt gebruikt voor kamerverhuur of wordt verbouwd tot meerdere zelfstandige woonruimten, dan is de Huisvestingsverordening overtreden. Dit kan tot hoge boetes leiden voor de eigenaar van een woning. Sinds 1 maart 2022 is de Handhavings- en sanctiestrategie voor omzetting en woningvorming Purmerend van kracht en de eerste controles hebben inmiddels plaatsgevonden.

In deze beheersverordening is bepaald dat binnen Kop West woningen niet gesplitst mogen worden. Het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning is niet toegestaan.

3.4.4 Klimaat, duurzaamheid en groen

Het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 vormt de basis voor het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid zoals verwoord in de gemeentelijke Duurzaamheidsagenda 2020-2023.

Op 26 maart 2020 is de Visie Leefbare Stad 2040 (Steen en groen in balans voor een leefbaar en aantrekkelijk Purmerend) door de raad vastgesteld. In deze visie worden de kansen benoemd hoe steen en groen in balans blijven voor een leefbare stad. Het is een overkoepelend plan dat een stip op de horizon richting 2040 weer geeft, kansen benoemd en vier uitwerkingen kent:

- Bomenplan
- Klimaatadaptatieplan
- Parkenplan
- Natuurinclusief bouwen

De nota Groenkoers, op 28 november 2014 door de gemeenteraad vastgesteld, geeft de richting aan die de gemeente opgaat met het gemeentelijke groen in zijn totaliteit. De essentie ervan is dat ingezet wordt op de verbetering van de kwaliteit van de beplanting om ook op lange termijn over een duurzame groenbasis te beschikken tegen acceptabele kosten.

Op 25 maart 2020 heeft de gemeenteraad het Bomenplan Purmerend 2020-2040 vastgesteld. Het doel van het Bomenplan is om de komende decennia een kwalitatief goed bomenbestand te waarborgen.

Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad van Purmerend het Klimaatadaptatieplan Zaanstreek Waterland en Purmerend 2021-2024 vastgesteld. Hierin wordt beschreven hoe de regio en de gemeente Purmerend zich voorbereiden op een veranderend klimaat. Het bevat de uitgangspunten en maatregelen die nodig zijn om de schadelijke effecten van hevige neerslag, extreme hitte, langdurige droogte en zeespiegelstijging zoveel mogelijk te beperken.

De ontwikkeling van Kop West is nagenoeg afgerond en in de planontwikkeling is rekening gehouden met het gemeentelijke beleid ten aanzien van klimaat, duurzaamheid en groen. Deze onderwerpen zijn echter niet van invloed op de vaststelling van onderhavige beheersverordening.

3.4.5 Nota Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Purmerend 2016-2019

De Nota Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Purmerend 2016-2019 is op 22 december 2015 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Deze nota beschrijft de bestuurlijke uitgangspunten en beleidskeuzes over de regelgeving op het gebied van het omgevingsrecht, APV en bijzondere wetten. Op basis van deze uitgangspunten, beleidskeuzes en een uitgevoerde omgevingsanalyse zijn prioriteiten en operationele doelstellingen voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving geformuleerd. In de nota wordt ook beschreven op welke wijze de gemeente Purmerend ervoor zorgdraagt dat wet- en regelgeving wordt nageleefd.

De gemeente Purmerend wil een veilige, schone en gezonde woon-, werk- en leefomgeving voor haar burgers en bedrijven. Dat wil de gemeente bereiken door de duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid te vergroten en te waarborgen. Belangrijke waarden hierbij zijn 'schoon, heel, gezond en veilig'. Een servicegerichte, professionele dienstverlening op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving levert hieraan een belangrijke bijdrage. In het collegewerkprogramma 2014-2018 is aangegeven dat de gemeente Purmerend "van buiten naar binnen" werkt. In de aanpak van problemen krijgen de eigen verantwoordelijkheid en betrokkenheid van burgers en bedrijven een belangrijke rol. De gemeente Purmerend zet sterk in op wijkgerichte of gebiedsgerichte handhaving en gaat in gesprek met burgers en bedrijven. Er wordt gehandhaafd met gezond verstand en er wordt niet alleen gekeken naar wat niet mag maar ook naar wat mogelijk is.

