

GoFlo Bopa tijdelijke
opvang Oekraïense
ontheemden en
onderwijsvoorziening
Gorslaan 60
Onderbouwing
(van de effecten op de) Fysieke
Leefomgeving



Inhoud

Inhoud	3
1 Aanleiding en doel	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Projectgebied	6
1.3 Het omgevingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Beschrijving huidige situatie projectgebied	8
3 Voorgenomen ontwikkeling	10
3.1 Achtergrond voornemen	10
3.2 Beschrijving plan	10
4 Beleid en regelgeving	15
4.1 Rijksbeleid en rijksregels	15
4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	16
4.3 Regionaal beleid	17
4.4 Gemeentelijk beleid	18
5 Fysieke leefomgeving	21
5.1 Beschermen van de gezondheid	21
5.2 Geluid door activiteiten	21
5.3 Kwaliteit van de buitenlucht	23
5.4 Geur 23	
5.5 Bodemkwaliteit	23
5.6 Externe veiligheid	23
5.7 Wegen, verkeer en parkeren	24
5.8 Natuur	26

5.9	Water en watersystemen	26
5.10	Windhinder	27
5.11	Trillingen	27
5.12	Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling	28
6	Beperkingengebieden	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Planologisch relevante leidingen	29
7	Uitvoerbaarheid	30
7.1	Economische uitvoerbaarheid	30
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
8	Belangenafweging en conclusie	33
8.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	33
8.2	Conclusie	33
9	Bijlagen	34

1 Aanleiding en doel

In dit hoofdstuk worden de aanleiding of achtergrond en het doel van de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Tevens wordt gekeken wat het geldende planologische regime is en op welke manier de voorgenomen ontwikkeling hiermee in strijd is.

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van deze onderbouwing is het voornemen om tijdelijk (maximaal 5 jaar) ontheemden uit Oekraïne op te vangen en onderwijs voor nieuwkomers aan te bieden in het bestaande gebouw aan de Gorslaan 60 te Purmerend. Momenteel is het bedrijfspand in gebruik als kantoor van een internationaal bedrijf. Het opvangen van ontheemden en het geven van onderwijs past niet in het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010', dat per 1 januari 2024 onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Purmerend. Het voornemen is om hiervoor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) te verlenen, waarmee wordt afgeweken van het omgevingsplan.

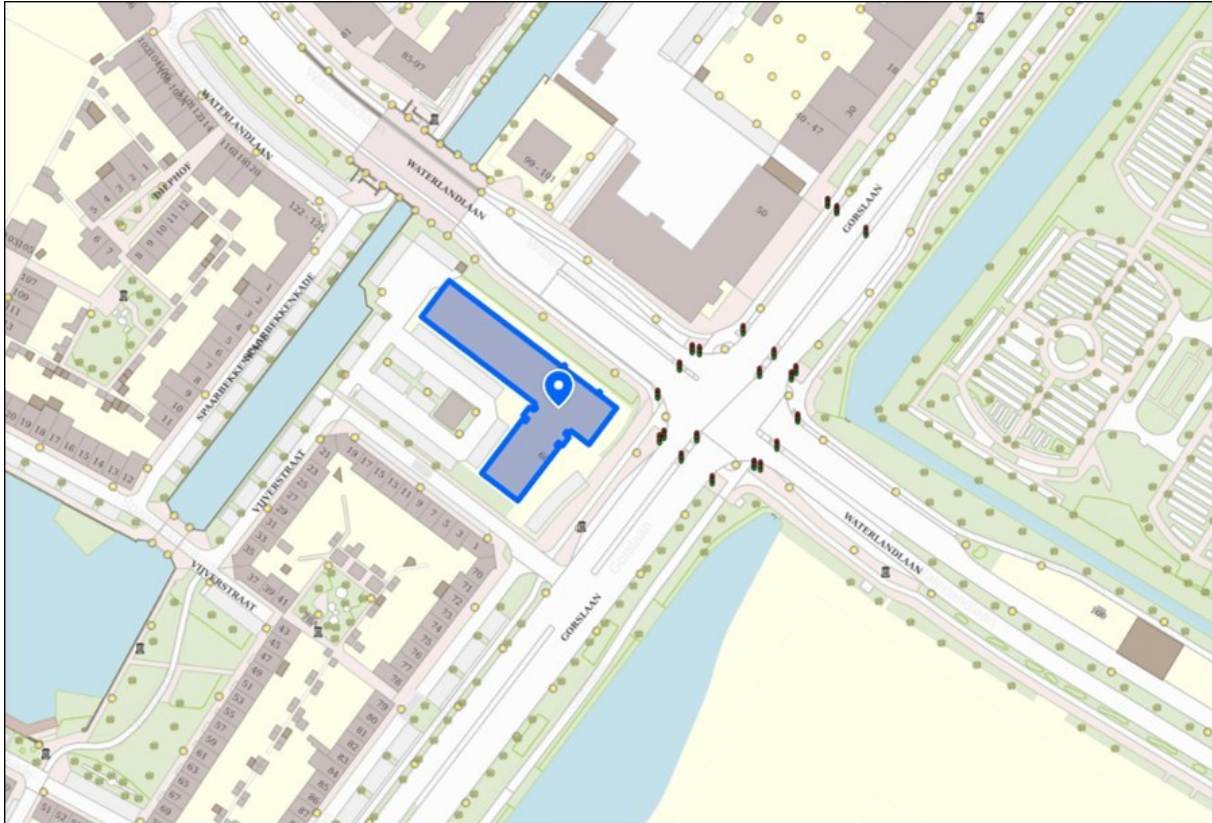
De oorlog in Oekraïne duurt voort. Er is een blijvende toestroom van Oekraïense ontheemden die vluchten voor geweld en opvang zoeken in o.a. Nederland. Momenteel zijn er meer dan 108.000 Oekraïners in Nederland en het aantal stijgt nog steeds. Voor 2024 gaat het naar verwachting om 28.000 nieuwe mensen uit Oekraïne. Dat maakt dat per 1 januari 2025 rond de 136.000 voor geweld gevluchte mensen uit Oekraïne in Nederland verblijven.

In de regio Zaanstreek-Waterland wordt samengewerkt op diverse taakstellingen. Zaanstad organiseert de opvang van reguliere asielzoekers, Purmerend het restant van de opdracht opvang van ontheemden uit Oekraïne en de vijf andere gemeenten de opvang van Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV'ers). Conform de motie van de gemeenteraad van Purmerend van 30 november 2023 zoekt de gemeente Purmerend naar kleinschalige opvanglocaties verspreid over de gemeente.

Vanwege het tekort aan onderwijshuisvesting voor onderwijs aan nieuwkomers wordt een deel van deze locatie verbouwd tot onderwijsvoorziening. Naast de realisatie van de opvang resteert nog voldoende ruimte in de laagbouwvleugel van de locatie om daar onderwijshuisvesting voor onderwijs aan nieuwkomers te realiseren. In de 2 verdiepingen van de laagbouwvleugel is ruimte om 6 klaslokalen en overige onderwijsruimten te realiseren. Het is geschikt te maken voor zowel basis- als voortgezet onderwijs. Met de Purmerendse ScholenGroep (PSG) zijn in dit kader al verschillende gesprekken gevoerd om tot nadere concretisering te komen.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Gorslaan 60, in de wijk De Gors in Purmerend. Het perceel is gelegen op de hoek van de kruising Gorslaan – Waterlandlaan. Hier is een kantoorgebouw gevestigd. Op het perceel bevinden zich rondom het gebouw parkeerplaatsen. Op de volgende afbeelding is het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 1. Locatie gebouw Gorslaan 60

1.3 Het omgevingsplan

Het projectgebied ligt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, zoals dat op 1 januari 2024 bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege is ontstaan. Op deze locatie is het planologisch regime van het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPGORS2010-va01), vastgesteld op 21 oktober 2010, van toepassing. Op het gebouw en de omliggende gronden rusten de enkelbestemmingen 'Gemengd – 3' en 'Groen', en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Op grond van artikel 10, lid 10.1 van het bestemmingsplan zijn gronden met de bestemming 'Gemengd -3' onder meer bestemd voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen. In artikel 1, lid 1.47 van het bestemmingsplan worden geluidsgevoelige objecten als volgt gedefinieerd:

'woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en artikel 1.2. van het Besluit geluidhinder.'

Het voorgenomen gebruik van het pand maakt dat het pand ingevolge de wet wordt aangemerkt als geluidsgevoelig object. Het plan is daarom strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Vanwege de tijdelijkheid en het feit dat de activiteit in het bestaande pand zal plaatsvinden is ervoor gekozen om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) te verlenen in plaats van het omgevingsplan voor deze ontwikkeling te wijzigen.

