

Overweerse polderdijk 4
Kavelpaspoort



Inhoud

Bestaande situatie	4
Uitgangspunten	5
Onderzoeken	7
Resultaten massastudie	9
Randvoorwaarden	10
Disclaimer	12

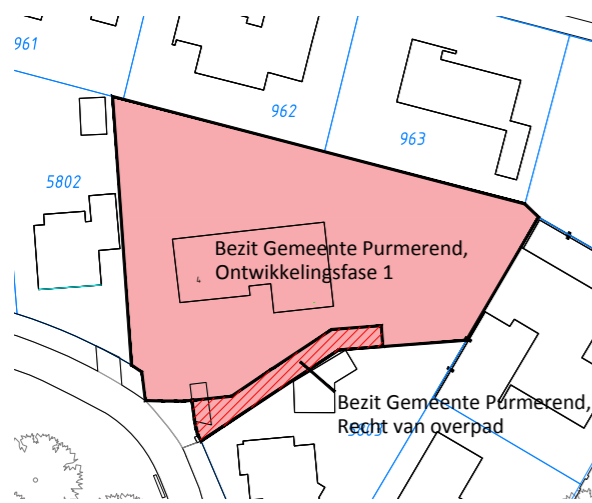
Bestaande situatie

Bebouwing

De locatie heeft gediend als opslag en uitvalsbasis van de groendienst van de gemeente. Op dit moment wordt de bebouwing met name gebruikt voor verhuur door het NKT, voor het bouwen van decorstukken en rekvisieten. De bouwkundige kwaliteit van het pand voldoet niet meer. Om de locatie heen staan vrijstaande woningen, bestaande uit één of twee bouwlagen met plat dak.

Groen en Landschap

Het terrein ligt verscholen in een groene buurt met vrijstaande villa's grenzend aan een groen plantsoen aan de kant van de Where. In het projectgebied staan vier bomen, waarvan twee van goede kwaliteit. De bomen voldoen niet aan alle eisen om op de bomenlijst van de gemeente opgenomen te worden en zijn dus niet vergunningplichtig. Het Burgemeester R. Kooimanpark ligt op kleine afstand van het projectgebied.



Eigendomssituatie

Verkeer

De locatie is toegankelijk vanaf de Overweerse polderdijk, ontsloten vanaf de Hoornselaan. Dit is een eenrichtingsweg, waarbij het parkeren volledig wordt opgelost op eigen terrein.

Ecologie en Klimaat

Een algemeen klimaatknelpunt voor Overwhere is wateroverlast. Bij langdurige neerslag in de wintermaanden is een hogere grondwaterstand mogelijk. Overwhere heeft een zanderige kleigrond op veen. Door de aanwezigheid van klei kan water moeilijker de bodem intrekken. Hoewel de kans klein is, moet er rekening gehouden worden met de mogelijkheid tot overstroming. Het waterhuishoudkundige model verwacht in de huidige situatie wateroverlast bij een extreme bui. De plekken waar het water zich verzamelt, zijn de laagste punten.

Er is redelijk wat groen aanwezig en het groen vormt een koeltestructuur. Hittestress is in mindere mate aanwezig in de huidige situatie.

Vastgesteld beleid

Uitgangspunten

Wonen

Collegeakkoord ten tijde van de gemaakte afspraken: Sociale huur heeft prioriteit, minimaal 30% sociale huur, 30% middeldure huur en betaalbare koop, 40% vrij keuze. Deze locatie gaat uit van 2 woningen in de vrije sector

Parkeren

De gemeente hanteert hier een parkeernorm van 1,5, conform de [Nota Parkeernormen 2016](#), wat betekent dat voor elke woning er gerekend wordt met 1,5 parkeerplaats per woning. De afmetingen van de parkeervakken en parkeewegen moeten voldoen aan de landelijke richtlijnen volgens de CROW.

Parkenplan

Het parkenplan geeft op hoofdlijnen sturing aan de ontwikkeling van de Purmerendse parken met daarin speciale aandacht voor klimaatadaptatie, toekomstbomen en het belang van de verbindingen van de parken binnen de stedelijke structuur en toegankelijkheid van de parken voor de buurtbewoners.