Om een veilige, schone en gezonde woon-, werk- en leefomgeving te realiseren zijn de volgende keuzes

gemaakt:

- kwalitatief goede uitvoering van taken;
- rechtszekerheid voor burgers en ondernemers;
- nut en noodzaak centraal;
- redeneren vanuit oplossingen;
- gedeelde verantwoordelijkheid;
- risicogerichte benadering;
- wijkgericht toezicht;
- integrale benadering handhaving en beperken toezichtslast;
- maatwerk bij sanctioneren.

Deze nota is voor een termijn van 3 jaar verlengd, tot 2022, vanwege ontwikkelingen op het gebied van de Omgevingswet en de fusie. De nota is op twee aspecten aangepast, te weten een toevoeging van een vergunningenstrategie en een actualisatie van de sanctiestrategie.

3.4.6 Conclusie

Het voornemen om een beheersverordening vast te stellen voor Kop West ligt in lijn met het Rijks-, provinciaal-, regionaal-, en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Indien een ruimtelijk plan leidt tot nieuwe ontwikkelingen zijn er randvoorwaarden vanuit milieu en omgevingsaspecten waarmee rekening moet worden gehouden. De voorliggende beheersverordening is slechts conserverend van aard. Randvoorwaarden en omgevingsaspecten zijn daarom alleen relevant indien daaruit volgt dat regels voor behoud van de bestaande situatie nodig zijn. De navolgende paragrafen zijn daardoor beperken zich daartoe.

4.1 Archeologie

4.1.1 Beleidskader

In de Erfgoedwet, vastgesteld op 1 juli 2016, zijn de regels voor de archeologische monumentenzorg opgenomen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen door een gecertificeerd bureau archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De gemeente Purmerend heeft in 2009 een eigen archeologisch beleid opgesteld. In 2017 is dit beleid opgegaan in het Erfgoedbeleid Purmerend 2017. Hierbij hoort een archeologische verwachtingskaart. Dit is een voorspellingskaart waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage verwachting. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het opstellen van een beleidsadvieskaart, die vervolgens kan worden gebruikt voor de toetsing van ruimtelijke plannen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Het bestemmingsplan vormt het belangrijkste instrument voor de archeologische monumentenzorg. Voor gemeenten kunnen de door deskundigen opgestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaarten als leidraad worden gebruikt voor zowel de planologische bescherming van archeologische waarden in het ruimtelijke plan als voor het vaststellen van het benodigde archeologisch onderzoek dat bij voorbereiding van ruimtelijke plannen moet plaatsvinden.

Ter plaatse van een lage archeologische verwachtingswaarde is er geen noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden. Ter plaatse van een hoge en middelhoge verwachtingswaarde dient bij grondwerkzaamheden eerst een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau. Ter plaatse van een AMK-terrein, met een hoge archeologische verwachtingswaarde, moet bij grondwerkzaamheden, waarbij de bodemverstoring meer dan 100 m² beslaat en dieper dan 0,50 m onder het maaiveld, archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.1.2 Analyse

Op grond van het bestemmingsplan 'Kop van West 2014' geldt voor het plangebied de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' (zuidzijde) en 'Waarde - Archeologie - 2' (Neckerstraat). Deze gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden op terreinen van de Archeologische Monumentenkaart die aangewezen zijn als terrein van hoge tot zeer hoge archeologische waarde (AMK-terrein). De grens van de archeologische dubbelbestemming, als opgenomen in het bestemmingsplan, komt overeen met de grens van het AMK-terrein zoals die weergegeven is op de Archeologische Monumentenkaart.

Voor de beheersverordening is aangesloten bij de archeologische dubbelbestemming zoals deze

ook was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kop van west 2014'.

Aan de zuidzijde van het plangebied geldt op grond van het moederplan de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Het betreft een Middeleeuwse ontginningsas door Purmerend. Vanaf de zuidzijde van het plangebied loopt centraal door Weidevenne ontginningsas 'De Melkweg'. Dit is een oude as die diende om het achterliggende land te ontginnen. Het vormde een bewoningslint die de oude binnenstad van Purmerend met Amsterdam verbond. Gestreefd wordt naar behoud van archeologische waarden in de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. Dit betekent dat in de onbebouwde gebieden bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Bij grondwerkzaamheden, waarbij de bodemverstoring meer dan 500 m² beslaat en dieper dan 50 cm onder het maaiveld, moet eerst een verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau.