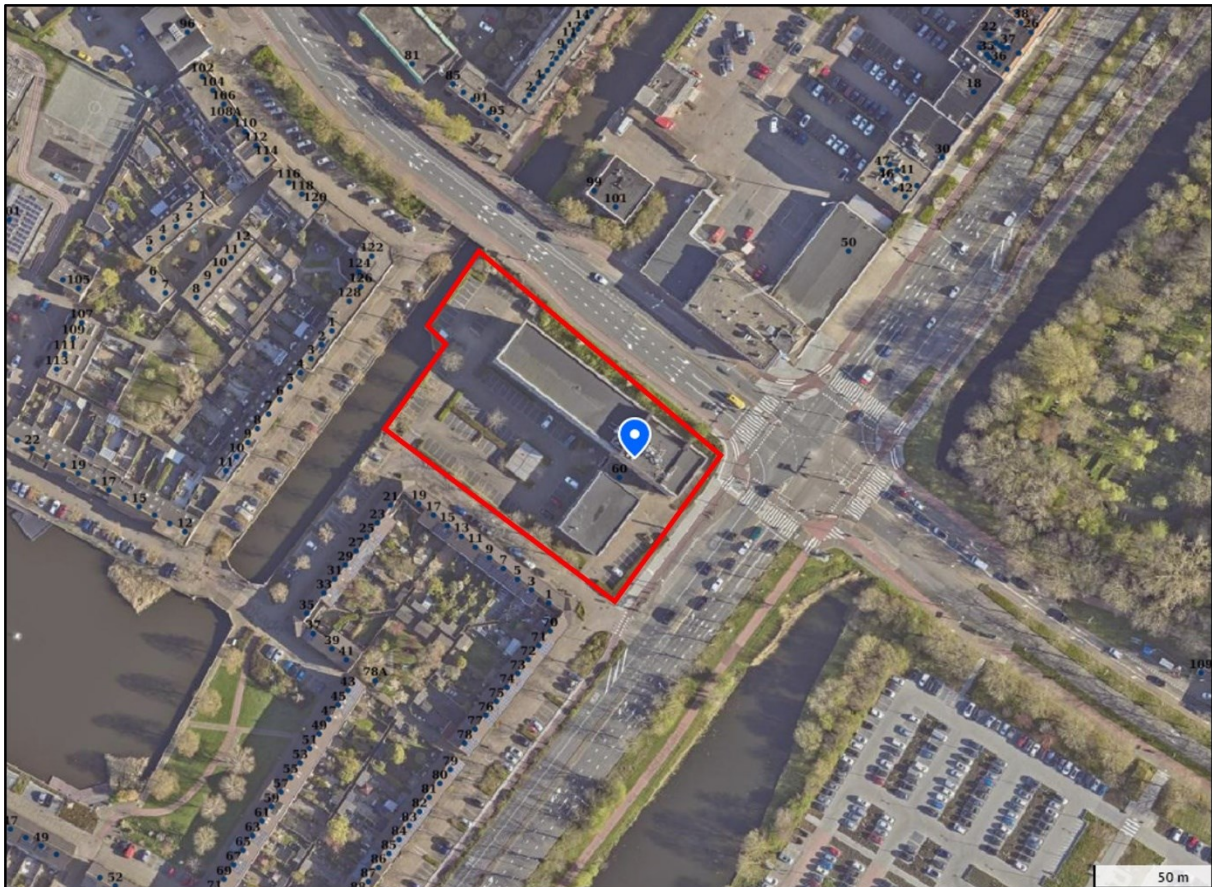
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan eventuele beperkingengebieden in en rond het plangebied. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 8 besteedt aandacht aan de belangenafweging en sluit af met een conclusie. Hoofdstuk 9 wordt gevormd door de bijlagen bij deze onderbouwing.

2 Beschrijving huidige situatie projectgebied

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Het plangebied is gelegen in de wijk De Gors, aan de zuidzijde van Purmerend. Het plangebied bevindt zich in het oostelijke deel van de wijk, dat wordt gekenmerkt door enkele belangrijke maatschappelijke functies zoals de begraafplaats en het ziekenhuis.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied

Het desbetreffende pand is in 1992 gebouwd en heeft de afgelopen jaren dienst gedaan als kantoor van een internationaal bedrijf. Na vertrek van dit bedrijf in het najaar van 2024 komt het pand leeg te staan. De hoofdingang van het pand is aan de Gorslaan gesitueerd. Het pand is met de auto te bereiken via een inrit aan de Vijverstraat die uitkomt op de Gorslaan.



Afbeelding 3. Inrit Gorlaan

Op circa 35 meter afstand is een bushalte gelegen en het treinstation ligt op circa 485 meter.

De locatie ligt in het Waterlandkwartier. De gemeente is van plan om dit kwartier stedenbouwkundig te gaan herontwikkelen. De realisatie hiervan zal over zo'n 5 tot 10 jaar vanaf nu plaatsvinden. De opvanglocatie aan de Gorslaan staat de toekomstige stedenbouwkundige herontwikkeling niet in de weg.

3 Voorgenomen ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling waarvoor moet worden afgeweken van het omgevingsplan beschreven en toegelicht.

3.1 Achtergrond voornemen

Op 30 november 2023 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen m.b.t. de opvang van Oekraïense ontheemden in de gemeente Purmerend. Eén van de punten daaruit is het *"het locatieonderzoek uit te breiden en daarbij de mogelijkheden te verkennen voor de opvang van 500 tot 1.500 Oekraïense ontheemden in meerdere, kleinere opvanglocaties, verspreid over de gemeente"*. Om invulling te geven aan de taakstelling en invulling te geven aan de motie is onder andere gezocht naar bestaand vastgoed dat geschikt te maken is voor de opvang van Oekraïners. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe potentiële locatie aan de Gorslaan 60. Deze locatie vormde de afgelopen jaren het hoofdkantoor van een internationaal bedrijf. In het najaar van 2024 zal dit bedrijf het pand verlaten en kan het worden verbouwd t.b.v. de opvang van Oekraïense ontheemden. De gemeente wil dit pand voor maximaal 5 jaar van de eigenaar gaan huren.

In het kader van de regionale afspraken heeft de gemeente Purmerend de opgave om voor de Regio Zaanstreek-Waterland de opvang van Oekraïense vluchtelingen te realiseren. Het gaat om het surplus van de totale opgave van de regio. Met het inzetten van deze nieuwe locatie aan de Gorslaan 60, waar maximaal 270 personen kunnen worden opgevangen, wordt een substantiële bijdrage geleverd in het opvangen van Oekraïense ontheemden.

Locatie	Bedden	Restant opgave 630	Status
Burggolf	20	Hierna nog te realiseren: 610	In gebruik
Meeuwvleugel	110	Hierna nog te realiseren: 500	In gebruik
Van IJsendijkstraat fase 2	96	Hierna nog te realiseren: 404	Gereed eind 2024
Gorslaan 60	270	Hierna nog te realiseren: 134	Gereed Q2 2025

De beoogde opvanglocatie Gorslaan 60 is vergelijkbaar met andere opvanglocaties in de gemeente, zoals de opvanglocatie in het BurgGolf Golfresort aan de Westerweg. Deze locatie wordt sinds maart 2022 gebruikt voor de opvang van Oekraïense ontheemden en is qua capaciteit (ca. 250 plekken) vergelijkbaar met de locatie Gorslaan 60 (270 plekken).

