



*Riekstraat/Gaffelstraat*  
Kavelpaspoort



# Inhoud

<b>Bestaande situatie</b>	<b>4</b>
<b>Uitgangspunten</b>	<b>5</b>
<b>Onderzoeken</b>	<b>7</b>
<b>Resultaten massastudie</b>	<b>9</b>
<b>Randvoorwaarden</b>	<b>10</b>
<b>Disclaimer</b>	<b>12</b>

# Bestaande situatie

## Bebouwing

De locatie wordt op dit moment gebruikt als Kind-/Tienercentrum. De bouwkundige kwaliteit van het centrum voldoet niet meer. Woningrijen vormen de bebouwing langs de locatie, variërend tussen twee en drie bouwlagen, met (deels) plat dak. De wijk kent een symmetrische opbouw, waar de locatie deel van uitmaakt.

## Groen en landschap

De locatie is toegankelijk vanaf de Van Osweg, langs het water, dat de Riekstraat en Gaffelstraat splitst. Aan de oostzijde sluit het gebied aan op de langzaamverkeers-route door de Purmer-Noord. Het parkeren wordt grotendeels opgelost aan de kant van het groene plantsoen. Tevens heerst hier een grote parkeerdruk, door de hoge mate van autobezit.

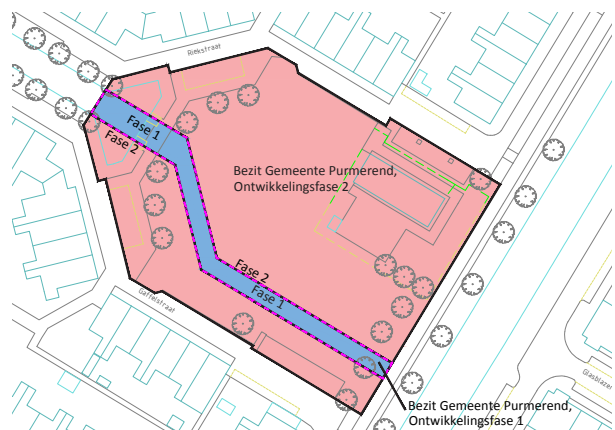
## Verkeer

Het gebied betreft een groen plantsoen met symmetrische opbouw temidden van de Riekstraat en Gaffelstraat, wat behoort tot het frame van de stedelijke groenstructuur. Het aanwezige waterlichaam wordt ter plaatse van het projectgebied doorbroken en loopt via een duiker richting het oostenlijke waterlichaam, de Waterschapsingel, wat een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke structuur van de Purmer en tevens hoofdgroenstructuur. De bomenrijen hebben een beschermde status. Ook is hier een vissteiger/tewaterlaatplaats aanwezig. Deze dient terug te keren in het nieuwe plan ten behoeve van beheer en onderhoud.

## Ecologie en klimaat

Algemeen klimaatknelpunt voor Purmer-Noord is hittestress. In de polderwijken is relatief veel verharding aanwezig. In de polder komt over het algemeen wateroverlast in mindere mate voor door afwatering/drainage naar een robuust watersysteem. Lokale wateroverlast met veel verharding is mogelijk en door het aanwezige kleigrond infiltreert het regenwater moeilijk de grond. Infiltratiemaatregelen zoals kratten zijn dan ook niet aan te raden. In de polder moet rekening gehouden worden met een kleine kans op overstroming, ook al is deze kans klein. Het waterhuishoudkundige model verwacht in de huidige situatie vrijwel geen wateroverlast.

Het gebied kent een mooie groenstructuur waardoor hittestress in mindere mate verwacht wordt. Bij de ontwikkeling is natuurinclusief bouwen belangrijk om het groene karakter te verbinden en de biodiversiteit te versterken.



