

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Voorbeschermingsregels woonactiviteiten, recreatief nachtverblijf, afvoerpijpen en bezorgservice horecabedrijven 2025

Voorrangsbepaling

Voor zover de regels van de hoofdregeling van het omgevingsplan of de regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, afwijken van deze voorbeschermingsregels gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Afdeling 1.1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Toepassingsbereik

De voorbeschermingsregels van dit voorbereidingsbesluit zijn van toepassing binnen het werkingsgebied 'kernwinkelgebied'.

Artikel 1.2 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van deze voorbeschermingsregels wordt verstaan onder:

<i>goed vestigingsklimaat</i>	behoud van aantrekkelijke plinten, spreiding van functies;
<i>goed woon- en leefklimaat</i>	beperken van overlast;
<i>horecabedrijf</i>	voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was logies wordt verstrekt, zoals een hotel, motel, hostel of pension;
<i>onzelfstandige woonruimte</i>	woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;
<i>wonen</i>	activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte;
<i>woning</i>	een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
<i>wooneenheid</i>	elke eenheid in een woongebouw die ontworpen of aangepast is om afzonderlijk te worden gebruikt en die minstens over de volgende woonvoorzieningen beschikt: een woonruimte in combinatie met een toilet, een douche of bad en een keuken of kitchenette;
<i>zelfstandige woonruimte</i>	woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Afdeling 1.2 Gebruiksactiviteiten

Paragraaf 1.2.1 Woonactiviteiten

Artikel 1.3 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- een goed woon- en leefklimaat; en
- het in stand houden van een goed vestigingsklimaat voor detailhandel en horeca.

Artikel 1.4 Aanwijzing woonactiviteit 1

Als woonactiviteit wordt aangewezen het wonen in een woning of wooneenheid.

Artikel 1.5 Aanwijzing woonactiviteit 2

Als woonactiviteit wordt aangewezen een zelfstandige woonruimte geheel of gedeeltelijk om te zetten in onzelfstandige woonruimte en omgezet te houden.

Artikel 1.6 Vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de in artikel 1.4 en 1.5 aangewezen activiteiten uit te voeren.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op activiteiten die op grond van het recht zoals dat gold voor de inwerkingtreding van dit artikel rechtmatig aanwezig zijn of zijn toegestaan op grond van een omgevingsvergunning die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van dit artikel.

Artikel 1.7 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning voor een activiteit zoals aangewezen in artikel 1.4 wordt alleen verleend als de activiteit wordt verricht in een woning of wooneenheid die:
 - a. zich niet in de eerste bouwlaag van een gebouw bevindt;
 - b. groter is dan 40 m² conform NEN 2580;
 - c. voldoet aan de Nota Parkeernormen 2016 of diens rechtsopvolger; en
 - d. naar het oordeel van het bevoegd gezag de locatie niet minder geschikt maakt voor de verwezenlijking van de in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan.
2. De omgevingsvergunning voor een activiteit zoals aangewezen in artikel 1.5 wordt alleen verleend als:
 - a. de woning in ieder geval één gezamenlijke huiskamer niet zijnde de keuken of een slaapkamer met een gebruiksoppervlakte van ten minste 18 m² conform NEN 2580 heeft;
 - b. een woning wordt omgezet tot maximaal vier kamers;
 - c. voldoet aan de Nota Parkeernormen 2016 of diens rechtsopvolger; en
 - d. naar het oordeel van het bevoegd gezag de locatie niet minder geschikt maakt voor de verwezenlijking van de in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan.

Artikel 1.8 Vergunningvoorschriften

1. Met een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van artikel 1.7, eerste lid, sub c en tweede lid, sub c voor zover naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
 - a. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien; of
 - b. het voldoen aan dat artikel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan aan de omgevingsvergunning voor een activiteit zoals aangewezen in artikel 1.5 de volgende voorschriften verbinden:
 - a. een maximaal aantal personen dat de onzelfstandige woonruimte mag bewonen;
 - b. voorschriften over een veilige en gezonde leefomgeving; en
 - c. het voorkomen of beperken van geluidhinder.

Artikel 1.9 Indieningsvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.6 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw in de huidige en beoogde situatie;
- b. een situatietekening waaruit blijkt hoe het terrein ontsloten wordt; en
- c. een situatietekening van de reeds aanwezige parkeerplaatsen en nieuw te realiseren parkeerplaatsen.

