

Registratienummer raad 1491003
Behorend bij het B&W-advies met registratienummer 1491001

Datum:

Domein/team:
Ruimtelijk/Ontwikkeling



Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Churchillhof 2019' ten behoeve van de realisatie van 52 appartementen met zorgvoorzieningen in de plint aan de J.P. Grootstraat 1

Samenvatting:

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Churchillhof 2019' vast te stellen. Dit plan is gericht op de realisatie van 52 appartementen met zorgvoorzieningen in de plint aan de J.P. Grootstraat 1. Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen, gecoördineerd met een ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden geluidhinder wegens wegverkeerslawaaai. Hierop zijn vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen. Inhoudelijke behandeling en becommentariëring leidt tot aanpassing van de (bijlage behorende bij de) toelichting op het bestemmingsplan.

Registratienr: 1491003

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Churchillhof 2019' ten behoeve van de realisatie van 52 appartementen met zorgvoorzieningen in de plint aan de J.P. Grootstraat 1

Purmerend, 29 oktober 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.

Het gedeeltelijk vervullen van deze ambitie is mogelijk op het voormalig terrein van wijkcentrum 't Noot aan de J.P. Grootstraat in Wheermolen. Synchron heeft voor deze locatie een herontwikkelingsplan ontworpen voor het realiseren van 52 appartementen met zorgvoorzieningen in de plint. De locatie, met diverse voorzieningen binnen handbereik, leent zich uitstekend voor een stedelijk woonprogramma.

Bij de voorliggende planvorming is geen 30-30-40-regel gehanteerd. De voorliggende vrije sectorwoningen zijn gericht op zowel starters als senioren en zijn het resultaat van een tenderproces dat reeds in 2015 aanving (dus ver voordat de regel 30-30-40 in het coalitieakkoord werd vastgelegd). Bij de tender zijn destijds bewust partijen aangeschreven die actief zijn in het middensegment, juist om differentiatie aan te brengen in de (overwegend) sociale buurt. Met Intermaris is overigens reeds afgesproken dat bij de toekomstige verdichting in Wheermolen-Oost wel de 30-30-40-regel zal worden gehanteerd.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Wheermolen 2012'. Planologische medewerking is slechts mogelijk door 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 'Churchillhof 2019' heeft van 28 juni 2019 tot en met 8 augustus 2019 ter inzage gelegen. Gecoördineerd hiermee heeft een ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden geluidhinder en een ontwerpomgevingvergunning 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 zijn vijf zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding hiervan is een Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld (bijlage 1), waarin de zienswijzen verkort worden vormgegeven en van een gemeentelijke reactie worden voorzien. De conclusie van de Nota is dat - na volledige afweging van alle belangen - de zienswijzen geen aanleiding geven om de onderhavige planologische procedure te staken en af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan dan wel het weigeren van de omgevingsvergunning. De zienswijzen geven wel aanleiding om de (bijlage behorende bij de) toelichting op het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

Daarnaast worden ambtshalve wijzigingen voorgesteld met betrekking tot de toelichting bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Deze zijn opgenomen in bijlage 2 bij de Nota van beantwoording zienswijzen.

Registratienr: 1491003

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Churchillhof 2019' ten behoeve van de realisatie van 52 appartementen met zorgvoorzieningen in de plint aan de J.P. Grootstraat 1

Geluid

Ons college heeft reeds besloten hogere grenswaarden geluidshinder vanwege wegverkeerslawaaï vast te stellen. Daarmee wordt aan de geluidwetgeving voldaan.

Vervolg procedure

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 2 aan. De omgevingsvergunning zal kort daarna in mandaat worden verleend.

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. Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is de grondverkoop en het gemeentelijk kostenverhaal geregeld.

Communicatie:

Uitgebreid participatietraject

Aan het onderhavig bestemmingsplan is een uitgebreid participatietraject vooraf gegaan. De participatie is gestart met een algemene startbijeenkomst voor de buurt. Ruim honderd mensen kwamen naar deze startbijeenkomst. De globale plannen van de projectontwikkelaar Synchroon werden daar gepresenteerd. Aanwezigen werd de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan een klankbordgroep. De klankbordgroep werd in de gelegenheid gesteld in een aantal sessies met Synchroon input te leveren op het ontwerp, binnen vooraf gecommuniceerde kaders (als programma, oppervlaktes). Deze ideeën zijn vervolgens zoveel mogelijk in het ontwerp verwerkt. Zo is het kopgebouw twee verdiepingen lager geworden dan het oorspronkelijke bouwplan en wordt er een half verdiepte parkeergarage onder het gebouw gerealiseerd. Wanneer suggesties niet doelmatig of passend binnen de kaders waren (financieel, ruimtelijk, functioneel) werden ze gemotiveerd niet overgenomen. De resultaten van de klankbordgroepbijeenkomsten zijn in een algemene bijeenkomst teruggekoppeld aan de buurt.

Communicatie over de onderhavige procedure

Naast de wettelijke bekendmakingsvereisten (Purmerends Nieuwsblad, Staatscourant en gemeentelijke website) zijn omwonenden per brief geattendeerd op de start van de gecoördineerde procedure en de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

De indieners van de zienswijzen 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 zienswijzen behandeld zijn.

Over de vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke, wettelijk verplichte media.

Monitoring/evaluatie:

Niet van toepassing.

Registratienr: 1491003

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Churchillhof 2019' ten behoeve van de realisatie van 52 appartementen met zorgvoorzieningen in de plint aan de J.P. Grootstraat 1

Voorstel:

Met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (incl. bijlagen):

1. de door reclamanten A, B en E naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. de door reclamanten C en D naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid hebben tot een aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en voor het overige ongegrond;
3. het bestemmingsplan 'Churchillhof 2019' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPCHURCHILL2019-va01), gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
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,



Bijlagen:

1. Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen);
2. ontwerpbestemmingsplan 'Churchillhof 2019'.

De raad van de gemeente Purmerend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2019, nr 1491003.;

overwegende dat:

- de ontwikkeling, te weten de realisatie van 52 appartementen met zorgvoorzieningen in de plint aan de J.P. Grootstraat 1, voorziet in de behoefte aan woningen en zorgvoorzieningen;
- het vigerende bestemmingsplan 'Wheermolen 2012' de ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Churchillhof 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 zienswijzen zijn ingediend, welke geleid hebben tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, maar verder geen aanleiding geven om van vaststelling af te zien;
- 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:

Met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (inclusief bijlagen):

1. de door reclamanten A, B en E naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. de door reclamanten C en D naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid hebben tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en voor het overige ongegrond;
3. het bestemmingsplan 'Churchillhof 2019' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPCHURCHILL2019-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
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. 28 november 2019
de griffier,

de voorzitter,

