



RAADSVOORSTEL EN ONTWERPBESLUIT

Registratienummer raad
Behorend bij het B&W-advies met registratienummer 1541435

Datum: 16 februari 2021

Domein/team:
Ruimtelijk/Ontwikkeling



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Gedempte Where 1' ten behoeve van het oprichten van 158 appartementen inclusief horecaruimte en parkeergarage op het perceel Gedempte Where 1 (voormalig postkantoorterrein)

Samenvatting:

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Gedempte Where 1' vast te stellen. Dit plan maakt het planologisch mogelijk om 158 appartementen inclusief horecaruimte en parkeergarage op te richten op het perceel Gedempte Where 1.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, gecoördineerd met het ontwerpbesluit hogere waarden geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het oprichten van 158 appartementen inclusief horecaruimte en parkeergarage, het aanleggen van een inrit en het kappen van 16 houtopstanden.

Hierop zijn twee (gelijkluidende) schriftelijke zienswijzen ontvangen. Inhoudelijke behandeling en becommentariëring leidt niet tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel worden er een aantal ambtshalve wijzigingsvoorstellen gedaan.

Registratienr: 1541435

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Gedempte Where 1' ten behoeve van het oprichten van 158 appartementen inclusief horecaruimte en parkeergarage op het perceel Gedempte Where 1 (voormalig postkantoorterrein)

Purmerend, 16 februari 2021

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Op 26 september 2019 heeft uw gemeenteraad unaniem bevestigd dat het college op een afdoende wijze uitvoering heeft gegeven aan het raadsbesluit van 28 juni 2018 door het vaststellen van het alternatieve bouwplan voor het voormalig postkantoorterrein, de bouwplannen voor locaties I en J in Kop West en het vastleggen van de daaruit voortvloeiende aanpassingen van de afspraken met de ontwikkelaar.

Per brief d.d. 3 november jl. (registratienummer 1533363) hebben wij uw raad geïnformeerd over de start van de gecoördineerde bestemmingsplanprocedure m.b.t. de Gedempte Where 1. Met deze ontwikkeling worden 158 appartementen inclusief horecaruimte en parkeergarage mogelijk gemaakt en wordt een forse impuls gegeven aan de woonambities van Purmerend met behoud van het historisch karakter van de binnenstad.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gedempte Where 1' heeft van maandag 9 november 2020 tot en met 21 december 2020 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. Er zijn twee (gelijkluidende) zienswijzen ontvangen.

Oplossingsrichtingen:

Naar aanleiding van de zienswijzen is een Nota van zienswijzen opgesteld (bijlage 1), waarin de zienswijzen verkort worden vormgegeven en van commentaar 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/of af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan dan wel het weigeren van de omgevingsvergunning. Wel worden er een aantal ambtshalve wijzigingsvoorstellen gedaan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage B bij de Nota).

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

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.

Ons college zal kort daarna de omgevingsvergunning voor het oprichten van 158 appartementen inclusief horecaruimte en parkeergarage, het aanleggen van een inrit en het kappen van 16 houtopstanden verlenen. Overigens bestaat er nog onzekerheid over het duurzaam voortbestaan van één boom op de locatie. Mogelijkerwijs wordt na de verlening van de huidige gecoördineerde omgevingsvergunning nog een separate omgevingsvergunning aangevraagd voor het kappen van die boom. Als dit aan de orde is zal deze separate aanvraag de reguliere procedure doorlopen en (eveneens) door het college worden afgedaan.

Registratienr: 1541435

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Gedempte Where 1' ten behoeve van het oprichten van 158 appartementen inclusief horecaruimte en parkeergarage op het perceel Gedempte Where 1 (voormalig postkantoorterrein)

Programmering 30-30-40:

Op de Gedempte Where 1 worden 28 appartementen in het middeldure segment gerealiseerd en 130 in de vrije sector. In de Kop van West worden 89 sociale huurappartementen en 61 appartementen in het middeldure segment gerealiseerd (veld I en J). Daarmee wordt nagenoeg voldaan aan het uitgangspunt van 30-30-40, terwijl in de oorspronkelijke overeenkomst alleen afspraken waren opgenomen over 30% sociale huurwoningen in relatie tot de hoogbouw en geen afspraken over middeldure woningen.

Duurzaamheid:

De appartementen en horecavoorziening worden aangesloten op de stadsverwarming. Op het gebouw worden zonnepanelen aangebracht. Het gebouw zal tevens voldoen aan het geldende Bouwbesluit, waarmee het gebouw een sterk duurzaamheidsgehalte kent. Het plan sluit aan op het uitgangspunt van de autoluwe binnenstad en in het gebouw worden deelauto's beschikbaar gesteld. Er wordt nog onderzocht of elektrische deelauto's verzekeringstechnisch mogelijk zijn. Daarmee zou de uitstoot door voertuigen beperkt worden. Ter plaatse van het gebouw zal sprake zijn van gescheiden afvalinzameling. In de gevels worden diverse kasten opgenomen die de huisvesting van lokale, reeds aanwezig zijnde vogelsoorten bevordert.

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. De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van dit plan 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. Daarnaast zal ook de website 'brug tot brug' als communicatiemiddel worden ingezet.

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 en ons college op de omgevingsvergunning, krijgen zij persoonlijk schriftelijk bericht van de wijze waarop de zienswijze behandeld is.

Monitoring/evaluatie:

Niet van toepassing.

Registratienr: 1541435

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Gedempte Where 1' ten behoeve van het oprichten van 158 appartementen inclusief horecaruimte en parkeergarage op het perceel Gedempte Where 1 (voormalig postkantoorterrein)

Relatie fusie:

N.v.t.

Voorstel:

1. akkoord te gaan met de wijze van afhandeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen overeenkomstig het bijgevoegd raadsbesluit en bijbehorende Nota van zienswijzen (incl. bijlagen A en B);
2. het bestemmingsplan 'Gedempte Where 1' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPGedempteWhere1-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. 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 zienswijzen (inclusief bijlage A en B);
2. bestemmingsplan 'Gedempte Where 1'.

De raad van de gemeente Purmerend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 februari 2021, nr 1541435;

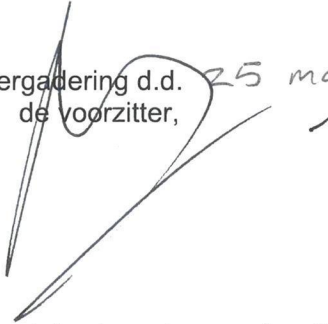
overwegende dat:

- de ontwikkeling, te weten het oprichten van 158 appartementen inclusief horecaruimte en parkeergarage op het perceel Gedempte Where 1 voorziet in de woonambitie van Purmerend;
- de vigerende bestemmingsplannen de ontwikkeling niet toelaten;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Gedempte Where 1', is voorbereid, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- het nieuwe bestemmingsplan in overeenstemming is met de relevante wetgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- tegen het ontwerp zienswijzen zijn ingediend, welke niet leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- er ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- het college van burgemeester en wethouders hogere waarden geluidhinder heeft vastgesteld;
- 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 zienswijzen':
 - a. de door indiener A en B naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
 - b. het bestemmingsplan 'Gedempte Where 1' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPGedempteWhere1-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. 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. 25 maart 2021
de griffier, de voorzitter,



NB. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn aangevoerd, wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard. In het beroepschrift dient vermeld te worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.