Paragraaf 1.2.2 Horeca-activiteiten

Artikel 1.10 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. een goed woon- en leefklimaat; en
- b. het in stand houden van een goed vestigingsklimaat voor detailhandel en horeca.

Artikel 1.11 Aanwijzing horeca-activiteit 1

Onder horeca-activiteit wordt verstaan: het exploiteren van een horecabedrijf voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 1.12 Aanwijzing horeca-activiteit 2

Onder horeca-activiteit wordt ook verstaan: een bezorgservice, waarbij maaltijden worden bereid en afgeleverd aan klanten.

Artikel 1.13 Verbod

1. Het is verboden de in artikel 1.11 aangewezen activiteit uit te voeren.
2. Het is verboden de in artikel 1.12 aangewezen activiteiten uit te voeren.
3. De regels in het eerste en het tweede zijn niet van toepassing op activiteiten die vóór de inwerkingtreding van dit artikel rechtmatig aanwezig waren of waarvoor tijdig een omgevingsvergunning is aangevraagd.

Afdeling 1.3 Bouwactiviteiten

Artikel 1.14 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. een verbetering van het leefmilieu;
- b. het gebruik van bouwwerken; en
- c. een goede omgevingskwaliteit.

Artikel 1.15 Aanwijzing activiteiten

Deze afdeling gaat over het bouwen, veranderen en in stand houden van bouwwerken.

Artikel 1.16 Verbod bouwactiviteiten

1. Het is verboden een afvoerbuis voor het afvoeren van dampen en gassen naar de buitenlucht die uitsteekt boven de daklijn van het gebouw te bouwen, veranderen en in stand te houden.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op een bouwwerk die op grond van het recht zoals dat gold voor de inwerkingtreding van dit artikel rechtmatig aanwezig is of is toegestaan op grond van een omgevingsvergunning die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van dit artikel.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

kernwinkelgebied /join/id/regdata/gm0439/2025/3dae5803652842178f8838c36fc36594/nld@2025-06-24;13403519

Toelichting

Motivering

1 Motivering

De gemeente Purmerend kiest ervoor om het omzetten van het omgevingsplan gefaseerd per gebied uit te voeren. Als gevolg van een door de raad vastgesteld programma voor de binnenstad, wordt momenteel een omgevingsplanwijziging voor het gebied Binnenstad voorbereid. Aangezien de huidige bestemmingsplannen - onderdeel van het tijdelijke deel omgevingsplan gemeente Purmerend - ruime en te flexibele bestemmings- c.q. gebruiksregelingen bevatten, wil zij voor de volgende activiteiten in de binnenstad voorbeschermingsregels opnemen. Het gaat om een tijdelijke maatregel, bedoeld om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen zolang de planwijziging nog niet in werking is.

In de visie van het Programma Binnenstad staat uitgebreid wat voor binnenstad Purmerend wil hebben en voor wie. “De binnenstad van Purmerend is een sfeervol, gastvrij en levendig centrum - waar je kunt winkelen, overnachten, ondernemen, wonen, leren en de horeca, cultuur en evenementen kunt bezoeken - voor de Purmerender, de regio en de toeristen”. Samen zorgen de diverse sfeergebieden, ieder gebied met zijn eigen uitstraling en een mix van aanbod, voor een binnenstad waar men graag wil verblijven en elkaar wil ontmoeten. De ontwikkelingen hebben tot doel om de binnenstad aantrekkelijk te maken voor iedereen door de verblijfskwaliteit en de leefomgeving in de binnenstad te verbeteren.

Woonactiviteit in de plint

Het winkelgebied in de binnenstad is voornamelijk gericht op recreatief winkelen en (verblijfs)functies als horeca en commerciële diensten. Een belangrijk aspect in de binnenstad is een duidelijk en levendig winkelrondje, zodat bezoekers ook daadwerkelijk in contact komen met de winkels aldaar. Om ervoor te zorgen dat het publieksgerichte circuit aantrekkelijk blijft, moeten er strategische keuzes worden gemaakt. Dit doet de gemeente door duidelijk te zijn over welke straten publieksgericht moeten blijven. In het publieksgerichte gebied van de binnenstad is het niet wenselijk dat er op de begane grond wordt gewoond. Dergelijk gebruik verbreekt een aaneengesloten winkelgebied en gaat gepaard met een ongewenste ruimtelijke impact, behoud van het kernwinkelgebied is essentieel. Aaneengesloten actieve plinten zijn tenslotte van groot belang voor de aantrekkelijkheid van dit gebied. Verder worden ook hoekpanden van aanloopstraten uitgesloten van transformatie naar wonen op de begane grond. Met een publieke invulling (denk aan winkels e.d.) kunnen dit soort panden als een uitnodigend entree dienen voor het publieksgerichte circuit. Een nieuwe woonfunctie op de begane grond in een gebied met publieksgerichte activiteiten is dan ook niet gewenst.

