

RAADSVORSTEL EN ONTWERPBESLUIT

Registratienummer raad 1474955
Behorend bij het B&W-advies met registratienummer 1474969

Datum: 21 mei 2019

Domein/team:
Ruimtelijk/Ontwikkeling

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Brantjesoever 2019' ten behoeve van het realiseren van 116 woningen tegenover het stadhuis, aan de Purmersteenweg

Samenvatting:

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Brantjesoever 2019' vast te stellen. Dit plan is gericht op het realiseren van 116 woningen. Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen, gecoördineerd met een ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van de woningen en het voornemen om een hogere waarde geluidhinder wegens weg- en railverkeerslawaai vast te stellen. Hierop is één schriftelijke zienswijze ontvangen. Inhoudelijke behandeling en becommentariëring leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de omgevingsvergunning wordt één extra voorwaarde verbonden in verband met een optimale bescherming van de bomen langs de Purmersteenweg.

Purmerend, 21 mei 2019

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

In de 'Agenda Purmerend 2040' wordt een stedelijke ambitie uitgesproken voor Purmerend. Belangrijk onderdeel hiervan is het toevoegen van een substantieel aantal woningen (10.000) aan de stad, waarbij de focus ligt op het intensiveren van het bestaand stedelijk gebied. Hoogbouw speelt hier een belangrijke rol in. Uw raad heeft op 28 september jl. de 'Hoogbouwvisie Purmerend 2017' vastgesteld. In deze visie is een zonekaart opgenomen waarop de voorkeursgebieden worden aangegeven waar hoogbouw van meer dan 8 bouwlagen kansrijk is. De oost-westroute is zo'n voorkeursgebied. Hierbinnen ligt de locatie 'Brantjesoever', tegenover het stadhuis aan de Purmersteenweg/Burg. Kooijmanweg.

In onze brief d.d.12 februari jl., nr. 1464917 (bijlage 1), heeft ons college aan u bericht dat HSB Ontwikkeling B.V. een bouwplan heeft ontwikkeld voor het realiseren van 116 woningen op deze locatie. Deze worden in vier blokken onderverdeeld. In het meest oostelijk gelegen blok, tegen de Burg. Kooimanweg aan, komen 60 appartementen. Dit blok wordt hoogbouw, oplopend tot maximaal 35 m hoog. De twee blokken daartussen betreffen stadswoningen, bestaande uit 26 grondgebonden woningen in twee tot drie bouwlagen en 12 appartementen. Het meest westelijk gelegen blok telt 18 appartementen en is vier bouwlagen hoog.

Met dit plan kan een grote bijdrage worden geleverd aan het realiseren van de gemeentelijke ambities. De locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik, leent zich uitstekend voor een stedelijk woonprogramma in het sociale en duurdere segment. Tevens zal de ruimtelijke kwaliteit in het gebied aanzienlijk verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'. Planologische medewerking is slechts mogelijk door het wijzigen van het bestaande plan c.q. het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan door uw raad.

Oplossingsrichtingen:

Ons college heeft een procedure tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan 'Brantjesoever 2019' heeft van 15 februari tot en met 28 maart 2019 ter inzage gelegen. Gecoördineerd hiermee heeft een ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden geluidhinder en een ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzageligging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpen van de besluiten naar voren te brengen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzageligging is één zienswijze ontvangen (bijlage 2). Naar aanleiding hiervan is een Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld (bijlage 3), waarin de zienswijze verkort wordt vormgegeven en van commentaar voorzien. De conclusie van de nota is dat - na volledige afweging van alle belangen - de zienswijze geen aanleiding geeft om de onderhavige planologische procedure te staken en af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan dan wel het weigeren van de omgevingsvergunning. Wel wordt een extra voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden die de bescherming van de bomen langs de Purmersteenweg extra moet verzekeren.

Het bestemmingsplan bevindt zich thans in een zodanig stadium dat uw raad tot gewijzigde vaststelling kan overgaan. Het vast te stellen bestemmingsplan treft u als bijlage 4 aan. Ons college zal kort daarna de omgevingsvergunning verlenen.

