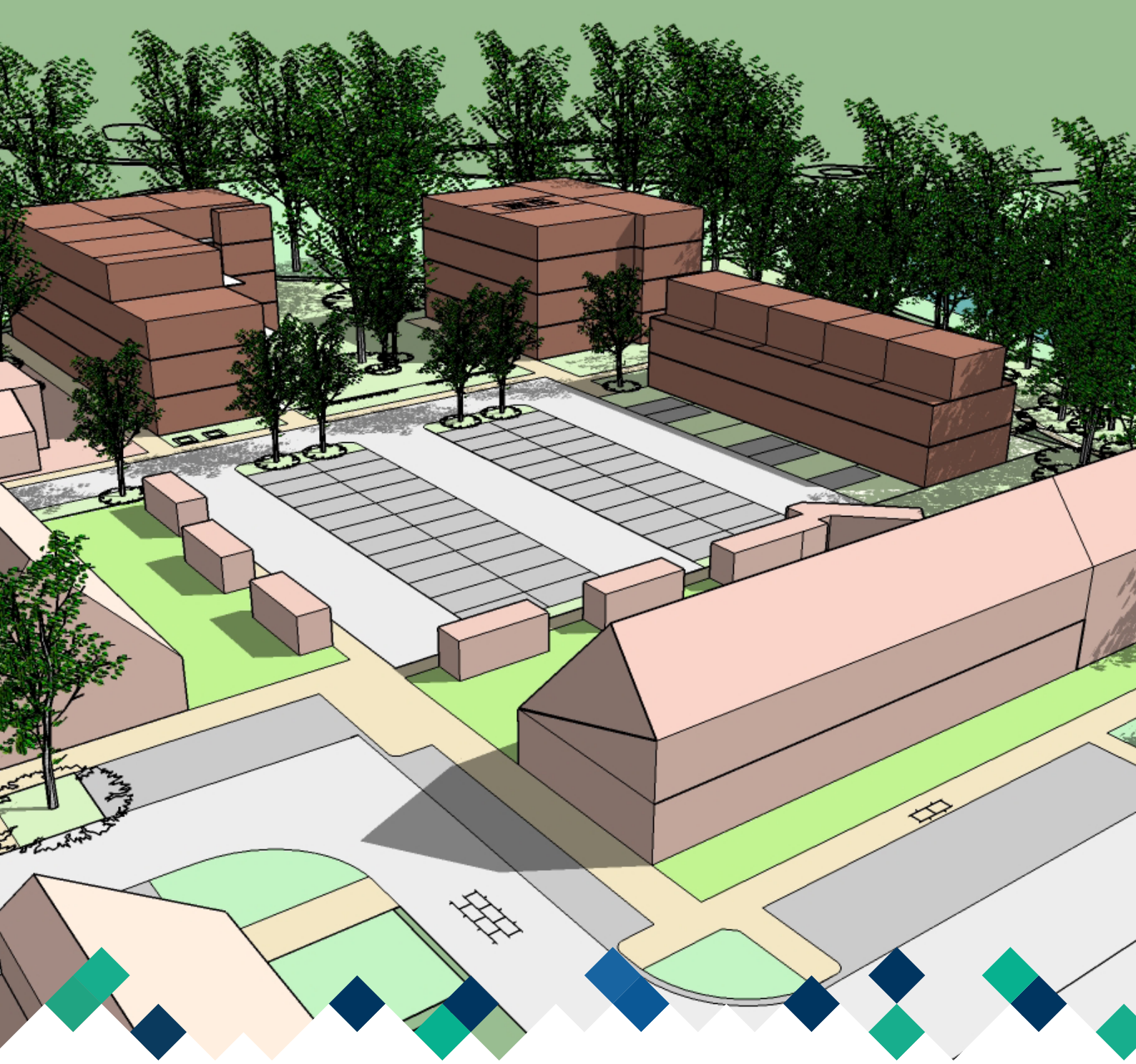


Torenmolen 9

Kavelpaspoort

PUR
MER
END



Inhoud

Bestaande situatie 4
Uitgangspunten 5
Onderzoeken 7
Resultaten massastudie 9
Randvoorwaarden 10
Disclaimer 14

Bestaande situatie

Bebouwing

De locatie wordt hedendaags gebruikt als schoolgebouw, met daarnaast een gebouw van Wooncompagnie waarin een kinderdagverblijf is gehuisvest. De bouwkundige kwaliteit van het schoolgebouw voldoet niet meer. Woningrijen vormen de bebouwing langs de Torenmolen, geschakelde woningen begeleiden de waterpartij aan de oostkant van het gebied.