Woonactiviteit omzetten naar onzelfstandige woonruimte

Naast de Omgevingswet is ook de Huisvestingswet 2014 in werking getreden waardoor er sprake is van twee geldende instrumenten, te weten het omgevingsplan als ook de huisvestingsverordening Purmerend. De regering heeft aangegeven dat er sprake is van een zekere overlap. Op termijn wordt de huisvestingswet geïntegreerd met de Omgevingswet.

Het omgevingsplan moet een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevatten waarbij de kwaliteit van de fysieke leefomgeving gewaarborgd moet zijn. De huisvestingsverordening hanteert instrumenten voor voorraadbeheer als er sprake is van schaarste. Vanuit de huisvestingsverordening kan dan óók gestuurd worden op leefbaarheid. Het gaat dan wel om leefbaarheid van de openbare ruimte.

Zoals aangegeven in de huisvestingsverordening is het verboden om alle woonruimten in de gemeente, zonder vergunning van Burgemeester en wethouders, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten om te zetten of omgezet te houden. Aan de vergunning is de voorwaarde verbonden dat er niet meer dan vier onzelfstandige woonruimten aanwezig zijn in de omgezette woonruimte.

Een vergunning kan worden geweigerd als de omzetting een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning.

Naast de huisvestingsvergunning is het ook verplicht om een omgevingsvergunning aan te vragen. . Parkeerdruk en geluidsoverlast vallen immers onder de Omgevingswet. Een omgevingsvergunning voor kamerbewoning is een vergunning die nodig is om kamers in een woning te verhuren als het omgevingsplan dit niet toelaat of als de woning wordt omgezet van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte.

Doordat er op dit moment geen sturing is vanuit het omgevingsplan is het wenselijk om voorbeschermingsregels op te nemen die zijn afgestemd op de huisvestingsverordening en het programma van de binnenstad. Tenslotte loopt op dit moment de binnenstad op sommige plekken al tegen haar grenzen aan. Hierdoor komt de leefbaarheid onder druk te staan in de “volle” straten.

Afvoerpijpen

Op basis van de het vigerende omgevingsplan kunnen horecaondernemers op twee manieren voldoen aan regelgeving ten aanzien van rookgasafvoer, met een ontgeuringsinstallatie of met een afvoerpijp. Een ontgeuringsinstallatie behoudt het historische karakter van de binnenstad maar vraagt om een grotere investering. Afvoerpijpen die twee meter hoger moeten zijn dan de hoogste daklijn in een straat van 25 meter hebben een grotere ruimtelijke impact maar zijn goedkoper. Aannemelijk is dat, zonder verdere sturende of stimulerende maatregelen, vaker voor een afvoerpijp zal worden gekozen.

Het beeld dat potentieel - met het oog op het voorgaande - ontstaat, doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en sfeer die we met het Programma Binnenstad willen bereiken. De binnenstad wordt gekenmerkt door wisselende bouwhoogten en een fijnmazige verkaveling. Binnen een straal van 25 meter is hierdoor vaak een hoger pand te vinden. Ook leiden nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad tot situaties waarin afvoerpijpen steeds meer opgehoogd moeten worden, tot de situatie niet meer houdbaar is. Dit leidt er toe dat de verschillende (te verwachten) afvoerpijpen het silhouet van het kenmerkende daklandschap van de binnenstad zullen gaan domineren.

De bestaande regelgeving in het omgevingsplan laat op dit vlak te veel ruimte voor onwenselijke ontwikkelingen en geeft daarmee onvoldoende sturing op de doelen uit het Programma Binnenstad.