Registratienr: 1474955

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Brantjesoever 2019' ten behoeve van het realiseren van 116 woningen op het perceel Purmersteenweg, tegenover stadhuis

Geluid

Ons college heeft reeds besloten een hogere waarde geluidshinder vanwege weg- en railverkeerslawaaï vast te stellen. Daarmee wordt aan de geluidwetgeving voldaan.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee hogedrukaardgastransportleidingen. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen dient uw raad ten tijde van de vaststelling van een bestemmingsplan het groepsrisico expliciet te verantwoorden. De verantwoording groepsrisico en het onderliggende advies van de Veiligheidsregio is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Zichtbaar maken verleden van locatie

De locatie Brantjesoever betreft een historisch bijzondere locatie. Hier heeft tussen ca. 1824 en 1918 de houtzaagfabriek van Brantjes gelegen. Dit bedrijf zorgde ervoor dat Purmerend in de tweede helft van de negentiende eeuw uitgroeide tot het centrum van de houthandel in Noord-Holland boven het IJ. HSB is verzocht om dit verleden op een of andere creatieve manier zichtbaar te maken in de bebouwing. HSB heeft daarop contact opgenomen met de Vereniging Historisch Purmerend en deze vereniging is hen behulpzaam geweest bij het verder uitzoeken van het verhaal van de locatie. Dit heeft geresulteerd in het volgende.

De naam van het plangebied, 'Brantjesoever', refereert aan de tijd dat Houthandel Brantjes hier floreerde. Maar ook de prominente panden in het plan worden voorzien van een naam, waarbij wordt verwezen naar de vroegere houthandel van de familie Brantjes. Door de naamgeving van de nieuwe panden ontstaan er subtiele verwijzingen naar het rijke verleden, welke als een rode draad door de ontwikkellocatie loopt. Het gaat om de volgende namen:

- 'Argonaut' (verwijzing: één van de schepen van rederij N. Brantjes die het hout verscheepte);
- 'Stavanger' en 'Fredrikstad' (verwijzing: havensteden in Noorwegen waarvandaan hout werd aangevoerd naar Purmerend);
- 'De Burcht' (verwijzing: de houtzaagmolen die vroeger, iets verderop, aan de Where stond);
- 'Juffers' (verwijzing: naam van de houten heipalen die houthandel Brantjes leverde, waarop een groot deel van historisch Purmerend is gebouwd).

Voor de openbare ruimte geldt dat er een landschapsarchitect is ingeschakeld die bij het ontwerp rekening heeft gehouden met de historische context. Deze aansluiting is met name gevonden in de vormgeving en materialisering van de kade. De kade bestaat uit een damwand met aan de bovenzijde een stalen U-profiel, de verharding bestaat uit betonnen platen ingelegd naast klinkerbestrating. Hiermee wordt een moderne interpretatie gegeven aan de vroegere bedrijvigheid; waar het hout de kade opgetrokken werd.

Ook tijdens de inloopavond is dit verhaal zichtbaar gemaakt voor de bezoekers. Er is door HSB duidelijk een inspanning geleverd om het verhaal van de plek zichtbaar te laten worden.

Woonprogramma

In 2012 heeft uw raad de stedenbouwkundige kaders vastgesteld na een participatietraject met omwonenden. Aan de hand van deze kaders heeft de gemeente in 2013 samen met de eigenaar van de naastgelegen gronden en opstallen (gemeentelijke gronden zijn ca 44% van het totale plangebied) door middel van een prijsvraag een marktpartij geselecteerd. Het plan Brantjesoever van HSB was het winnende ontwerp. Het programma uit de prijsvraag omvatte zo'n 100 woningen. Het vaststellen van de Hoogbouwvisie in 2017 is aanleiding geweest om

Registratienr: 1474955

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Brantjesoever 2019' ten behoeve van het realiseren van 116 woningen op het perceel Purmersteenweg, tegenover stadhuis

met de ontwikkelaar HSB in gesprek te treden. Hierbij is onderzocht of aan het woningbouwprogramma ook sociale huurwoningen zouden kunnen worden toegevoegd, conform het amendement op de Hoogbouwvisie. Het plan is aangepast door het te bouwen appartementengebouw achter de houten woning aan de Purmersteenweg te wijzigen van 7 dure appartementen naar 18 sociale huurwoningen. Om de opbrengstdaling te compenseren is de zijde van het appartementengebouw op de hoek Kooimanweg – Purmersteenweg met een bouwlaag verhoogd, wat aansluit op de Hoogbouwvisie. Aan de waterzijde is de bouwhoogte conform de eerder vastgestelde stedenbouwkundige kaders gehandhaafd op maximaal 15 meter. In dit hoogbouw appartementengebouw worden nu 60 woningen gerealiseerd. Het overige programma bestaat verder nog uit 26 grondgebonden woningen en 12 appartementen. Het totale programma komt hiermee op 116 woningen.

Parkeren

De ontwikkelaar moet op eigen terrein het parkeren voor eigen gebruik van de bewoners realiseren. Het bewonersparkeren blijft in de toekomst privé bezit. In het plan wordt ook openbare ruimte gerealiseerd op kosten van de ontwikkelaar met 58 openbare parkeerplaatsen. Deze openbare ruimte en parkeerplaatsen zijn bij oplevering van het project van de gemeente.