Groen en Landschap

Het gebied vormt een deel van de rand en de hoek van de bebouwde kom en wordt omzoomd door een waardevol parkgebied, Park De Noord. Bomen aan de oostzijde van projectgebied zijn vergunning plichtig en worden beschermd. Aan de noord zijde zijn niet alle bomen beschermen waardig en een aantal mogen gekapt worden ten behoeve van de groei potentie en kwaliteit van andere bomen. Het park wordt met name na zonsondergang als onveilig ervaren. Het verwilderde groen aldaar heeft geresulteerd in overwoekerde planten waardoor alle zichtlijnen zijn geblokkeerd en toezicht is niet mogelijk.

Verkeer

De locatie is alleen via een doodlopende aftakking van Torenmolen toegankelijk.
Ook de buurt is binnen de gemeente gezien relatief perifeer gelegen. De wijk kent een hovenstructuur, waarin de parkeeroplossing is gesitueerd. Tevens zijn de N244, met carpool-locatie en A7 goed bereikbaar, evenals het OV richting Amsterdam.

Ecologie en Klimaat

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. Ondanks dat de kans klein is, moet er rekening gehouden worden met een overstromingskans. Het waterhuishoudkundige model verwacht in de huidige situatie wateroverlast bij een extreme bui.

In de huidige situatie verwacht het model minimale hittestress. Er is veel groen aanwezig in het nabij gelegen Park de Noord. Bij de ontwikkeling is natuurinclusief bouwen belangrijk om het parkachtige karakter te behouden en de biodiversiteit te versterken.



Eigendomssituatie + fasering

Vastgesteld beleid

Uitgangspunten

Wonen

Collegeakkoord: Sociale huur heeft prioriteit, minimaal 30% sociale huur, 30% middeldure huur en betaalbare koop, 40% vrij keuze. Deze locatie gaat uit van 40 woningen, verdeeld over de drie segmenten: 21 sociale huur (noordwestelijk gebouw), 14 middelduur (noordoostelijk) en 5 vrije sector (zuidelijk).

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 parkeerwegen 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 Torenmolen betreft, is in de uitwerking aandacht nodig voor een passende aansluiting van het woongebied op het park, zowel aan de noordzijde waar een natuurspeeltuin de grens met het park bepaald, als aan de oostzijde waar de tuinen van grondgebonden woningen op de uitloper van park de Noord uitkomen. Tevens vraagt het parkenplan speciale aandacht voor klimaatadaptatie en toekomstbomen. Ook andere delen van de openbare ruimte binnen het plangebied en voor het gebouw gelden klimaatadaptieve maatregelen alsmede 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, bio-diverse, duurzame en kwalitatieve leefomgeving van mens en dier en is toepasbaar voor 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 natuurincluiseve 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.
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).
3. Het plangebied creëert, afhankelijk van de grootte, een hoogwaardige habitat voor een of meer soortencategorieën.

Basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw

Klimaatbestendigheid is niet alleen een verantwoordelijkheid van de gemeente of hoogheemraadschap. Alle betrokkenen kunnen en moeten een bijdrage leveren. Om dit te bereiken hanteren we de uitgangspunten van de MRA basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw V3.0. In de basisveiligheidsniveaus staan uitgangspunten en richtlijnen waaraan nieuwbouw moet voldoen om klimaatbestendig te zijn. Het betreft doelvoorschriften en geen maatregelen. De doelvoorschriften zijn bedoeld om creatieve vrijheid te creëren om klimaatadaptieve maatregelen in te passen bij de ontwikkeling. Er wordt getoetst of het ontwerp met de voorgestelde klimaatadaptieve maatregelen wordt voldaan aan de basisveiligheidsniveaus. De meest actuele versie van de basisveiligheidsniveaus is opvraagbaar bij de gemeente: natuurinclusiefbouwen@purmerend.nl.

Inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van gebieden die aansluiten op openbaar gebied wordt verwezen naar het HIOR, opvraagbaar bij de gemeente.

Welstand

Er gelden bepalingen uit de omgevingsnota.

Overige kaders

- Bomenlijst
- Visie leefbare stad
- Bomenplan
- Nota GKP
- Nota Grondbeleid 2019
- Nota parkeernormen 2016
- Purmerend Aardgasvrij
- Klimaatadaptatieplan
- Nota "kaders en instrumenten woningbouw programmering"
- Huisvestingsverordening gemeente Purmerend 2018

Participatie en toezeggingen

Uit het participatietraject kwam naar voren dat bewoners zich zorgen maken over de potentiële bouwhoogte (geen hoogbouw), de afbreuk van hun privacy/zicht in tuinen en het grootschalige bouwverkeer. De toezegging is gedaan om hier zo veel mogelijk rekening mee te houden en overlast te beperken. Ook parkeeroverlast werd veelvuldig genoemd. Door voldoende parkeerplaatsen toe te voegen, wordt gehoor gegeven aan de overlast.