4.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie geeft aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening. In de onderhavige beheersverordening is de beschermende dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden van de ontginningsas opgenomen.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Beleidskader

Op 7 mei 2020 is het nieuwe bodembeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Deze stukken, bestaande uit de "Bodemkwaliteitskaart gemeente Purmerend en "Nota bodembeheer Purmerend", bevatten de regels om grondverzet binnen Purmerend plaats te laten vinden zonder dat daar extra bodemonderzoek noodzakelijk is. De bodemkwaliteitskaart is gebaseerd op bodemonderzoek, en daarin zijn ook de PFAS- en PFOA-gerelateerde stoffen meegenomen. Daarbij heeft de gemeenteraad ook de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Beemster geaccepteerd als erkend bewijsmateriaal van de bodemkwaliteit. Hierdoor is voor veel locaties uitwisseling van grond tussen Purmerend en Beemster mogelijk zonder extra bodemonderzoek. Het bodembeleid is voornamelijk generiek (wat schoon is, moet schoon blijven). Voor de rijkswegen, spoorbanen en grond in eigendom van het Hoogheemraadschap zijn uitzonderingen daarop gemaakt en is het beleid specifiek (meer grondverzet mogelijk).

4.2.2 Analyse

In het kader van de ontwikkeling van Kop West is door onderzoeksbureau Kwinfra BV een raamsaneringsplan opgesteld. In dit raamsaneringsplan is onder meer gekeken naar de aanwezige bodemverontreiniging en zijn de uitgangspunten voor sanering beschreven. Het zuidelijke deel van Kop West is als onderdeel van kwadrant I van Weidevenne reeds gesaneerd. Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat delen van het plangebied zijn verontreinigd. Uit de gegevens blijkt dat de locatie 'diffuus heterogeen' is verontreinigd met zware metalen en plaatselijk PAK en/of asbest. Alvorens hier woningbouw te kunnen realiseren zal het gebied gesaneerd (moeten) worden. Met betrekking tot het noordelijke deel zijn de uitgangspunten (voor sanering) als volgt:

- Gehele terrein is voorzien van 1 meter dikke leeflaag van grond van minimaal wonen kwaliteit, afwerkhoogte leeflaag is 0 m NAP;
- Ter plaatse van hoofdstructuur/cunetten is tot 3,6 m -NAP een schoon cunet (uitgegraven gedeelte in een niet draagkrachtige grondlaag met daarin een aardebaan) aangebracht ten behoeve van de aanleg van het riool;
- De aanwezige halfverhardingen zijn zoveel mogelijk herschikt onder de toekomstige wegen;
- Sterke asbestverontreinigingen in de grond en/of puin zijn ontgraven en afgevoerd;
- Onder de leeflaag van een meter dik kan met de verontreinigde grond geschoven worden,

waarbij geldt dat sterker verontreinigde grond niet mag worden toegepast op minder verontreinigde grond, andersom kan wel.

4.2.3 Conclusie

In het plangebied bevinden zich op diverse plekken bodemverontreinigingen. De bodemverontreiniging is zodanig gesaneerd en/of afgedekt met een schone grondlaag dat wordt voldaan aan de eisen voor het gebruik van gronden voor wonen. Hiermee kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de vaststelling van de onderhavige beheersverordening. Het aspect bodemkwaliteit geeft geen aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Het groepsrisico dient in veelal de meeste ruimtelijke procedures verantwoord te worden. De verantwoording is erop gericht om een weloverwogen besluit te nemen over het van het groepsrisico. Het uiteindelijke besluit is aan het bevoegd bezag.

4.3.2 Analyse

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Kop van West 2014' is uit onderzoek gebleken dat er geen relevante Bevi-inrichtingen, hogedruk-aardgasleidingen of transportleidingen voor brandbare vloeistoffen binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen. De enige relevante risicobron is de transportas rijksweg A7, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een kwalitatieve risicoanalyse voor deze risicobron is niet noodzakelijk, omdat reeds bekend is dat in de huidige situatie het groepsrisico ter hoogte van het plangebied onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt en de ontwikkelingen niet zouden leiden tot een groepsrisico boven deze 0,1 maal van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is destijds verantwoord.