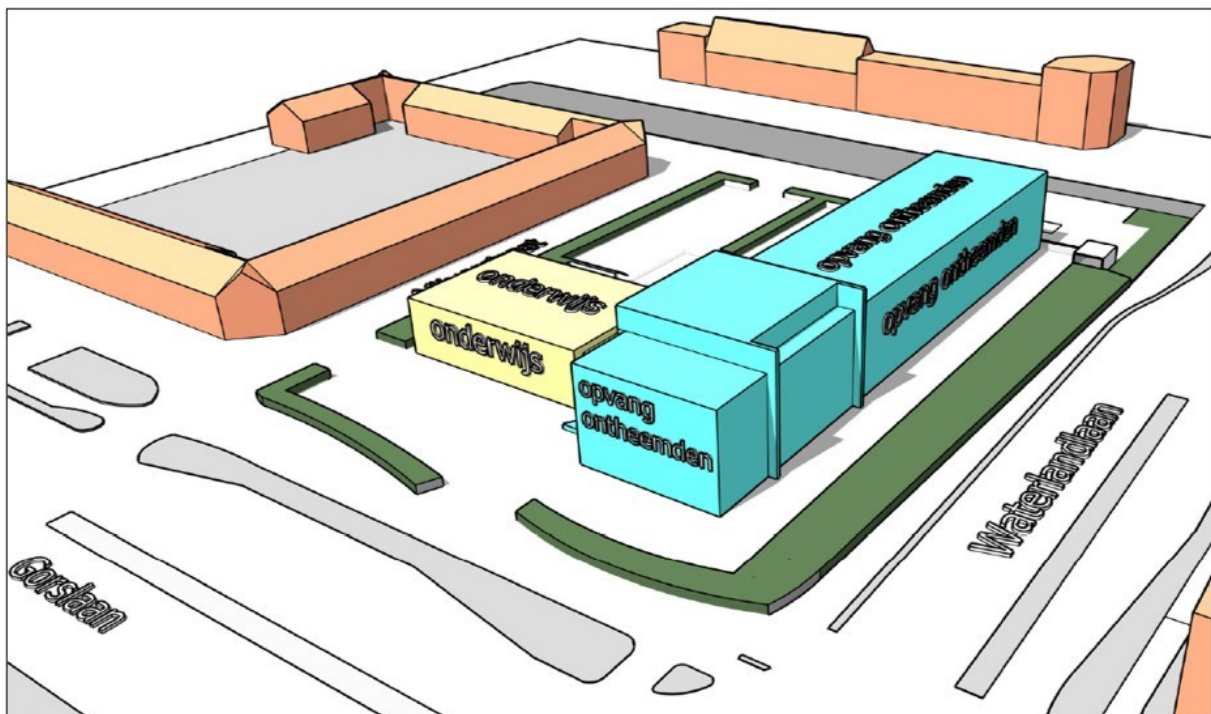
3.2 Beschrijving plan

Het voornemen ziet toe op de tijdelijke (maximaal 5 jaar) opvang van maximaal 270 ontheemden uit Oekraïne en het vestigen van een onderwijsvoorziening voor nieuwkomers in het pand aan de Gorslaan 60 in Purmerend. Het pand staat in de wijk De Gors en grenst aan de Waterlandlaan en de Gorslaan. Het heeft de afgelopen jaren dienst gedaan als kantoor van een internationaal bedrijf. Na vertrek van dit bedrijf in het najaar van 2024 staat dit pand leeg.

De hoofdingang van het pand is aan de Gorslaan gelegen en er is een ingang bij het parkeerterrein aan de achterzijde. Het pand heeft een eigen parkeerterrein aan de achterzijde, welke te bereiken is

via een bestaande inrit aan de Gorslaan die uitkomt op de Vijverstraat. Het pand is gelegen binnen het projectgebied Waterlandkwartier.

Het gebouw aan de Gorslaan 60 is nu ingericht als kantoorpand. Om de Oekraïense ontheemden straks goed op te kunnen vangen is een (interne) verbouwing van het pand nodig. De samenstelling onder de ontheemden zal divers zijn: (grotere en kleine) gezinnen met kinderen, echtparen zonder kinderen, andere samenstellingen en alleenstaanden. Door bouwtechnische aanpassingen aan het pand te doen kan een groot aantal opvangeenheden t.b.v. maximaal 270 Oekraïense ontheemden worden gecreëerd. Deze inpandige verbouwing betreft o.a. het aanpassen van de indeling van het gebouw waarmee woon- en slaapkamers ontstaan, het plaatsen van keukens en de sanitaire ruimten, de entree, de vluchtwegen en de installaties. Het pand zal qua oppervlakte of bouwvolume niet worden uitgebreid. De verwachting is de eerste ontheemden in het tweede kwartaal van 2025 gefaseerd te kunnen opvangen. De opvang van Oekraïense ontheemden zal worden gerealiseerd in de hoge vleugel van het pand. In de lage vleugel van het pand zal een onderwijsvoorziening worden gerealiseerd.



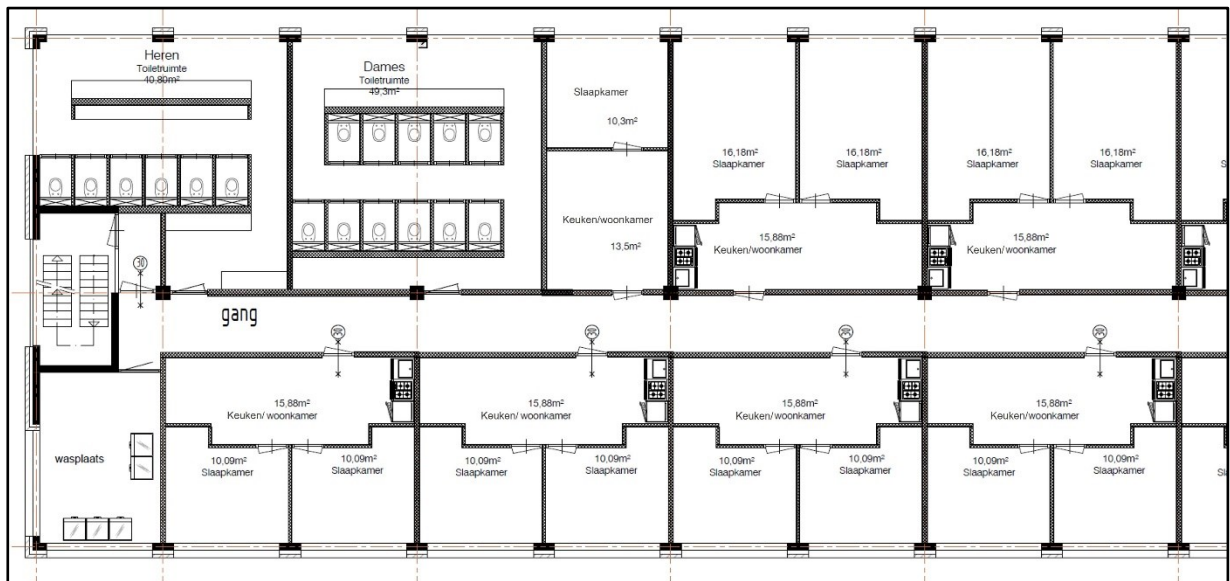
Afbeelding 4. 3D-impresie toekomstige functies. Blauw is het opvanggedeelte, geel is de onderwijsvoorziening

3.2.1 Opvanglocatie

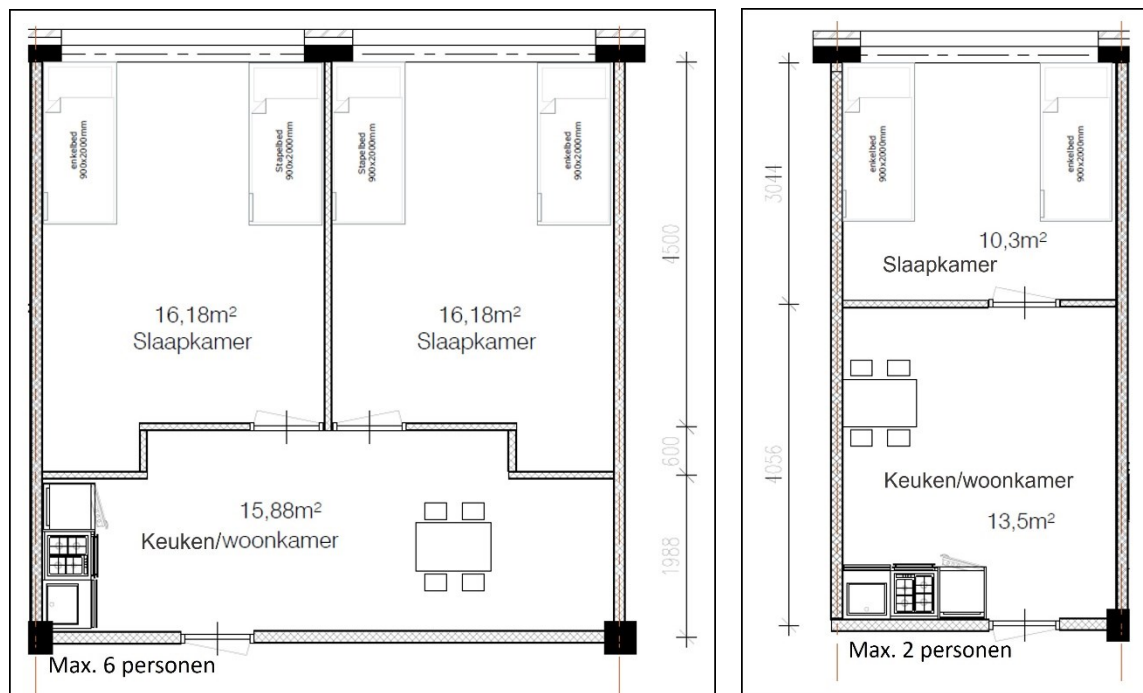
In de hoge vleugel van het pand wordt, verdeeld over de vier verdiepingen van het gebouw, een opvanglocatie gerealiseerd voor maximaal 270 ontheemden uit Oekraïne. Er zullen circa 47¹ opvangeenheden, bestaande uit een woonkamer/keuken en één of meerdere slaapkamers, worden gerealiseerd. Per verdieping zijn er ruimtes met gedeelde toiletten. De gedeelde douches (man/vrouw apart) bevinden zich op een centrale plek op de begane grond. De opvangeenheden kunnen niet worden aangemerkt als woningen aangezien ze individueel niet zijn uitgerust met alle voorzieningen die een woning moet hebben. Ook maken ze geen onderdeel uit van de reguliere woningvoorraad in de gemeente.