Wat de ontwikkeling van de Overweerse polderdijk betreft is er geen direct verband met het dichtstbijzijnde park - het Burgemeester R. Kooimanpark, maar het beschermen van de aanwezige groenstructuurlijnen zijn van belang.

Ook voor de andere delen van de openbare ruimte binnen het plangebied en voor het gebouw gelden klimaatadaptieve maatregelen en de uitgangspunten voor het natuurinclusief bouwen.

Natuurinclusief bouwen

Er worden eisen voor natuurinclusief bouwen opgelegd. Het puntensysteem dat Amsterdam heeft ontwikkeld, is aangepast aan de Purmerendse situatie. Het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen voor Purmerend is gereed en gebaseerd op een aantal verschillende thema's die belangrijk zijn voor een toekomstbestendige, biodiversere, duurzame en kwalitatieve leefomgeving van mens en dier en is toepasbaar op bebouwing en inrichting van de aan de bebouwing aangrenzende (groene) ruimte. Het puntensysteem is op te vragen via natuurinclusiefbouwen@purmerend.nl.

In Purmerend geldt een drempel van 30 punten die bij de ontwikkeling gehaald moeten worden. Het puntensysteem Natuurinclusief bouwen toetst op natuurinclusieve maatregelen. In de MRA basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw, die ook voor Purmerend gelden, zijn ook richtlijnen voor natuurinclusiviteit en biodiversiteit opgenomen.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt via het leidende principe in het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen dat ecologische oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'puur technische' oplossingen ('groen, tenzij...').

Basisniveaus

1. Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen van het specifieke gebied hebben altijd de voorkeur boven 'puur technische' oplossingen, ook bij gelijke maatschappelijke prestaties en kosten (Total Cost of Ownership benadering).
2. Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren en ecosystemen in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 30 % groen op buurtniveau, boomkroonoppervlak telt mee).
3. Het plangebied creëert, afhankelijk van de grootte, een hoogwaardige habitat voor een of meer soortencategorieën.

Welstand

Er gelden bepalingen uit de [omgevingsnota](#).

Klimaatbestendigheid

Klimaatadaptieve richtlijnen bestemmingsplan Overweerse polderdijk

- [MRA basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw](#)
- [Klimaatadaptatie - metropoolregioamsterdam](#)

Inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van gebieden die aansluiten op openbaar gebied wordt verwezen naar het [HIOR](#), vastgesteld in Q4 2021.

Overige kaders

- [Bomenlijst](#)
- [Visie leefbare stad](#)
- [Bomenplan](#)
- [Nota GKP](#)
- [Nota Grondbeleid 2019](#)
- [Nota parkeernormen 2016](#)
- [Aardgasvrij](#)
- [Klimaatadaptatieplan](#)
- [Stikstofdepositie](#)
- [Nota "kaders en instrumenten woningbouw programmering"](#)
- [Huisvestingsverordening gemeente Purmerend 2018](#)
- [Intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw MRA + Noord-Holland](#)

Participatie en toezeggingen

Er heeft participatie plaatsgevonden met de omgeving. De naburige woningen zijn betrokken bij de planvorming en hebben de voorkeur uitgesproken voor de realisatie van twee vrijstaande woningen.



Onderzoeken

Bomen Effect Analyse

Toetsing aan de aanwijzingscriteria wijst uit dat de bomen geen beschermde status krijgen. Twee bomen zijn weliswaar gezond (eerste vereiste), maar voldoen niet aan een van de mogelijke tweede vereisten. De bomen zijn niet waardevol genoeg om op de kaart van beschermde bomen te plaatsen, maar ze zijn zeker wel waardevol om te behouden voor de buurt en voor de toekomstige bewoners. Daarom blijft de keuze behouden aan nieuwe eigenaren.

Bezonningsstudie

Vanwege de vrije ligging van de nieuwbouw, en de ruime afstand ten opzichte van de huidige woningen, is van schaduwval amper sprake. De aantasting van woonkwaliteit in bestaande bouw door schaduwval wordt minimaal geacht.

QuickScan Ecologie

In het plangebied zijn vleermuizen aanwezig. Daarom wordt momenteel een mitigatieplan opgesteld. Wanneer de werkzaamheden plaatsvinden is het mogelijk, dat mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

Archeologie en cultuurhistorie

Naar aanleiding van de verwachtingswaarde op de archeologische verwachtings- en beleidskaart, is geen archeologisch onderzoek nodig. Er zijn geen elementen van cultuurhistorische waarden aanwezig binnen het gebied.