Het project gaat uit van de ligging nabij het station en deelauto's, bushaltes en de voorzieningen van het centrum. De ontwikkelaar heeft daarom voor de privé parkeerplaatsen op eigen terrein gekozen om bij de appartementen groter dan 65 m² een parkeernorm van 0,6 te realiseren en bij de appartementen kleiner dan 65 m² een parkeernorm van 0,5 te realiseren. De sociale huurwoningen zullen expliciet bij de toewijzing aangeboden worden zonder eigen parkeerplaats. Voor het gebied geldt al parkeerregulering en voor de nieuwe bewoners geldt dat zij geen recht hebben op een parkeervergunning (nul-vergunningenregeling). Dit sluit aan op de Visie op mobiliteit Purmerend 2040 die in februari van dit jaar door de raad is vastgesteld.

Compenseren bestaande parkeerterrein

In het ontwerp van het plan komen 58 openbare plekken terug. Omdat het belang van het parkeerterrein groot wordt gevonden, is bij de doorstart na de crisis gesproken over het zoeken naar compensatie voor de 85 plekken die verdwijnen. In de anterieure overeenkomst is met de ontwikkelaar afgesproken dat zij een financiële bijdrage doen om een parkeervoorziening mogelijk te maken. De gemeente is in gesprek met de NS om 85 plekken te realiseren aan de Stationsweg. In het integrale raadsvoorstel over de parkeermaatregelen staan de verdere voorstellen omschreven om parkeerplekken te compenseren.

Meetbare doelstellingen:

Vaststelling van het bestemmingsplan zorgt voor een actueel planologisch regime voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Financiële consequenties:

Artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het betreft een particuliere ontwikkeling waarbij alle plan- en onderzoekskosten voor eigen rekening van initiatiefnemer zijn gemaakt. De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van dit plan

Registratienr: 1474955

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Brantjesoever 2019' ten behoeve van het realiseren van 116 woningen op het perceel Purmersteenweg, tegenover stadhuis worden verhaald via een anterieure overeenkomst.

Communicatie:

Over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke, wettelijk verplichte media, te weten het Purmerends Nieuwsblad, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

De indieners van de zienswijze hebben persoonlijk schriftelijk bericht gekregen over de behandeling in uw raad. Zij hebben spreekrecht tijdens de vergadering van de commissie SOB. Nadat uw raad een besluit heeft genomen op het bestemmingsplan, krijgen zij persoonlijk schriftelijk bericht van de wijze waarop de zienswijze behandeld is.


Monitoring/evaluatie:

Niet van toepassing.

Voorstel:

1. akkoord te gaan met de wijze van afhandeling van de zienswijze overeenkomstig het bijgevoegd raadsbesluit en bijbehorende 'Nota van zienswijzen' (incl. bijlagen);
2. het groepsrisico als gevolg van de hogedrukaardgastransportleidingen te verantwoorden en het restrisico, dat overblijft wanneer aan alle wettelijke normen wordt voldaan, te aanvaarden;
3. het bestemmingsplan 'Brantjesoever 2019' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPBRANTJESOEVER-va01), ongewijzigd vast te stellen;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Purmerend,
de secretaris, de burgemeester,



Bijlage(n):

1. Brief d.d. 12 februari 2019
2. Zienswijze
3. Nota van zienswijzen incl bijlage
4. Ontwerpbestemmingsplan 'Brantjesoever 2019'

Registratienummer raad 1474955

De raad van de gemeente Purmerend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2019, nr 1474969;

overwegende dat:

- de ontwikkeling, bekend als project 'Brantjesoever', gelegen aan de Purmersteenweg, voorziet in de behoefte aan woningen;
- het vigerende bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' de ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Brantjesoever 2019', is voorbereid, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- de ontwikkeling in overeenstemming is met de relevante wetgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- tegen het ontwerp een zienswijze is ingediend, maar dat deze geen aanleiding geeft om van vaststelling af te zien;
- op grond van de wetgeving inzake externe veiligheid, het groepsrisico als gevolg van de nabijgelegen aardgastransportleidingen dient te worden verantwoord en het restrisico dient te worden aanvaard;
- het college hogere waarden geluidhinder heeft vastgesteld waardoor wordt voldaan aan de Wet geluidhinder;
- er geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

B E S L U I T:

1. met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen' de naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het groepsrisico als gevolg van de hogedrukaardgastransportleidingen te verantwoorden en het restrisico, dat overblijft wanneer aan alle wettelijke normen wordt voldaan, te aanvaarden;
3. het bestemmingsplan "Brantjesoever 2019" (ID-code: NL.IMRO.0439.BPBRANTJESOEVER-va01) ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, met inachtneming van de Nota van zienswijzen;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 26 juni 2019
de griffier, de voorzitter,