Eigendomssituatie + fasering

# 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 12 woningen, behorend tot het middeldure segment.

## 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. Voor het kind-/tienercentrum wordt een parkeernorm van 3,5 parkeerplaats per 100m<sup>2</sup> aangehouden. 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 Riek-Gaffelstraat betreft is er geen direct verband met het dichtstbijzijnde park - het Leeghwaterpark, maar het beschermen van de aanwezige

groenstructuurlijnen is 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, 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](mailto: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.
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 buurniveau).
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](mailto: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](#)
- [Grondbeleid 2023-2026](#)
- [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

De bomen zijn gezond en hebben een voldoende conditie. De levensverwachting van de bomen is ook minimaal 15 jaar. De bodemopbouw bestaat voornamelijk uit lichte en zware zavel, waarin tevens stabiliteits- en opnamewortels worden aangetroffen. Daaronder is een laag zand en klei te vinden. De bomen hebben voldoende compensatiemogelijkheden voor de beworteling in het grasveld. De positie van het waterlichaam borgt de benodigde afstand tot de bestaande bomen, en zal aangehouden moeten worden. De duiker moet onder een hoek van 45 graden t.o.v. het fietspad aangebracht worden. De graafwerkzaamheden hiervan moeten minimaal 2,5 meter uit de stam van de boom worden uitgevoerd.

## Bodem

Het aspect "bodem" vormt geen belemmering. Er is geen aanleiding om de bodem nader te laten onderzoeken op asbest. De locatie wordt als niet verontreinigd voor PFAS-verbindingen beschouwd. Vrijkomende grond is vrij toepasbaar. De locatie is geschikt voor nieuwbouw.

## Watercompensatie

Indien er meer dan 800 m<sup>2</sup> extra verharding wordt ontwikkeld op de locatie zal 10% van het geheel gecompenseerd moeten worden. Er wordt met de ontwikkeling ca. 1911 m<sup>2</sup> verharding voor verkeer, gebouw en ondergrondse containers gepland. Op dit moment meet gebouw en verharding ca. 954 m<sup>2</sup>. Er wordt dus 957 m<sup>2</sup> extra verharding aangelegd, waardoor compensatie nodig is. Omdat er een sloot van ca. 259 m<sup>2</sup> (netto) wordt aangelegd wordt voldaan aan de watercompensatie.

## Verkeer

Uit dit parkeeronderzoek bleek dat in de Riekstraat er op één moment, namelijk 6/11/2019, parkeeroverdruk is, en in de Gaffelstraat op 6/11/2019 en 7/11/2019. Dit betekent dat het parkeren voor de ontwikkeling zal worden uitgebreid. Omdat dit niet op eigen terrein kan plaatsvinden zullen er in het openbare gebied parkeerplaatsen worden bij gemaakt. Gezien de hoge parkeerdruk in de wijk is gezocht naar mogelijkheden om extra parkeerplekken te realiseren in de Riek- en Gaffelstraat, naast de benodigde parkeerplekken voor de ontwikkeling.



## Ecologie en klimaat

Er zijn in het plangebied vier verschillende vleermuizen en de ransuil te verwachten of aanwezig. Wanneer de werkzaamheden plaatsvinden moeten mitigerende maatregelen getroffen worden.

De gehele inrichting moet klimaatadaptief zijn (zo min mogelijk verharding, gevel- en dakbegroeiing, waterretentie, etc.). Het verlengen van de watergang komt de waterrobustheid ten goede. Het extra oppervlaktewater zal daarnaast een verkoelende werking hebben. Ook het behoud van de groenstructuur is sterk. Zorg dat er voldoende beschutting langs het water staat, zodat de waterkwaliteit tijdens zomerse dagen geborgd blijft.

## 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.

## Geluid wegverkeerslawaai

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Van Osweg bedraagt 40 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe appartementen en het kind-/tienercentrum wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

## 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.

## Externe veiligheid

Het bouwen van woningen en het kind-/tienercentrum maakt geen risicovolle inrichtingen mogelijk, dus is nader onderzoek niet nodig. Daarbij bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen.

# Resultaten massastudie

## Gebruik

De kavel is geschikt voor woondoeleinden en voor maatschappelijke functies. Het kind-/ tienercentrum krijgt een nieuwe plek op de kavel.

## Stedenbouw

De opzet van de kavel moet bestaan uit één gebouw, met een totaal van 12 woningen en het kind-/ tienercentrum geschakeld, met oriëntatie op het groene veld. De bebouwing komt terecht op de oostelijke zijde van het plot, ter waarborging van het groene veld en het aanhalen van de rooilijn langs de hoofdgroenstructuur/langzaamverkeersroute. Waar de bebouwing drie bouwlagen betreft, zal het gebouw een vooruitgeschoven positie krijgen.