Recreatief nachtverblijf

Om aantrekkelijk te zijn voor de regiobezoeker en de toerist is het wenselijk dat ook diverse vormen van verblijfsaccommodaties mogelijk zijn en een hotel(s) kan/kunnen worden ontwikkeld in de binnenstad. Ondanks dat hotelactiviteiten in de binnenstad zijn toegestaan vanuit het tijdelijke deel van het omgevingsplan is het toch wenselijk om een dergelijk initiatief op te nemen in de voorbeschermingsregels. Op deze manier kan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving beter worden gewaarborgd.

In de voorbeschermingsregels is het verboden een horeca-activiteit als het exploiteren van een horecabedrijf voor recreatief nachtverblijf te exploiteren. De gemeente kan dan in sommige gevallen ervoor kiezen om eventueel toch medewerking te verlenen, maar dan via een ruimtelijke procedure in de vorm van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Op die manier kunnen gewenste hotelactiviteiten, waarbij is gestreefd naar een verbetering van de verblijfskwaliteit en de leefomgeving, worden ingepast. Hierbij geldt dat het initiatief in ieder geval van meerwaarde moet zijn voor de binnenstad.

De keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een BOPA wordt gemaakt op basis van regionaal en gemeentelijk beleid. Het is een afweging waarbij de gemeente maatwerk levert en zeker geen recht.

Bezorgservice horecabedrijven

Bezorgdiensten maken in toenemende mate gebruik van scooters en elektrische (bak)fietsen. In de binnenstad, waar een verblijfskarakter en voetgangersveiligheid vooropstaan, leidt dit tot ongewenste effecten. Het voetgangersgebied is niet ingericht op snelverkeer of frequente logistieke bewegingen.

De bezorgactiviteit vormt een bedreiging voor de verkeersveiligheid. Scooters en elektrische (bak)fietsen zorgen voor gevaarlijke situaties, vooral in smalle straatjes en op drukke wandelroutes. Zij bewegen zich met hoge snelheid tussen voetgangers, vaak zonder voldoende zicht of ruimte. Ook heeft het een negatief effect op de leefbaarheid. Het voortdurende op- en afrijden van bezorgers verstoort de rust. Scooters veroorzaken geur- en geluidsoverlast, terwijl ook elektrische fietsen bij drukte zorgen voor hectiek en hinder.

Vanuit het gebruik en beeldkwaliteit van de openbare ruimte is het niet gewenst dat bezorgers de voertuigen op de stoepen, bij entrees of voor etalages parkeren. Dit leidt tot rommelige situaties en een minder aantrekkelijke openbare ruimte.

Het gebied moet uitnodigen tot winkelen, verblijven en ontmoeten. De intensieve bezorglogistiek werkt dit doel tegen en vermindert de belevingswaarde. Het verbod op maaltijdbezorging draagt bij aan het beschermen van deze waarden en sluit aan bij de ambities uit het Programma Binnenstad. Hierin staat het verbeteren van het woon- en leefklimaat centraal, evenals het aantrekkelijk houden van het kernwinkelgebied.

Om bovenliggende redenen, kiest de gemeente ervoor om via dit voorbereidingsbesluit een verbod in te stellen op:

- woonactiviteiten in de eerste bouwlaag van een gebouw in het kernwinkelgebied;
- het omzetten of omgezet houden van alle woonruimten in de gemeente van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten zonder vergunning van Burgemeester en wethouders;
- het bouwen, veranderen en in stand houden van een afvoerbuis voor het afvoeren van dampen en gassen naar de buitenlucht die uitsteekt boven de daklijn van het gebouw;
- het exploiteren van een horecabedrijf voor recreatief nachtverblijf; en
- een bezorgservice vanuit een horecabedrijf, waarbij maaltijden worden bereid en afgeleverd aan klanten.

Er is bewust gekozen voor een rechtstreeks verbod. Deze keuze is ingegeven door:

- de tijdelijke aard van de regeling en de noodzaak om ongewenste ontwikkelingen vooraf te keren;
- het belang van duidelijkheid en handhaafbaarheid in een druk en kwetsbaar gebied;
- het risico op precedentwerking, waardoor het beschermende effect van de regeling zou verwateren.

Dit verbod gaat gelden binnen het werkingsgebied “kernwinkelgebied binnenstad”

Tot slot geeft de gemeente aan dat het voorbereidingsbesluit, en het daarin opgenomen verbod, alleen geldt voor activiteiten voor zover deze nog niet plaatsvinden vanaf het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.