Onderzoeken

Bomen Effect Analyse

In de B.E.A. wordt uitgeweidt over de verschillende bomen en hun gezondheid. Voor behoudenswaardige bomen bedraagt de minimale graafafstand 2,5m vanaf de stamvoet, en mag tevens niet bereden worden of voor opslag gebruikt worden. Bij handhaving van niet- behoudenswaardige bomen geldt een afstand van 1,5m vanaf de stamvoet. Voor de veiligheid van gebruikers van de nieuwe speelplaats is het raadzaam de aanwezige populier te verwijderen. Voor een volledig overzicht is het B.E.A. opvraagbaar.

Bezonningsstudie

Vanwege de noordelijke ligging van de nieuwe bebouwing, en de ruimte /afstand tot de huidige woningen, is van schaduwval amper sprake. De aantasting van woonkwaliteit in bestaande bouw door schaduwval wordt minimaal geacht.

QuickScan Ecologie

In het gebied huisvest o.a. de Sperwer, een beschermde diersoort, waarop de ingreep negatieve effecten heeft. Wanneer de werkzaamheden plaatsvinden moeten mitigerende maatregelen getroffen 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

Het aspect "bodem" vormt geen belemmering. De lichte verhoging van PFAS in de grond heeft geen invloed op de herontwikkeling van het terrein. Er zijn geen risico's voor mens, dier en milieu, de bodem is geschikt voor nieuwbouw. Vrijkomende grond is niet vrij toepasbaar.



Verkeer

Uit dit parkeeronderzoek bleek dat in de Torenmolen er op 2 momenten, namelijk 6/11/2019 en 22/11/2019, druk tot overdruk is. Dit betekent, dat er voldoende parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd, er is geen restcapaciteit in de omgeving.

De toename in het aantal voertuigbewegingen is door de aanwezige wegenstructuur goed op te vangen. Gezien de opmerkingen van bewoners over de toegangsweg is er gekeken naar de mogelijkheid om deze beter in te richten. Er wordt voor de woningen 33-43 een gewijzigde inrichting toegepast.

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 Torenmolen ca. 4410 m² verharding voor verkeer, gebouw en ondergrondse containers gepland. Op dit moment meet gebouw en verharding ca. 4632 m². Er wordt dus 222 m² minder verharding aangelegd, waardoor compensatie niet nodig is.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's door opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen en/of het in werking hebben van windturbines en luchthavens.

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 N244, Ds. Martin Luther Kingweg overgaand in Koogsingel en de Torenmolen bedraagt 48, 32 respectievelijk 41 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

Gebruik

De kavel is geschikt voor woondoeleinden en voor maatschappelijke functies. Het kinderdagverblijf blijft gehuisvest op de huidige locatie, het bijbehorende speelterrein kan door middel van uitruil gecompenseerd worden. Er wordt gezocht naar een 'natuurlijke' inrichting van de speelplaats.

Stedenbouw

De opzet van de kavel bestaat uit 3 bouwblokken, met een totaal van 40 woningen, aan de rand van het park De Noord. Tussen deze blokken wordt het groen de wijk in getrokken voor een betere bereikbaarheid en zichtbaarheid van het park. Ook komt er een nieuw pad tussen de wijk en het park.

De noordelijke blokken (gestapelde bouw) hebben een alzijdige oriëntatie, met uitzondering van de bergingen (zo optimaal als mogelijk is binnen de gestelde eisen), hebben een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen en staan op ruime afstand van de reeds aanwezige bebouwing. De platte daken lenen zich tevens voor natuurinclusieve/duurzame maatregelen, zoals o.a. zonnepanelen of een vegetatiedak. Bergingen, voor zover aanwezig op de begane grond, zijn zodanig vormgegeven dat de wanden voldoende kwaliteit hebben. Fietsenstallingen worden meegenomen in het ontwerp. Eventuele nutsvoorzieningen t.b.v. de nieuwbouw worden inpandig opgelost.

Het zuidelijke blok (rijwoningen, grondgebonden) kent een oost-west oriëntatie, is maximaal 3 bouwlagen hoog en met parkeergelegenheid op eigen terrein (achtertuin). De voortuin (parkzijde) kent een informele sfeer, waarvan de erfafscheiding niet hoger mag zijn dan 1 meter met een natuurlijke uitstraling. Punt- of platdak zijn beide mogelijk. Qua massa wordt verwantschap gezocht met de bestaande bebouwing.