¹ Het exacte aantal zal bekend zijn na de bouwtechnische beoordeling van de plattegronden uit de aanvraag omgevingsvergunning.

De volgende afbeeldingen tonen voorbeelden van een mogelijke inrichting van een verdieping van de opvanglocatie en van de opvangeenheden. Momenteel wordt nog aan de verdere uitwerking van de indelingen gewerkt, dus het is nog mogelijk dat de uiteindelijke plattegronden anders worden.



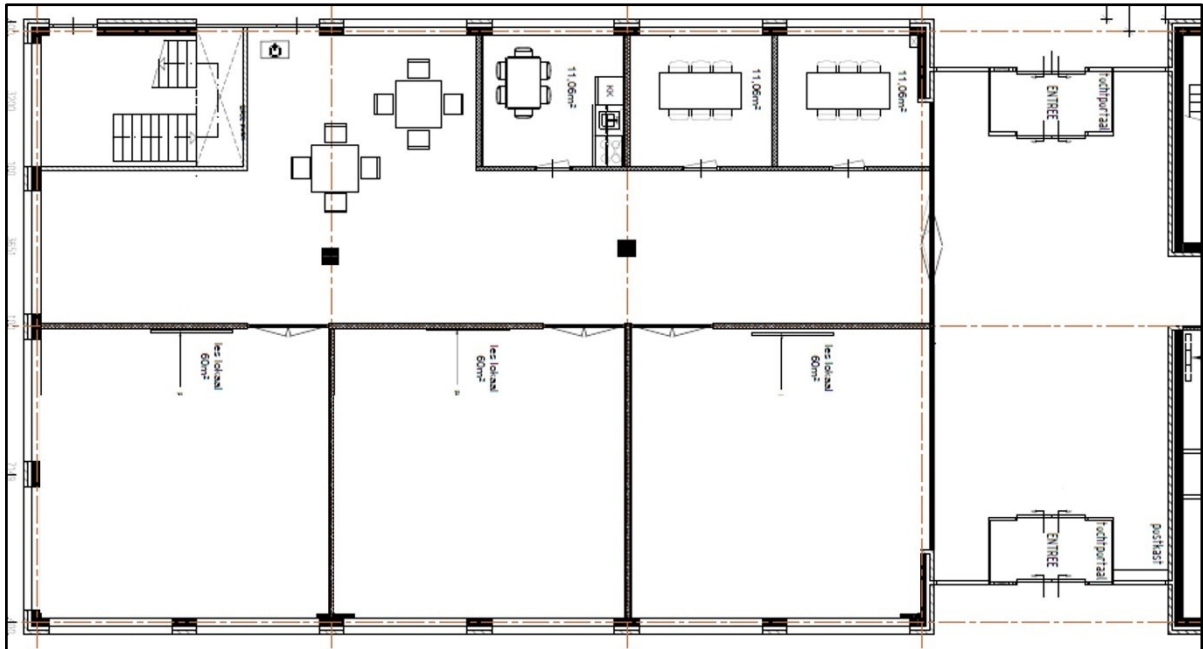
Afbeelding 5. Voorbeeldinrichting van de plattegrond van een gedeelte van een verdieping van het opvanggedeelte met opvangeenheden



Afbeelding 6. Voorbeeldinrichting plattegronden opvangeenheden voor maximaal 6 personen (links) en maximaal 2 personen (rechts)

3.2.2 Onderwijsvoorziening

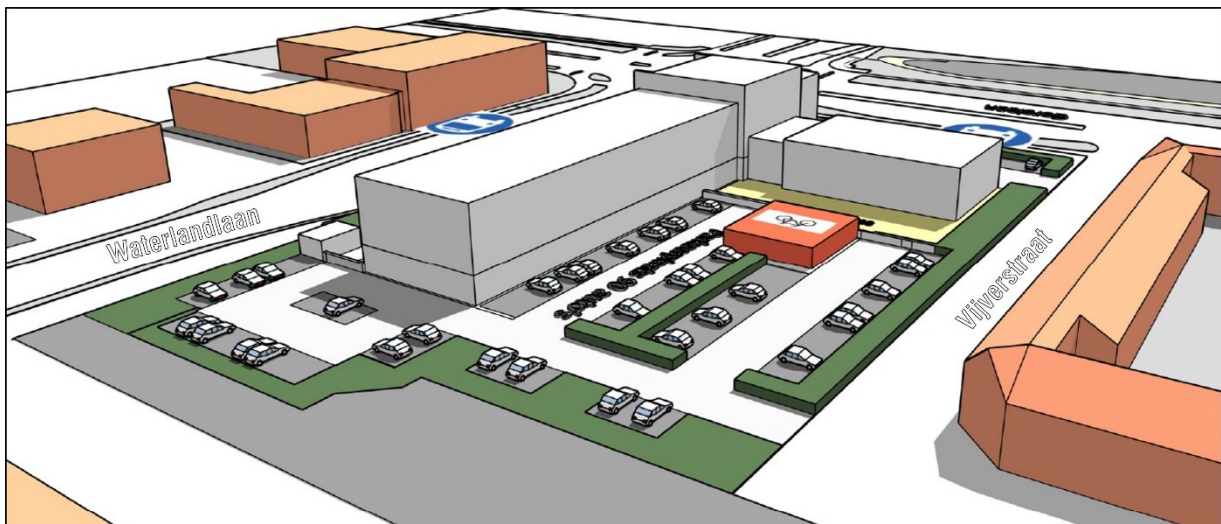
De twee verdiepingen van de lage vleugel van het pand zullen gebruikt worden voor de onderwijsvoorziening voor nieuwkomers van circa 10 t/m 17 jaar (bovenbouw Primair onderwijs en Voortgezet onderwijs). Nieuwkomers zijn kinderen uit verschillende landen (vluchtelingen, expats, Oekraïners) die momenteel nog niet kunnen instromen in het reguliere onderwijs omdat zij de Nederlandse taal nog niet voldoende beheersen. Dit gedeelte van het pand zal verbouwd worden tot 6 klaslokalen en een aantal overige onderwijsruimten. Er kan hier les worden gegeven aan maximaal 90 leerlingen verdeeld over maximaal 6 klassen. Onderstaande impressie toont de begane grond van de lage vleugel na verbouwing met daarin 3 klaslokalen en een aantal andere onderwijsruimten. De 2^e verdieping van deze vleugel zal een vergelijkbare invulling krijgen.



Afbeelding 7. Impressie onderwijsvoorziening in de lage vleugel van het pand

3.2.3 Buitenruimte

Ten behoeve van het onderwijs zal een buiten(speel)ruimte gerealiseerd worden op een deel van het huidige parkeerterrein bij het pand. Tevens zal de bestaande fietsenstalling worden vergroot. Onderstaande afbeelding toont een impressie van de beoogde buitenruimte.



Afbeelding 8. 3D-impressie beoogde buitenruimte

3.2.4 Parkeren

Oekraïense ontheemden in het bezit van een auto en de medewerkers van de onderwijsvoorziening kunnen hun auto parkeren op het parkeerterrein rondom het gebouw. In paragraaf 5.7 wordt verder ingegaan op het aspect parkeren.

4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Ten tijde van het opstellen van veel beleid op zowel rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau was er nog geen sprake van de opvang van Oekraïense ontheemden. Derhalve is in veel van de onderstaande beleidsdocumenten niets opgenomen over deze opvang. De opvang van ontheemden kan formeel niet worden aangemerkt als wonen. Toetsing aan het reguliere (woon)beleid is dan ook veelal niet 1 op 1 mogelijk. Vanuit dat gegeven is in dit hoofdstuk alleen het beleid vermeld dat van toepassing is op onderhavige ontwikkeling.

4.1 Rijksbeleid en rijksregels

4.1.1 Toets 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* die 'voldoende substantieel' is. De behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling moet dan worden aangetoond. Bij het inhoud geven aan de term 'voldoende substantieel' geldt vooralsnog de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). Hieruit kan worden afgeleid dat bij een plan voor meer dan 11 woningen sprake is van een ontwikkeling die als voldoende substantieel wordt gezien. Voor overige stedelijke functies kan worden aangehouden dat het ruimtebeslag 500 m² of meer moet bedragen.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een *behoefte* en in beginsel *in bestaand stedelijk gebied* wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. In het geval in het omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, bevat de toelichting een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De motivering van de behoefte aan die ontwikkeling dient in het licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening en dient zich te richten op het motiveren van de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het

verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook zijn opgenomen in de beschrijving.