4.3.3 Conclusie

De wet- en regelgeving met betrekking tot het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de voorliggende beheersverordening. Het aspect externe veiligheid geeft geen aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening.

4.4 Geluid

4.4.1 Beleidskader

De Wet geluidhinder (hierna Wgh) schrijft voor dat in ruimtelijke plannen, die betrekking hebben op gronden die langs een verkeersweg, spoorweg of binnen een industriezone gelegen zijn, onderzocht dient te worden of op de gevel van gebouwen de maximale toegestane geluidsbelasting niet wordt overschreden.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone gelden voorkeursgrenswaarden. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, is onderzoek naar maatregelen gericht op het verminderen van de geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten noodzakelijk.

Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de kant van de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen), maatregelen aan de kant van de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels) of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger.

Zijn maatregelen onvoldoende doeltreffend, dan wel ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek tot vaststelling van (een) hogere waarde(n) worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, een bepaalde waarde niet te boven gaan (uiterste grenswaarde).

4.4.2 Analyse

In het kader van de ontwikkeling van Kop West is door onderzoeksbureau Goudappel Coffeng aan de hand van een analyse een akoestische onderzoek opgesteld. Het akoestisch onderzoek geeft inzicht in de te verwachten akoestische consequenties voor het plangebied ten gevolge van de wegen rond het plangebied die van invloed zijn op de akoestische situatie. In het onderzoek zijn de volgende wegen onderzocht: Rijksweg A7, Neckerstraat, Ontsluitingsweg West, Wolgalaan en het traject Schoolplein - Tramplein - Jaagweg.

Vanwege de hoge kosten van het ophogen van de geluidsafscherming langs de A7 is gekozen voor alternatieve maatregelen aan de bebouwing in de vorm van dove gevels of vliesgevels. Voor de overige wegen werden de maximale ontheffingswaarden niet overschreden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid geeft aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening. In deze beheersverordening is de verplichting opgenomen dat dove gevels in stand gehouden dienen te worden.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een uit een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Dit is echter geen formele benaming. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden, of;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De kern van titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) bestaat uit luchtkwaliteitseisen, gebaseerd op de Europese richtlijnen.

4.5.2 Analyse / conclusie

De onderhavige beheersverordening draagt niet bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit omdat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het aspect luchtkwaliteit geeft geen aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening.

4.6 Natuurwaarden

4.6.1 Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

4.6.2 Analyse / conclusie

De onderhavige beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat het vaststellen van de beheersverordening niet van invloed is op natuurwaarden. Het aspect natuurwaarden geeft geen aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Beleidskader

Verkeersaantrekkende werking

Voor de berekening van de verkeersgeneratie van ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de rekentool 'Verkeersgeneratie & parkeren' van het CROW (zie ook CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie").

Parkeren

De parkeerbehoefte van het onderhavige plan wordt berekend aan de hand van de Nota Parkeernormen 2016, vastgesteld op 26 mei 2016 (gewijzigd per 1 januari 2022). Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Zie ook art 4:84 Algemene wet bestuursrecht. De Nota Parkeernormen is vooral bedoeld voor bestaande gebieden. Voor nieuwe ontwikkelingen zijn veelal concrete parkeernormen in het bestemmingsplan zelf noodzakelijk (maatwerk). In dat laatste geval is de Nota parkeernormen niet van toepassing (zie stap 1 van de nota).

4.7.2 Analyse

De onderhavige beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat het vaststellen van de beheersverordening niet leidt tot een nieuwe verkeergeneratie.

In paragraaf 1.3.3 is al het Parapluplan 'Parkeernormen Purmerend 2018' aan de orde gesteld. Deze is ook van toepassing op het plangebied van deze beheersverordening.

4.7.3 Conclusie

Het aspect verkeer geeft geen aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening, het aspect parkeren wel. De regels uit het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018' zijn in deze beheersverordening overgenomen.