Groen en Landschap

De waarde van de te behouden bomen bepaalt de uiterste bebouwingsgrens. De bebouwing kan, binnen de aangegeven zone, in de richting van het park schuiven. De kwaliteit van groen en het behoud van de beschermingswaardige bomen moet gewaarborgd zijn. De informatie uit de Bomen Effect Analyse heeft hiervoor een begeleidende functie. De bebouwing reageert op de groeninrichting. De openbare ruimte wordt dusdanig ingericht, dat de toegankelijkheid en zichtbaarheid van het park versterkt wordt. De toegangsweg op de kavel wordt voorzien van bomen, in naastgelegen groene bermen.

Ter plaatse van de halfverharding, tussen de bomen aan de oostzijde, zullen de paden bovenop het huidige maaiveld aangelegd moeten worden. Vanwege de zeer oppervlakkige beworteling van de bomen is ontgraving niet mogelijk. De paden zijn daardoor enkel geschikt voor voetgangers.



Verkeer

Ontsluiting van de kavel geschiedt vanuit de ruimte tussen Torenmolen 7 en 33. Voorwaarde voor een goede ontsluiting is een voldoende brede ruimte voor de aanleg van een veilige weg.

De ruimte in het midden is beschikbaar voor parkeren. Conform de parkeernorm zijn 53 parkeerplaatsen inpasbaar, waarvan 48 in de openbare ruimte door middel van een parkeerhof en 5 op eigen terrein. Dit parkeerhof sluit aan bij de stedenbouwkundige/ verkeerskundige opzet van de wijk, waarin bebouwing parkeerhoven omzoomt.

Ecologie en Klimaat

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

Vanwege de kans op wateroverlast is het verstandig om de bebouwing van de Torenmolen op terpen te plaatsen (lees verhoogd vloerpleil t.o.v. maaiveld).



Resultaat massastudie



Legenda

- Projectgebied
- Uitgeefbaar - Bebouwing
- Uitgeefbaar - Parkeren
- Uitgeefbaar - Tuin
- Maatschappelijk
- Verharding
- Halfverharding
- Graskeien (fietsparkeren)
- Parkeren/Rijbaan
- Groen
- Te handhaven gronden
- Boom bestaand
- Boom nieuw

Randvoorwaarden

De parkzone dient zo optimaal mogelijk gewaarborgd te blijven. Ter bevordering van de bereikbaarheid krijgt het park De Noord nieuwe voetpaden. Het park wordt verbonden met de wijk door groenzones tussen de nieuwe bebouwing. De speelplek komt aan de noordzijde van het kinderdagverblijf te liggen en krijgt een natuurlijke uitstraling. Zo worden de bouwblokken omzoomd door groen. De toegangsweg wordt verlengd tot het parkeerhof, goed voor 48 parkeerplaatsen. Deze straat sluit aan op de huidige doodlopende straat, welke tevens een nieuwe inrichting zal krijgen, passend bij de verkeersdruk.

Kavel A

- 21 appartementen van ca. 60 m²
- Bebouwing maximaal 4 lagen
- Sociale huur segment
- Alzijdige oriëntatie
- Gallerijontsluiting in gevel opgenomen
- Inpandige bergingen en fietsenstalling
- Platte daken zijn wenselijk
- Inpandige balkons/loggia's zijn toegestaan
- Zuidelijkste gevel bij voorkeur geen gevelopeningen
- Eventuele nutsvoorzieningen worden inpandig opgelost

Uitgeefbare grond: Bebouwing ca. 540 m²

Kavel B

- 14 appartementen van ca. 75 m²
- Bebouwing maximaal 4 bouwlagen
- Middelduur segment
- Alzijdige oriëntatie
- Centrale hal ontsluiting inpandig
- Inpandige bergingen en fietsenstalling
- Platte daken zijn wenselijk
- Inpandige balkons/loggia's zijn toegestaan
- Eventuele nutsvoorzieningen worden inpandig opgelost

Uitgeefbare grond: Bebouwing ca. 372 m²



Randvoorwaardekaart

Kavel C

- 5 ééngezinswoningen (ca. 135m²)
- Vrije sector segment
- Grondgebonden ontsluiting
- Zuidoost-noordwest oriëntatie
- Voor- en achtertuin aanwezig
- Achtertuin bied parkeren op eigen terrein
- Voortuinen grenzen aan het park en worden ontsloten door halfverharde paden. De positie van de beschermde bomen is leidend.
- Plat- en puntdak zijn toegestaan
- Inpandige balkons/loggia's zijn toegestaan
- Kopgevels zonder gevelopeningen
- Eventuele nutsvoorzieningen worden inpandig opgelost

Uitgeefbare grond: Perceel ca. 600 m²

Legenda

- Bouwblok
- Parkzone Park de Noord
- Wegverharding
- Natuurlijk speelplein
- Groene uitloper Park
- Dichte gevel
- Entree oriëntatie
- Auto ontsluiting
- Langzaam verkeersontsluiting

Disclaimer

De bouwregels die worden weergegeven in de kavelpaspoorten 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

November 2023