Het bouwblok kent een oost-west oriëntatie, ter voorkoming van privacy-afbreuk van de bestaande woningen. Het bouwblok heeft een bouwhoogte van 2 á 3 lagen, en is daarbij overeenkomstig met de bebouwing in de omgeving. Het kind-/ tienercentrum betreft één bouwlaag en komt geschakeld aan het woningbouwblok te liggen. Platte daken zijn vereist en 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 binnen het ontwerp. Ook is er aandacht voor eventuele nutsvoorzieningen.

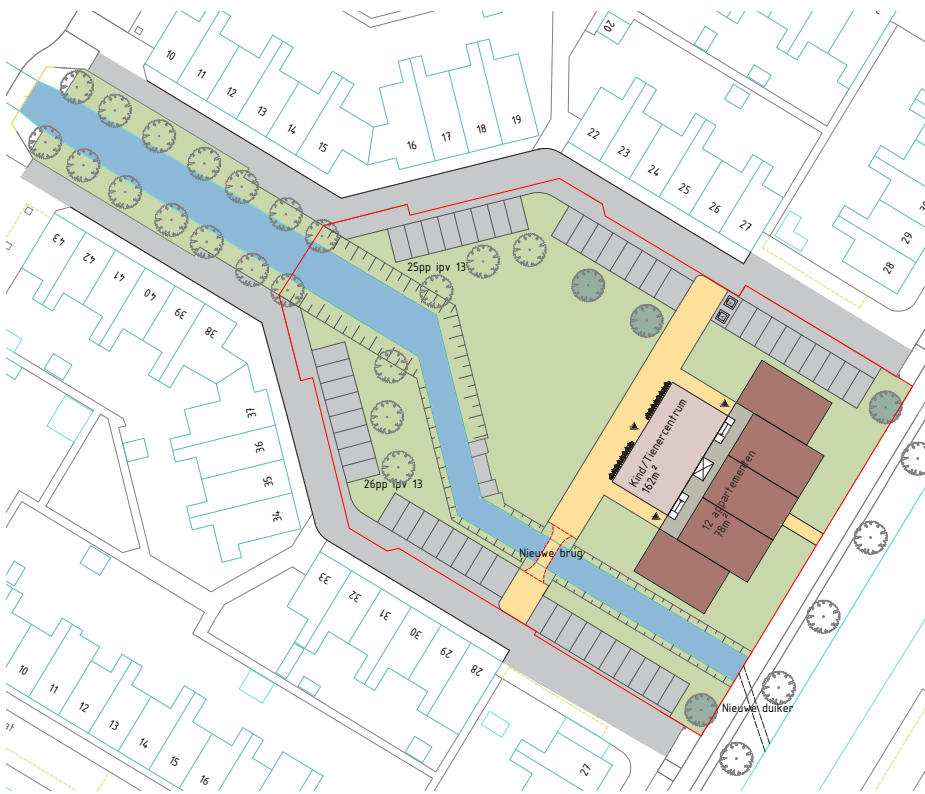
## Groen en landschap

De waarde van de te behouden bomen bepaalt de identiteit van het groene veld. De bebouwing reageert op de belijning van de groeninrichting. De openbare ruimte wordt dusdanig ingericht, dat de bereikbaarheid en zichtbaarheid van het groene veld wordt versterkt. De waterloop wordt minimaal 4m breed. De tewaterlaatplaats/vissteiger wordt teruggebracht ter bevordering van beheer en onderhoud. Een nieuwe duiker wordt aangelegd i.v.m. het peilverschil.