Analyse

De onderhavige ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het niet voorziet in nieuw ruimtebeslag. Het omgevingsplan voorziet ter plaatse reeds in een stedelijke functie zoals kantoren, dienstverlening en lichte bedrijvigheid. Uit de jurisprudentie volgt dat als een planologische functiewijziging geen planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij de functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval verschilt de ruimtelijke uitstraling van de onderhavige ontwikkeling naar haar aard in zoverre niet wezenlijk van de bestaande situatie, omdat ook bij de onderhavige ontwikkeling sprake is van het uitoefenen van de functie binnen in het pand, daarbij geen geluid-, geur- of ander soort overlast voor de directe omgeving wordt veroorzaakt. Wat betreft de omvang (m² bvo) heeft de bestaande functie dezelfde omvang als de voorgenomen functie van opvang- en onderwijslocatie. Derhalve is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 5.129g Bkl.

Ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is voor het project beoordeeld of sprake is van *behoefte* aan het plan en of de locatie *binnen bestaand stedelijk gebied* ligt.

Behoefte

Zoals aangegeven in de paragrafen 1.1 en 3.1 bestaat een aanzienlijke behoefte aan opvanglocaties voor Oekraïense ontheemden. In de regionale afspraken die gemaakt zijn in de regio Zaanstreek-Waterland moeten in Purmerend 630 opvangplekken worden gerealiseerd. In paragraaf 4.3.2 wordt op deze regionale afspraken nader ingegaan. Dit gegeven rechtvaardigt de stelling dat de vereiste voor opvang een concrete en dwingende aard heeft, wat tot de conclusie leidt dat er voldoende behoefte is voor het project.

Binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het is immers een bestaand kantoorpand dat inpandig wordt verbouwd om geschikt gemaakt te worden voor de opvang van de Oekraïense ontheemden.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het gebruik van het pand aan de Gorslaan 60 niet leidt tot een permanent extra ruimtebeslag en zodoende niet aan re merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is derhalve geen toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking nodig. Vanuit het beoordelen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is ingegaan op de behoefte en de ligging van de locatie. Gesteld kan worden dat sprake is van een dringende behoefte aan de extra opvangplekken voor Oekraïense ontheemden en dat de locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 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 onderhavige ontwikkeling, liggend in bestaand stedelijk gebied, is in lijn met de Omgevingsvisie NH2050.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2022

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is tegelijkertijd de Omgevingsverordening NH2022 in werking getreden. Deze geeft samenhangende en doelmatige regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving, met het oog op duurzame ontwikkeling. Hierin is de hele Beemster aangewezen als liggend binnen het werkingsgebied MRA - Landelijk gebied. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening NH2022 geeft instructieregels voor omgevingsplannen, waarbij artikel 6.18 specifiek ingaat op het MRA-Landelijk gebied. Subparagraaf 6.2.5.3 gaat in op de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, waar de Droogmakerij De Beemster en de Stelling van Amsterdam er twee van zijn. Uitsluitend nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten van deze erfgoederen niet aantasten, zijn toegestaan. Deze zullen daarnaast moeten voldoen aan de regels die gesteld zijn in de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten regionaal worden afgestemd.

Onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van opvangplekken voor Oekraïense ontheemden en onderwijs in een bestaand gebouw in bestaand stedelijk gebied. Geen van de hierboven genoemde situaties is aan de orde. De omgevingsverordening vormt daarom geen belemmering voor het afwijken van het omgevingsplan t.b.v. het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 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. Het gebied dat de MRA uitmaakt 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. De MRA kent een zevental deelregio's. Purmerend maakt samen met zes andere gemeenten deel uit van de deelregio Zaanstreek-Waterland.

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.

De MRA streeft een polycentrische ontwikkeling na, waarin alle kernen elkaar versterken, maar ook sterk genoeg op zichzelf zijn. Daarom wil de MRA inzetten op een goede verdeling van de werkgelegenheid en balans in woon- en werklocaties. Het gemeenschappelijk kader hiervoor is de Verstedelijkingsstrategie, begin 2022 door zowel het Rijk als alle gemeenteraden en de twee Provinciale Staten van de MRA is onderschreven. Hierin wordt voort geborduurd op al bestaande Rijk-regioafspraken, zoals de MRA-sleutelgebieden, de versnelling van de woningbouwproductie, de Woondeal met Binnenlandse Zaken en het programma "Samen Bouwen aan Bereikbaarheid" en het landschap.

Onderhavig plan is regionaal afgestemd en voorziet in de tijdelijke realisatie van 270 opvangplekken voor Oekraïense ontheemden. Er is geen sprake van het onttrekken van woningen aan de bestaande woonvoorraad en de ontwikkeling heeft geen andere permanent nadelige gevolgen voor overige regionale afspraken.

4.3.2 Regionale afspraken Zaanstreek-Waterland

Ingegeven door de Spreidingswet is in de regio Zaanstreek-Waterland afgesproken dat door de gemeente Zaanstad, Purmerend, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Waterland en Wormerland wordt samen gewerkt op diverse taakstellingen voor het opvangen van asielzoekers, Oekraïense ontheemden en Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV'ers). Zaanstad organiseert de opvang van reguliere asielzoekers, Purmerend het restant van de opdracht opvang van ontheemden uit Oekraïne en de vijf andere gemeenten de opvang van Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV'ers).

De regio Zaanstreek-Waterland heeft de opdracht om per 1 januari 2024 2.695 ontheemden uit Oekraïne op te vangen. De regio heeft inmiddels 2.066 plekken gerealiseerd. Afgesproken is dat de resterende opgave (629) wordt opgepakt door de gemeente Purmerend (zie ook de tabel in paragraaf [3.1](#)).

Zoals bekend, heeft de nieuwe coalitie aangekondigd de Spreidingswet in te willen trekken. Daarvoor is nodig dat zowel de Tweede als de Eerste Kamer een besluit neemt. Tot die tijd geldt de Spreidingswet en zijn de gemeenten daaraan gehouden. Samen met de zes andere gemeenten in de regio Zaanstreek-Waterland blijven Purmerend zich dan ook inspannen voor goed georganiseerde en evenredig verdeelde structurele opvanglocaties voor asielzoekers en de opvang van Oekraïense ontheemden.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Purmerend 1.0

De gemeenteraad heeft op 30 november 2023 aan de hand van het Startdocument Omgevingsvisie Purmerend – gebundelde krachten een samenstel van bestaande beleidsdocumenten voor de fysieke leefomgeving aangemerkt als Omgevingsvisie Purmerend 1.0. Het betreft een set van beleidsdocumenten, die op onderdelen als basis kan dienen voor het gemeentelijk handelen bij ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming en behoud van de fysieke leefomgeving. Deze omgevingsvisie is beleidsneutraal, dat wil zeggen dat daarin geen nieuw beleid is opgenomen. Gelet

hierop worden de navolgende, gemeentelijke beleidsdocumenten – die deel uitmaken van de Omgevingsvisie Purmerend 1.0 - nog nader toegelicht.

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.

Aan bovenstaande beschrijving kunnen troeven en waardevolle aspecten worden toegevoegd waaruit ambities voortvloeien. De nabijheid van Amsterdam, het voorzieningenaanbod, het OV-netwerk en de betaalbare woningvoorraad zijn bekende troeven. Waardevolle aspecten zijn het dorpse karakter, de tevredenheidsstabiliteit en het brede scala en diversiteit van voorzieningen, omgeving en activiteiten. De ambities die hieruit zijn geformuleerd (samengevat):

- De urgentie en noodzaak om verder te bouwen aan woongelegenheid in een grotere diversiteit voor zowel huidige als toekomstige generaties; een flink deel van de opgave dient plaats te vinden in het bestaande stedelijke gebied.
- Regionale functie van 'de zorg' waarborgen. De compacte en consequente wijkstructuur van Purmerend leent zich al goed voor dagelijkse voorzieningen en zorg (ziekenhuis, EHBO, verpleeghuis, opvang o.m.), voldoende aangepaste huisvesting is ook aanwezig. De ambitie is om deze regionale functie met het oog op de toekomst (vraag naar zorg) te behouden en versterken.
- Versterking van de toeristische sector door Purmerend als pleisterplaats en verblijfsstad op de kaart te zetten voor iedereen die Laag Holland bezoekt.