Bodem

Gezien de geconstateerde verontreinigingen in de grond zullen graafwerkzaamheden op last van de ARBO moeten gebeuren onder extra veiligheidsmaatregelen. Conform de CROW400 wordt graafwerk op de locatie ingedeeld in veiligheidsklassen. Deze indeling is indicatief en moet in het werk worden gecontroleerd door een veiligheidsdeskundige.



Verkeer

Uit het parkeeronderzoek van 2019 bleek dat in de omgeving van de Overweerse polderdijk er op momenten druk tot overdruk is. Dit betekent dat het parkeren voor de ontwikkeling op eigen terrein opgelost moet worden, er is geen restcapaciteit in de omgeving.

Bij elk schetsontwerp is een parkeertoets gedaan en het parkeren is opgelost binnen het plangebied. Hierbij is een parkeernorm van 1,5 aangehouden, wat betekent dat voor elke woning er gerekend wordt met 1,5 auto. Door de volledige oplossing op eigen terrein, wordt deze altijd naar boven afgerond, wat betekent dat er 2 parkeerplaatsen per woning gesitueerd worden.

Watercompensatie

Indien er meer dan 800 m² extra verharding wordt ontwikkeld op de locatie zal 10% van het geheel gecompenseerd moeten worden. Er wordt met de ontwikkeling op de Overweerse polderdijk ca. 400 m² verharding voor verkeer en gebouw gepland. Op dit moment meet gebouw en verharding ca. 758 m². Er wordt dus 358 m² minder verharding aangelegd, waardoor compensatie niet nodig is.

Externe veiligheid

Aangezien het bouwen van woningen geen risicovolle inrichtingen mogelijk maakt is geen nader onderzoek noodzakelijk. Daarbij bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen.

Geluid wegverkeerslawaai

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Hoornselaan en de Gedempte Where bedraagt 48 respectievelijk 39 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Resultaten massastudie

Stedenbouw

De opzet van elk kavel bestaat uit één woning, vrijstaand en heelt aan op de huidige stedenbouwkundige wijkstructuur. Één woning treedt op de voorgrond, de tweede in de luwte. Beide kavels bezitten grote perceeloppervlakte (>750m²) welke grotendeels toebehoort aan een tuinbestemming.

Het bouwblok kent een alzijdige oriëntatie, heeft een bouwhoogte van 2 lagen, en is daarbij overeenkomstig met de bebouwing in de omgeving. Platte daken zijn hier vereist en qua massa wordt verwantschap gezocht met de bestaande bebouwing. Platte daken lenen zich tevens voor natuurinclusieve/duurzame maatregelen, zoals o.a. zonnepanelen of een vegetatiedak.

Groen en Landschap

De bomen zijn niet waardevol genoeg om op de kaart van beschermde bomen te plaatsen, maar ze zijn zeker wel waardevol om te behouden voor de buurt en voor de toekomstige bewoners. In principe blijven de twee gezonde bomen aan de twee grenzen van de kavel behouden.

Verkeer

Ontsluiting van de kavels gebeurt via de nieuw aan te leggen openbare rijbaan (doodlopend) welke het voormalig recht van overpad vervangt. Deze ontsluiting sluit aan op de Overweerse polderdijk. Hier is sprake van éénrichtingsverkeer, wat direct aansluit op de Hoornselaan. Het parkeren zal volledig op eigen terrein opgelost worden, waar de garage deels ruimte voor biedt.

Ecologie en Klimaat

De gehele inrichting moet klimaatadaptief zijn (zo min mogelijk verharding, gevel- en dakbegroeiing, waterretentie, etc.).



Randvoorwaarden

De bebouwing heelt aan op de huidige wijkstructuur, gekenmerkt door ruim opgezette vrijstaande woningen met alzijdige oriëntatie aan de dijk, van twee bouwlagen hoog met geschakelde/vrijstaande garage. De resterende ruimte wordt uitgegeven als privétuin. De nieuwe rijbaan dient vrij te blijven van enige vaste obstructie.