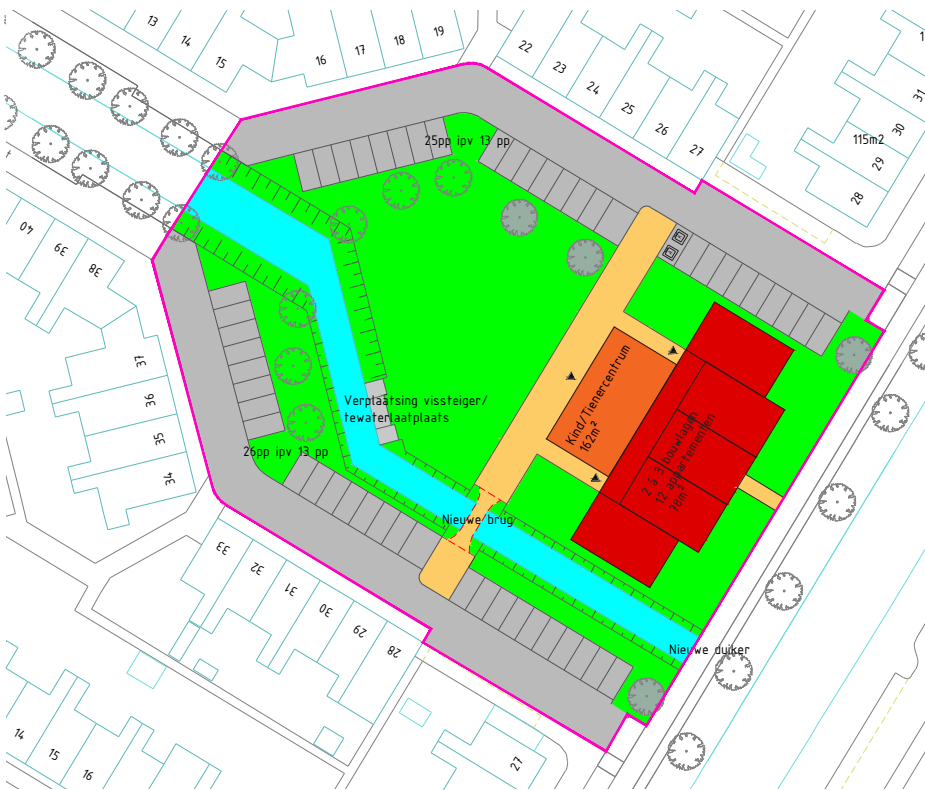
## Verkeer

Ontsluiting van de kavel wordt voldaan via de reguliere wegen van de Riekstraat en Gaffelstraat en sluiten aan op de Van Osweg. Ook wordt het parkeren heringericht, zodat de voorraad vergroot kan worden met 25 parkeerplaatsen. Om dit te bewerkstelligen zal een deel van de straat een nieuwe inrichting en verbreding verlangen. Deze parkeeroplossing sluit aan bij de stedenbouwkundige/ verkeerskundige opzet van de wijk.

Een langzaamverkeersbrug over de nieuw te graven waterloop is nodig om de toegankelijkheid te waarborgen tussen de Riekstraat en Gaffelstraat.



Resultaat Massastudie



**Legenda**

- Projectgebied
- Uitgeefbaar - Bebouwing
- Uitgeefbaar - Maatschappelijk
- Verharding
- Water
- Tewaterlaatplaats HNK/vissteiger
- Parkeren/Rijbaan
- Groen
- Boom bestaand
- Boom nieuw

Uitgiftekaart

# Randvoorwaarden

De bebouwing wordt aan de oostelijke zijde gesitueerd. Het groene veld blijft zo optimaal mogelijk gewaarborgd, waarbij de nieuw aan te leggen waterloop bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Er worden ca. 25 parkeerplaatsen toegevoegd om de parkeerdruk te verlagen.

## Bouwblok

- 12 appartementen van ca. 78 m<sup>2</sup>
- Bebouwing woningen 2 á 3 bouwlagen
- Middelduur segment
- Oost-west oriëntatie
- Gallerijontsluiting inpandig
- (Fietsen)bergingen en eventuele nutsvoorzieningen worden inpandig opgelost
- Kind-/Tienercentrum geschakeld aan bouwblok
- Kind-/Tienercentrum bedraagt één bouwlaag.
- Platte daken zijn vereist
- Loggia's of halfuistekende balkons
- Rooilijn valt gelijk met bestaande bebouwing, met uitgezonderd de vooruitgeschoven positie van de drielaagse bebouwing

## Uitgeefbare grond

Woningbouw: ca. 497 m<sup>2</sup>

Maatschappelijk: ca. 162 m<sup>2</sup>



## Legenda

- Bouwblok (incl. kind-/tienercentrum)
- Water
- Wegverharding
- Parkeren (25 toevoegen, totaal 51)
- Groene omgeving herstellen
- Te behouden groenveld
- Entree oriëntatie
- Langzaam verkeersontsluiting
- Nieuwe waterloop
- Nieuwe brug
- Rooilijn

Randvoorwaardenkaart

## *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](https://www.purmerend.nl)