4.8 Water

4.8.1 Beleidskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten planners rekening houden met waterhuishoudkundige eisen van rijk, provincie en Hoogheemraadschap, op korte en lange termijn. Het proces van de watertoets voorziet erin dat rekening wordt gehouden met de eisen zoals die vanuit het Hoogheemraadschap worden gesteld. Dit is niet alleen van belang voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Het is ook belangrijk om zoveel mogelijk te voorkomen dat er problemen met water ontstaan nadat men heeft gebouwd. Tenslotte moet men in de waterparagraaf van zowel structuurvisies, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen verantwoorden hoe het plan rekening houdt met: waterkwantiteit, waterkwaliteit, oppervlaktewater, grondwater, afvalwater en de landschappelijke aspecten van water.

Het Hoogheemraadschap beschikt over een verordening: de Keur. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

4.8.2 Analyse

In het kader van de ontwikkeling van Kop West is overleg gepleegd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de watertoets is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan 'Kop van West 2014'. Het stedenbouwkundig plan voor Kop West met daarin de singel opgenomen is (separaat) voorgelegd aan het HHNK. Het HHNK heeft aangegeven dat hiermee ruimschoots wordt voldaan aan de benodigde hoeveelheid water voor Kop West.

4.8.3 Conclusie

De beheersverordening leidt niet tot nieuwe ingrepen die van invloed zijn op de waterhuishouding. Het aspect water geeft wel aanleiding tot het opnemen van regels in de beheersverordening: het toekennen van de bestemming 'Water' aan het bestaande open water borgt het behoud ervan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan. Voor een beheersverordening geldt deze vereiste niet. Niettemin wordt hierna ingegaan op de uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Een exploitatieplan of het verhaal van kosten op andere wijze is alleen aan de orde indien het ruimtelijke plan leidt tot ontwikkelingen en kosten. Bij het vaststellen van een beheersverordening doet zich dat niet voor.

Het vaststellen van een beheersverordening kan leiden tot planschade. In de plantoelichting van het bestemmingsplan 'Kop van West 2014' was al aangegeven dat de grofmazige wijze van bestemmen voor de beheerfase niet volstaat, maar dat aanvullend sprake was van (gebieds)regie en/of sturing door middel van het eigendomsrecht van de gemeente. De voorliggende beheersverordening leidt dan ook niet tot nieuwe beperkingen van bouwmogelijkheden, aangezien deze privaatrechtelijke (kavelpaspoorten) al bestonden en omdat de toegelaten bouwhoogtes niet beperkt worden ten opzichte van het voorgaande plan. Nieuw is de publiekrechtelijke beperking van de mogelijkheid woningen te splitsen, maar ook daar was privaatrechtelijk en in de Huisvestingsverordening al in voorzien.

De commerciële functies als detailhandel en lichte horeca uit het bestemmingsplan 'Kop van West 2014' worden niet langer mogelijk gemaakt. Uitzondering daarop vormen een tweetal locaties aan de Tussenbuurt en Pleinbuurt waarvoor deze functies wel toegestaan in de verleende omgevingsvergunning

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op het draagvlak dat in de maatschappij en bij andere (overheids-) instanties leeft voor de ontwikkeling. Het moet aannemelijk zijn dat er voldoende draagvlak is, waarbij opgemerkt wordt dat het is niet mogelijk is iedereen tevreden te stemmen. Bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

5.2.2 Communicatie

Op 16 maart 2023 wordt een informatiebijeenkomst gehouden waar (eigenaar)bewoners van Kop West vragen kunnen stellen over de beheersverordening en hun bevindingen kunnen delen.

5.2.3 Overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Deze verplichting geldt niet voor een beheersverordening.

5.2.4 Inspraak ingevolge Algemene inspraakverordening gemeente Purmerend

De Algemene Inspraakverordening van de gemeente Purmerend bepaalt dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het onderhavige geval wordt aangesloten bij de bestaande en vergunde situatie. Omdat geen sprake is van nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen is besloten (eigenaar)bewoners de gelegenheid te bieden tot het stellen van vragen en het delen van hun bevindingen tijdens een informatiebijeenkomst op 16 maart 2023.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

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

6.1 Planvorm

Onderhavige beheersverordening voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor het beheer van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening, opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur en de beperkte mate van ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksbepalingen alsmede de eventuele afwijkingmogelijkheden te vinden.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat de in de beheersverordening gestelde regels zodanig zijn opgesteld dat deze (goed) te handhaven zijn. Het gemeentebestuur is van oordeel dat de regels in onderhavige verordening voldoen aan deze eis.