Om vorm te geven aan de groei van Purmerend worden scenario's bekeken. Gelet op de ladder voor duurzame verstedelijking ligt intensivering van (vastgoed in) de bestaande stad als eerste mogelijkheid voor de hand en vervolgens wordt het verstedelijken van de randen nader als mogelijkheid gezien.

Structuurvisie Waterlandkwartier 2021

Op 30 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Purmerend het Masterplan Waterlandkwartier vastgesteld. Bij raadsbesluit van 2 juni 2022 heeft dit de officiële status van structuurvisie gekregen. Dit plan geeft een raamwerk voor de ontwikkelingen in het stationsgebied en de Waterlandlaan. De locatie ligt in het Waterlandkwartier. De gemeente is van plan om deze buurt stedenbouwkundig te gaan herontwikkelen. Realisatie hiervan ligt tussen de 5 – 10 jaar. De opvanglocatie aan de Gorslaan (waarvan nu nog niet duidelijk is, wat daarmee gaat gebeuren op de middellange termijn) staat de stedenbouwkundige herontwikkeling van het Waterlandkwartier niet in de weg.

4.4.2 Verkeersbeleid

4.4.2.1 Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016

In 2016 heeft de gemeenteraad de *Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016* vastgesteld. In november 2021 is de 1^e wijziging vastgesteld. Deze nota bevat de parkeernormen bij nieuwe ontwikkelingen. De nota maakt de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker, zodat het duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij een bouwaanvraag. Hiervoor wordt een stappenplan aangewend. Tevens bevat de nota een digitale rekentool waarmee de parkeerbehoefte

van een bouwproject berekend kan worden. In paragraaf 5.7.2 wordt verder ingegaan op het aspect parkeren voor onderhavige ontwikkeling.

5 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('etfal'). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

5.1 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

5.2 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

5.2.1 Geluid door wegen en spoorwegen

Langs rijks-, provinciale- en gemeente- en waterschapswegen, lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen geldt een standaardwaarde voor geluid. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde (art. 5.78t Bkl). Slechts onder voorwaarden kan het geluid hoger zijn dan de standaardwaarde. Hiervoor moet aangetoond worden dat er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, dat de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde (art. 5.78u Bkl). Geluidbeperkende maatregelen hoeven alleen in aanmerking te worden genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

Als een projectlocatie nabij een weg ligt, kan het zijn dat deze in het geluidaandachtsgebied van die weg ligt. Het geluid in dat gebied kan hoger zijn dan de standaardwaarde voor geluid.

Het geluid op een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied moet aanvaardbaar zijn (art 5.87s Bkl).

Langs rijks- en provinciale wegen kan sprake zijn van een geluidproductieplafond.

Analyse

In het onderhavige geval ligt de projectlocatie binnen een geluidaandachtsgebied van de Waterlandlaan en de Gorslaan. In dat kader is akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 1 bij deze onderbouwing). Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- ten gevolge van het geluid van het verkeer op de gemeentewegen Waterlandlaan en Gorslaan overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB Lden optreedt;
- bij drie gevels/geveldelen sprake is van normoverschrijding ten gevolge van het verkeer op de Waterlandlaan en Gorslaan. Het betreft de gevels aan de noordoost en zuidoostzijde van het gebouw;
- de berekende maximale geluidsbelasting is 65 dB Lden. De standaardwaarde wordt daarmee met 12 dB Lden overschreden. De (maximale) grenswaarde van 70 dB Lden wordt niet overschreden;
- De grenswaarde van 70 dB Lden wordt niet overschreden;
- Het treffen van geluidsbeperkende maatregelen voor het geluid vanaf de gemeentewegen is niet goed mogelijk en/of doelmatig;
- Aanbevolen wordt om voor de 'woningen'² aan de geluidbelaste zijden van het gebouw af te wijken van de standaardwaarde;
- Het ontbreken van een geluidluwe zijde bij de geluidbelaste 'woningen' kan worden gerechtvaardigd door de tijdelijkheid van functie voor ontheemden en door het realiseren van een gemeenschappelijke ruimte aan de niet geluidbelaste zijde in het gebouw;
- Voor de verblijfsruimten in het gebouw met een totale geluidswaarde van het wegverkeer hoger dan 53 dB dient nader onderzoek naar de benodigde geluidwering van de gevels te worden uitgevoerd. Het gaat daarbij om alle verblijfsruimten aan de geluidbelaste zijden van het gebouw. Aangetoond moet worden dat/hoe kan worden voldaan aan de eisen van het Bbl;
- Met een gemotiveerde afwijking van de standaardwaarde en met aantoonbaar voldoende geluidwerende gevels, kunnen de nieuwe tijdelijke 'woningen', vanuit het oogpunt van geluid, volgens plan worden gerealiseerd.

Naar aanleiding van dit akoestische onderzoek is onderzocht en in beeld gebracht op welke manier het gebouw zodanig kan worden geïsoleerd dat aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt voldaan. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2. Hieruit blijkt dat met de voorgestelde bouwtechnische aanpassingen aan het gebouw hieraan kan worden voldaan.

² In de akoestische onderzoeken wordt gesproken over 'woningen' (of woonruimte of appartementen), omdat de wetgeving rondom het aspect geluidhinder geen aparte categorie 'opvanglocaties voor ontheemden' kent. Er is daarom aangesloten bij hetgeen van toepassing is op woningen. Derhalve wordt in de akoestische onderzoeken en de samenvattingen ervan in deze onderbouwing gesproken over 'woningen'.

5.2.2 Geluid door industrieterreinen

Purmerend kent geen gezoneerd industrieterrein, dat wil zeggen: een bedrijventerrein waar zware industrie wordt toegestaan. De regels die de Omgevingswet hiervoor stelt zijn daarom niet van toepassing.

5.2.3 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde het geluid dat veroorzaakt wordt door specifieke activiteiten (zoals windturbines e.d.). Voor het perceel Gorslaan 60 is geen sprake van geluid veroorzaakt door specifieke activiteiten.

5.3 Kwaliteit van de buitenlucht

De ontwikkeling valt onder de categorie gebouwen met een woonfunctie, genoemd in artikel 5.54, onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het behoort daarmee tot de standaardgevallen "niet in betekende mate luchtkwaliteit". Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) is daarmee niet nodig aangezien de activiteit per definitie niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

5.4 Geur

De gemeente moet bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen (art. 5.92 lid 1 Bkl). Dit werkt 2 kanten op: bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen en bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven. De gemeente moet overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw. De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). De normen voor landbouwhuisdieren bij een agrarisch bedrijf zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.6.3 Bkl.

In of nabij het projectgebied liggen geen inrichtingen die geurhinder kunnen veroorzaken. Dit aspect speelt hier derhalve niet.

5.5 Bodemkwaliteit

Het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde als bedoeld in artikel 5.89j, eerste lid Bkl, is alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89k Bkl).

Onderhavige ontwikkeling betreft geen bouwactiviteiten waarvoor de bodem geroerd wordt. Toetsing is derhalve niet aan de orde. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor afwijking van het omgevingsplan voor deze ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Paragraaf 5.1.2 Bkl bevat de regels voor externe veiligheid. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet aangetoond worden op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. Voor het plaatsgebonden risico van een activiteit geldt een grenswaarde van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 Bkl).

Hieraan wordt voldaan door inachtneming van de afstanden voor de activiteiten, aangegeven in de daarbij aangegeven onderdelen van bijlage VII van het Bkl.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de veiligheidszone van risicovolle activiteiten.

5.7 Wegen, verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

5.7.1 Verkeersaantrekkende werking

Voor de berekening van de huidige verkeersgeneratie en de toekomstige verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de rekentool 'Verkeersgeneratie & parkeren' van het CROW (zie ook CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie"). Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een bouwplan moet in de rekentool aangegeven worden 1) wat voor een gemeente (zeer sterk, sterk, matig, weinig, niet stedelijk) het betreft en 2) in welk gebied (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom, buitengebied) het bouwplan gerealiseerd wordt. Het stedelijke deel van de gemeente Purmerend is een 'sterk stedelijke' gemeente, de dorpskernen van de Beemster als 'weinig stedelijk' en het buitengebied als 'buitengebied'.

Bestaande functie

Tot voor kort werd het pand gebruikt als kantoor van een internationaal bedrijf. De locatie aan de Gorslaan 60 is gelegen in een sterk stedelijk gebied. De theoretische verkeersgeneratie voor een kantoor bedraagt volgens het CROW tussen de 4,7 en 6,5 motorvoertuigen per etmaal per 100 m² Bruto Vloeroppervlak (BVO). Met een BVO van 4396 m² genereerde het kantoor dagelijks tussen de 206 en 286 motorvoertuigbewegingen op een weekdag.