Kavel A

- 1 woning van max. 120 m² grondoppervlak
- Bebouwing 2 bouwlagen
- Geschakelde garage van max. 32 m²
- Bouwvlak ca. 294 m²
- Binnen bouwvlak max. 152 m² bebouwen
- Parkeeroplossing volledig op eigen terrein
- Berging op eigen terrein te situeren
- Platte daken zijn vereist
- Inpandige balkons/loggia's zijn toegestaan
- Rooilijn op 4,5m van de erfgrans

Uitgeefbare grond: Perceel ca. 781 m²

Kavel B

- 1 woning van max. 120 m² grondoppervlak
- Bebouwing 2 bouwlagen
- Geschakelde garage van max. 32 m²
- Bouwvlak ca. 246 m²
- Binnen bouwvlak max. 152 m² bebouwen
- Parkeeroplossing volledig op eigen terrein
- Berging op eigen terrein te situeren
- Platte daken zijn vereist
- Inpandige balkons/loggia's zijn toegestaan
- Rooilijn op 4m van de erfgrans

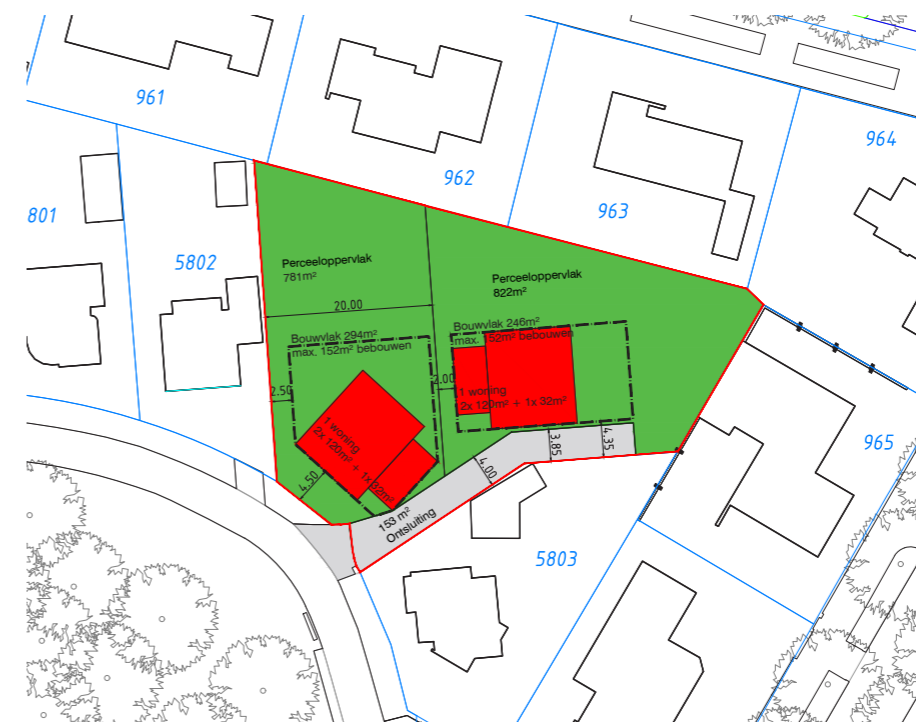
Uitgeefbare grond: Perceel ca. 822 m²



Randvoorwaardekaart

Legenda

- Bouwblok
- Tuin
- Bouwvlak
- Rijbaan



Uitgiftekaart

Legenda

- Projectgebied
- Uitgeefbaar - Bebouwing
- Uitgeefbaar - Tuin
- Rijbaan

Disclaimer

De in de kavelpaspoorten weergegeven bouwregels zijn een samenvatting van de regels die op de kavels van toepassing zullen zijn. De te sluiten uitgiftovereenkomsten bevatten alle bepalingen die van toepassing zijn bij de uitgifte van de kavel. De bepalingen die in de overeenkomsten en in de verschillende van toepassing zijnde regelgeving worden/zijn opgenomen gaan, in het geval ze afwijken van de inhoud van het kavelpaspoort, te allen tijde voor. De tekeningen zijn bij benadering en kunnen in werkelijkheid afwijken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Bezoekadres

Purmersteenweg 42
1441 DM Purmerend

Postadres

Postbus 15
1440 AA Purmerend

Telefoon & e-mail

(0299) 452 452
info@purmerend.nl

purmerend.nl