6.2 Bestemmingsregeling

De verschillende in het plangebied aanwezige functies zijn overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. De bestemmingen zijn hieronder toegelicht.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De grote eenheden groen met een structurerende functie en kleinere op zichzelf staande groeneenheden die belangrijk zijn voor de woonkwaliteit en waar flexibiliteit bij de inrichting van de openbare ruimte minder noodzakelijk is, zijn bestemd voor Groen. Kleine stukjes siergroen vallen onder de bestemming Verkeer-2. Binnen de bestemming Groen is een beperkt aantal gebruiksvormen toegestaan, zoals groen, voet- en fietspaden, water, speelvoorzieningen, afvalverzamelplaatsen, nutsvoorzieningen en kunstobjecten. Er mogen binnen deze bestemming in principe slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Objecten van beeldende kunst zijn toegestaan tot een hoogte van zes meter. Burgemeester en wethouders kunnen binnenplannen afwijken om objecten tot een hoogte van maximaal vijftien meter toe te staan.

Op/onder de gronden in de openbare ruimte is het plaatsen van ondergrondse containers toegestaan.

Artikel 4 Verkeer - 1

De bestemming Verkeer-1 wordt toegekend aan die wegen die door hun doorstroomfunctie een

structuurbepalend karakter hebben.

Artikel 5 Verkeer - 2

De bestemming Verkeer-2 wordt toegekend aan wegen met een verkeers- of verblijfsfunctie. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren, het verzamelen van huisvuil, groen- en waterpartijen en kleine nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en dergelijke.

Artikel 6 Water

De in het plangebied aanwezige gronden die zijn aangewezen voor water zijn bestemd voor de waterhuishouding, met de daarbij behorende oevers. Dit water mag in principe niet worden gedempt of vergraven. Voor bouwwerken of werkzaamheden langs, in, of op het water dient een watervergunning bij het Hoogheemraadschap aangevraagd te worden. Voor de maximale afmetingen van steigers (max. 6 meter breed, max. 1 meter het water in) is aansluiting gezocht bij de regels die de Keur van het Hoogheemraadschap daarover stelt. Op deze wijze ontstaan er geen verschillen in regelgeving.

Artikel 7 Wonen

Gebruiksregels

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor de bewoning door personen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, tuinen en erven en de daarin geplaatste erfbebouwing (schuren, carports, garages, bergingen etc.), erf- en terreinafscheidingen, tuinmeubilair, speeltoestellen, water en nutsvoorzieningen.

Aan-huis-verbonden beroepen, (kleinschalige) bedrijvigheid en bed & breakfast zijn toegestaan, zolang de woonfunctie in overwegende mate aanwezig blijft en er geen hinder voor de omgeving optreedt.

Op enkele andere adressen is op de planverbeelding de aanduiding 'gemengd - 1' resp. 'gemengd - 2' aangegeven, waarvoor geldt dat bedrijven, kantoren, sociale en culturele voorzieningen, (para)medische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen zijn toegestaan. Binnen 'gemengd - 2' is tevens detailhandel en horeca toegestaan. Voor het niet-woongebruik op deze adressen is reeds omgevingsvergunning verleend. Dit gebruik betreft zelfstandige commerciële functies en bevindt zich alleen op de begane grond.

Verder zijn binnen deze bestemming op daartoe met 'bedrijf aan huis' aangewezen locaties tevens woon-werkwoningen toegestaan. Dat houdt in dat maatschappelijke en commerciële voorzieningen zoals o.a. bedrijven en kantoren mogelijk is. Deze aanduiding is weergegeven aan de Neckerstraat (adressen Pleinbuurt). In de regels is daarvoor bepaald dat ten minste 50% van de bebouwing in gebruik dient te blijven voor bewoning, maar het gebruik is niet beperkt tot de begane grond. Op het adres Pleinbuurt 34/34A is voorafgaand aan inwerkingtreding van deze beheersverordening omgevingsvergunning verleend voor gebruik dat afweek van het voorgaande bestemmingsplan. Artikel 7.4.1 onder b. regelt dat deze afwijkingen onder de werking van de beheersverordening positief bestemd blijft.