Opvangfunctie

Het pand wordt nu grotendeels omgezet naar onzelfstandige verblijfsruimten voor ontheemden, met circa 47 onzelfstandige woningen en in totaal 90 slaapkamers. Volgens het CROW ligt de theoretische verkeersgeneratie voor onzelfstandige woonruimten tussen de 0,8 en 1,2 motorvoertuigen per (slaap)kamer. Dit komt neer op een verkeersgeneratie van 72 tot 108 motorvoertuigbewegingen per dag.

Onderwijsfunctie

Voor onderwijs wordt 700 m² BVO van het gebouw gebruikt, verdeeld over twee lokalen voor basisonderwijs en vier lokalen voor voortgezet onderwijs. De school is door de week open en in het weekend gesloten.

Basisonderwijs (2 lokalen)

De verkeersdruk bij basisscholen ontstaat voornamelijk door het halen en brengen van kinderen. Door de vele invloedsfactoren (zoals schoolgrootte, vervoerswijze, en schooltype) is het niet mogelijk om een exacte verkeersgeneratie te geven zonder lokaal maatwerk. In dit specifieke geval zullen de leerlingen afkomstig zijn uit het pand zelf, waardoor de verkeersgeneratie te verwaarlozen is.

Middelbaar onderwijs (4 lokalen)

Voor het voortgezet onderwijs wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie tussen de 11,0 en 17,6 motorvoertuigen per 100 leerlingen. Met een verwacht aantal van maximaal 90 leerlingen, komt dit neer op een verkeersgeneratie van 10 tot 16 motorvoertuigbewegingen per dag.

Conclusie

De nieuwe functies van het pand genereren samen tussen de 83 en 126 motorvoertuigbewegingen per dag. Dit is aanzienlijk minder dan de verkeersgeneratie van de vorige kantoorfunctie, die tussen de 206 en 286 motorvoertuigbewegingen per dag lag.

Deze locatie sluit aan op de Vijverstraat. Dit is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Gezien dit een rustige, doodlopende, woonstraat is wordt hier geen probleem met de doorstroming verwacht. Ook voor de aansluiting op de Gorslaan worden geen problemen met de verkeersafwikkeling verwacht gezien het aantal motorvoertuigbewegingen in de nieuwe situatie lager is dan in de voormalige situatie.

5.7.2 Parkeren

Op deze locatie wordt opvangcapaciteit gerealiseerd voor maximaal 270 Oekraïners (waaronder ook kinderen). Voor de Oekraïners wordt qua autobezit gerekend met een norm van 0,2 auto per persoon. Deze parkeernorm is gebaseerd op het feitelijke huidige autobezit van Oekraïners van 0,2 auto per persoon, die zich momenteel op de verschillende locaties in de gemeente bevinden (zie hiervoor de volgende tabel).

Locatie	#bewoners	#kamers	#auto's	#auto p. kamer	#auto per bewoner
Burggolf	250	98	39	0,40	0,16
Voormalig gemeentehuis Beemster	80	30	18	0,60	0,23
Van IJsendijkstraat 14,8	82	29	10	0,34	0,12
Mercuriusweg 2	40	14	9	0,64	0,23
Totaal	452	171	76	0,44	0,17
Gemiddeld				0,50	0,18

Autobezit Oekraïense ontheemden op huidige opvanglocaties in de gemeente Purmerend

Uitgaande van 270 personen betekent dit dat voor de opvanglocatie een parkeerbehoefte bestaat van $0,2 \times 270 = 54$ parkeerplaatsen.

Voor het onderwijs voor nieuwkomers wordt uitgegaan van 6 klassen. Bij 6 klassen is de inzet van 8-10 medewerkers onderwijzend/ondersteunend personeel nodig. Gelet op het vorenstaande betekent dit dat 10 auto's voor personeel meetellen voor de parkeerdruk. Gezien het grote aantal reeds aanwezige parkeerplaatsen op het eigen parkeerterrein kan in deze situatie gerekend worden met 1 parkeerplaats per medewerker. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van **10 parkeerplaatsen** voor de onderwijsvoorziening.

Deze kinderen wonen in Purmerend en in de regio. De reisbewegingen van de leerlingen zullen voornamelijk met de fiets of openbaar vervoer plaatsvinden. In beperkte mate zullen ouders de kinderen brengen en halen (kiss and ride). Hieruit zal naar verwachting geen extra parkeerdruk ontstaan.

De totale parkeerbehoefte komt hiermee op: $54 + 10 = 64$ parkeerplaatsen

Op het terrein bevinden zich in de bestaande situatie in totaal 99 parkeerplaatsen: 10 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand en 89 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand. Ten behoeve van de buitenruimte voor de onderwijsvoorziening (schoolplein) en de uitbreiding van de bestaande fietsenstalling zullen zo'n 12 parkeerplaatsen³ komen te vervallen, waardoor er **87 parkeerplaatsen** overblijven. Dit is voldoende om in de totale parkeerbehoefte van 64 parkeerplaatsen voor zowel de Oekraïners als het onderwijspersoneel te voorzien. Op het parkeerterrein zijn dan nog voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor eventueel bezoek en/of voor het geval nog extra auto's worden aangeschaft.

5.8 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur, flora- en faunabescherming (6.9.1) en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie (6.9.2).

5.8.1 Flora en Fauna

Artikel 5.1, tweede lid onder g Ow bepaalt dat het verboden is een flora- en fauna-activiteit te verrichten zonder omgevingsvergunning. Onder een flora -en fauna-activiteit wordt verstaan: een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten (bijlage bij art. 1.1. Ow). Een ecologisch onderzoek moet uitwijzen of er sprake is van gevolgen voor dieren of planten. Als er negatieve gevolgen zijn, dan houdt dat in dat er sprake is van een flora- en fauna-activiteit. Een omgevingsvergunning mag dan alleen worden verleend als het voldoet aan de beoordelingsregels van art. 8.74j Bkl.

Bij onderhavig voornemen is geen sprake van ingrepen in of rond het bestaande pand die van invloed (kunnen) op flora en fauna. Het uitvoeren ecologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

5.8.2 Stikstofdepositie

In de nabijheid van Purmerend liggen drie Natura 2000-gebieden: het Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder, de Eilandspolder en de Polder Zeevang. In de eerste twee is sprake van een overbelasting aan stikstof, dus een overschrijding van de Kritische Depositiewaarde (KDW). In de Polder Zeevang is daar geen sprake van (toestand maart 2023).

In de beoogde situatie leidt het tijdelijke gebruik van het pand als opvanglocatie en onderwijsvoorziening tot minder motorvoertuigbewegingen per etmaal dan in de bestaande situatie waarin het pand in gebruik is als kantoorpand. Het is dan ook aannemelijk dat onderhavige ontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie. Gelet op het vorenstaande vormt het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor het verlenen van een afwijking van het omgevingsplan voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. Hier kunnen de resultaten van de watertoets vermeld worden.

³ Het exacte aantal te vervallen parkeerplaatsen zal bekend zijn bij de verdere uitwerking van het aan te leggen schoolplein en de vergroting van de bestaande fietsenstalling. Gezien het aantal parkeerplaatsen in de bestaande situatie ruim hoger is dan het benodigde aantal parkeerplaatsen, zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte én het realiseren van een schoolplein ter plaatse van een aantal van de bestaande parkeerplaatsen.

Dit project betreft de inpandige verbouwing van een bestaand pand met een reeds jaren geleden ingerichte omliggende buitenruimte in de vorm van een parkeerterrein. Voor de opvang van Oekraïense ontheemden en de onderwijsvoorziening worden alleen inpandige verbouwwerkzaamheden verricht en wordt de bestaande fietsenstalling uitgebreid op de reeds verharde parkeerplaatsen. Met betrekking tot het aspect water en het watersysteem vinden dus geen veranderingen plaats.

Analyse en conclusie

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl), zie bijlage 3. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

5.10 Windhinder

Met name de effecten van valwinden rond hoogbouw hebben grote invloed op het functioneren van de openbare ruimte in de direct omgeving, zeker in relatie met de eis voor een 'goede' plint. Het is dan ook van belang de gebouwen al in een vroeg stadium aan een windhinderonderzoek te onderwerpen om overlast in de omgeving van het gebouw te voorkomen.

Voor de beoordeling van het windklimaat wordt in Nederland de norm NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' gehanteerd. Deze norm geeft aan wanneer en hoe onderzoek naar het windklimaat in de gebouwde omgeving verricht moet worden. Ook geeft het aan welke normen bij de beoordeling van windklimaat gelden. De norm geeft aan dat voor beschut liggende gebouwen tot een hoogte van 15 meter geen windonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Voor beschut liggende gebouwen tussen de 15 en 30 meter hoog en voor onbeschut liggende gebouwen tot 30 meter hoog is de hulp van een deskundige vereist om te beoordelen of wel of niet onderzoek moet worden verricht. Voor gebouwen hoger dan de 30 meter is altijd onderzoek naar windhinder nodig.