In artikel 7.4.2 is geregeld dat het splitsen van een woning in twee of meer woningen of onzelfstandige woonruimte niet is toegestaan. Het splitsen van woningen die gebouwd zijn als eengezinswoningen zou leiden tot een ongewenste woningdichtheid en parkeerdruk, daarop is het gebied stedenbouwkundig niet ingericht. In een enkel geval is voorafgaand aan inwerkingtreding van deze beheersverordening omgevingsvergunningen verleend voor het realiseren van kangoeroewoningen, om dit positief te bestemmen is 7.1 onder e. opgenomen. Daarnaast is tijdelijk splitsen toegestaan, indien dat is ten behoeve van tijdelijk huisvesting voor mantelzorg.

De parkeergarages in het gebied, die vallen binnen de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'parkeergarage' hebben zijn niet gebouwd en geschikt voor bewoning. Daarom is in 7.4.3 geregeld dat deze garages niet bewoond mogen worden.

Bouwregels

In het bouwvlak zijn het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan, daarbuiten zijn alleen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Voor wat betreft deze laatste categorie is aangesloten bij de regeling in het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor vergunningvrije bouwwerken.

Er zijn enkele uitzonderingen:

- Voor enkele kavels is nog geen omgevingsvergunning verleend. Door artikel 7.2.2 onder a. in de beheersverordening op te nemen blijven voor deze kavels de bouwmogelijkheden in stand zoals die in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kop van West 2014' al toegestaan waren.
- In het gebied bevinden zich parkeerdekken, waarvan het dak wordt gebruikt als tuin. De bepaling in artikel 7.2.2 onder b. maakt mogelijk dat op dat dak bergingen en dergelijke kunnen worden gerealiseerd in dezelfde mate als in een 'normale' achtertuin.
- Voorafgaand aan inwerkingtreding van deze beheersverordening is op enkele adressen omgevingsvergunning verleend voor bouwwerken die afwijken van het voorgaande bestemmingsplan. Artikel 7.2.2 onder c. en d. regelen dat deze afwijkende bebouwing onder de werking van de beheersverordening positief bestemd is/blijft.

In artikel 7.3 is geregeld dat, overeenkomstig de bouwenveloppes die voor de bouwlocaties zijn vastgesteld, in enkele gevallen een groter bebouwingspercentage wordt toegelaten dan 60%. Dit doet zich voor bij de kavels waarvoor nog geen omgevingsvergunningen zijn verleend en voor de vrije kavels langs de Neckerstraat (adressen Pleinbuurt).

Artikel 8 Waarde - archeologie - 1 en Artikel 9 Waarde - archeologie - 2

Gebieden die op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, bijlagen van de Beleidsnota Archeologie in Purmerend (2009) zijn aangewezen als gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, worden beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie - 1' en 'Waarde - archeologie - 2'.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

De in het plangebied aanwezige gronden die zijn aangewezen voor waterstaatkundige doeleinden worden beschermd via de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Voor bouwwerken of bouwwerkzaamheden binnen de grenzen van het waterstaatswerk is een watervergunning van het Hoogheemraadschap vereist.

Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Hierdoor wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit artikel worden regels gegeven voor bouwwerken die op twee of meer bestemmingen van toepassing zijn.

Ondergrondse bouw

Het bouwen onder het maaiveld is alleen toegestaan als B&W daar een binnenplanse afwijking voor verleent. Het onderhavige beheersverordening verbindt daar de regel aan dat qua diepte de ondergrondse bouw beperkt moet blijven tot ten hoogste één bouwlaag en dat het geen significante negatieve effecten op de grondwaterstromen mag hebben. Onder 'ondergronds bouwen' wordt verstaan het realiseren van een kelder of iets soortgelijks. Het leggen van kabels of leidingen, funderingen en het aanbrengen van heipalen in de grond wordt hier niet onder begrepen.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksbeplanning is opgenomen wat onder verboden gebruik van de gronden wordt verstaan. Bij het bouwen of aanleggen van een nieuwe functie of voorziening moet in principe op eigen terrein gezorgd worden voor voldoende parkeerplaatsen. Hiervoor wordt verwezen naar Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016 die is vastgesteld op 26 mei 2016 en gewijzigd per 1 januari 2022.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van de beheersverordening op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van de beheersverordening op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