Dit project betreft de inpandige verbouwing van een bestaand pand van maximaal vier bouwlagen. Het pand kan niet worden aangemerkt als hoogbouw. Het aspect windhinder is voor deze ontwikkeling niet aan de orde.

5.11 Trillingen

Art. 5.83 Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Deze trillingen moeten aanvaardbaar zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet in het omgevingsplan passen zal dit ook moeten gebeuren. De standaardwaarden voor trillingen zijn opgenomen in de tabel in art. 5.87 Bkl, de uitzonderingen hierop eveneens. Als zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen, kunnen hogere waarden gelden (art. 5.89 Bkl).

Dit project betreft de inpandige verbouwing van een bestaand pand dat niet in de directe nabijheid van het spoor is gelegen. De kortste afstand tot het spoor is 410 meter. Het aspect trillingshinder is voor deze ontwikkeling niet aan de orde.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling

In deze paragraaf komt aan de orde of het plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 Omgevingsbesluit en gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 Omgevingswet en afdeling 11.2 Omgevingsbesluit.

Voor dit project geldt dat geen sprake is van een project waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Het opstellen van een mer-beoordelingsrapportage is derhalve niet nodig.

6 Beperkingengebieden

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar beperkingengebieden in en in de nabijheid van het plangebied.

6.1 Algemeen

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen. Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

Voorbeelden van beperkingengebieden in Purmerend zijn de snelweg A7 dat een beperkingengebied met betrekking tot een weg is. De spoorlijn Zaandam-Enkhuizen is een beperkingengebied met betrekking tot een spoorweg.

6.2 Planologisch relevante leidingen

Welke leidingen planologisch relevant zijn is aan het bevoegd gezag. Dit kunnen bijvoorbeeld gasleidingen zijn met een lagere druk dan 16 bar en een diameter van 40 cm of meer, of leidingen met een regionale functie, effluentleidingen van rioolwaterzuiveringsinstallaties, afvalwaterpersleidingen met bepaalde diameter, bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsleidingen of rioolpersleidingen. (Bron: Handboek buisleidingen, bijlage 4).

In en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavige ontwikkeling.

De ontwikkeling wordt aangesloten op de bestaande nutsvoorzieningen en de daarvoor aanwezige ondergrondse infrastructuur zoals voor elektriciteit, water en de stadsverwarming.

7 Uitvoerbaarheid

De gemeente moet onderzoeken of de ontwikkeling op de betrokken locatie in beginsel mogelijk is. Bij een omgevingsplanwijziging of BOPA die voldoende concreet is, moet de economische uitvoerbaarheid worden aangetoond.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Om de financieel-economische haalbaarheid aan te tonen moet de onderbouwing een 'onuitvoerbaarheidstoets' bevatten: aannemelijk maken dat het plan niet onuitvoerbaar is, dus dat er geen evidente belemmeringen voor de ontwikkeling zijn.

De gemeentelijke kosten van onderhavige ontwikkeling worden gecompenseerd vanuit de Rijksbekostigingsregeling Opvang Ontheemden Oekraïne. De aanvraag hiervoor is ingediend. Het beheer van de locatie kan vanuit het normbedrag per bed worden gefinancierd. Voor wat betreft de bekostiging van het onderwijsdeel van de locatie, zal een beroep worden gedaan op de bestaande regelingen voor onderwijs(-huisvesting).

7.1.2 Nadeelcompensatie

De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In titel 4.5 Awb staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

De regels over nadeelcompensatie in afdeling 15.1 van de Omgevingswet zijn een aanvulling op deze algemene regeling uit de Awb. De regels over nadeelcompensatie in de Omgevingswet hebben voorrang op de regels in de Awb.

Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten;
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De schadeorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeorzaken mogelijk dan die in de Omgevingswet staan. Staat een schadeorzaak niet in artikel 15.1 dan is voor taken en bevoegdheden van de Omgevingswet ook de Awb-regeling niet mogelijk. Schadeorzaken zijn bijvoorbeeld:

- een omgevingsvergunning of het weigeren daarvan;
- een projectbesluit;

- een regel in het omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of algemene maatregel van bestuur. Deze moeten rechtstreekse rechten of verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten;
- een maatwerkvoorschrift
- een programma dat een rechtstreekse titel is voor activiteiten, zoals een beheerplan voor een Natura 2000-gebied;

Omgevingsvisies en instructieregels zijn bijvoorbeeld geen schadeorzaken. Deze instrumenten hebben geen rechtstreekse rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven.

In onderhavige situatie is sprake van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De procedure voor een verzoek om schadevergoeding staat los van het besluit dat de schade veroorzaakt. Een schadevergoedingsaanvraag hoeft niet te worden ingediend tijdens de procedure over het besluit dat de schade heeft veroorzaakt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

Artikel 7.4 Omgevingsregeling (hierna: Or) bevat aanvraagvereisten over participatie. Het aanvraagvereiste participatie geldt voor alle omgevingsvergunningen. Dus zowel voor:

- de van rijkswege aangewezen vergunningplichtige activiteiten; en voor
- de decentraal aangewezen vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in een omgevingsplan (omgevingsplanactiviteitvergunningen).

In de raadsvergadering van 2 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Purmerend besloten om participatie voor vergunningaanvragen die afwijken van het omgevingsplan (BOPA's) in de eerste periode na inwerkingtreding van de Omgevingswet niet verplicht te stellen. In plaats daarvan wordt ingezet op het stimuleren en faciliteren van het doen aan participatie door initiatiefnemers.

Op 8 juli 2024 is er een bewonersavond georganiseerd. Een verslag hiervan is als bijlage 4 bij deze onderbouwing gevoegd. Uit de reacties kwam naar voren dat omwonenden zich vooral zorgen maken over de verkeersaantrekkende werking van de opvanglocatie. Zoals hiervoor aangegeven zal de opvanglocatie minder motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren wanneer het pand wordt gebruikt als kantoor.

7.2.2 Advies en instemming door gemeenteraad

In de raadsvergadering van 2 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Purmerend de volgende categorieën van gevallen aangewezen waarin haar om advies moet worden gevraagd:

- aanvragen met een grote maatschappelijke impact;
- aanvragen voor realisatie van meer dan 40 woningen;
- aanvragen die afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van het UNESCO werelderfgoed Droogmakerij De Beemster en/of de Stelling van Amsterdam;
- aanvragen die evident afwijken van een door de raad vastgestelde omgevingsvisie, ontwikkelvisie of gebiedsvisie;
- aanvragen waarvoor een milieueffectrapportage-plicht geldt.

Onderhavige ontwikkeling valt in de categorie van gevallen als genoemd onder b. aanvragen voor realisatie van meer dan 40 woningen (het gaat in dit project weliswaar niet om woningen, maar om vergelijkbaar gebruik voor de realisatie van circa 47 opvangenheden voor maximaal 270 Oekraïense ontheemden). Om die reden wordt de gemeenteraad verzocht om advies uit te brengen over deze ontwikkeling. Voor het college van burgemeester en wethouders geldt het advies als een bindend advies, dat wil zeggen dat B&W niet van het raadsadvies kunnen afwijken.

De aanvraag omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan voor het tijdelijk (maximaal 5 jaar) opvangen van maximaal 270 Oekraïense ontheemden en het bieden van onderwijs aan nieuwkomers in het pand aan de Gorslaan 60 is voor bindend advies voorgelegd aan de gemeenteraad. Op 19 september 2024 heeft de gemeenteraad het voorstel besproken in de Commissie Maatschappelijk. In de gemeenteraadsvergadering van 26 september 2024 heeft de gemeenteraad een **positief/negatief** advies op voorliggend voorstel uitgebracht.

7.2.3 Vaststellingsprocedure

De aanvraag omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken.

8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 4).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging- met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling? Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7).

8.2 Conclusie

De conclusie van het voorgaande is dat de ontwikkeling, zijnde het realiseren van een tijdelijke (max. 5 jaar) opvanglocatie voor maximaal 270 Oekraïense ontheemden en een onderwijsvoorziening voor nieuwkomers, alle belangen afwegende en alle relevante beleid en wetgeving in acht genomen, getuigt van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie. De ontwikkeling is daarmee aanvaardbaar.

9 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek wegverkeer
2. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels
3. Digitale watertoets
4. Verslag bewonersavond 8 juli 2024



Bezoekadres
Purmersteenweg 42
1441 DM Purmerend

Postadres
Postbus 15
1440 AA Purmerend

Telefoon & e-mail
(0299) 452 452
info@purmerend.nl

purmerend.nl