

Registratienummer raad **1555459**

Datum: 12 oktober 2021

Portefeuillehouder:  
T. Kroese/E. Tijmstra

Domein / Team:  
RUID / ONTW

Onderwerp:  
Vaststelling bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2021'

Samenvatting:

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2021' (gewijzigd) vast te stellen. Dit plan maakt de realisatie van maximaal 340 woningen in het Kwadijkerpark in Overwhere-Noord mogelijk.

Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. In verband met de actualisering van beleidsdocumenten worden vier ambtshalve wijzigingen in het beleidskader in de toelichting op het bestemmingsplan voorgesteld.

Registratienummer: 1555459

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2021'

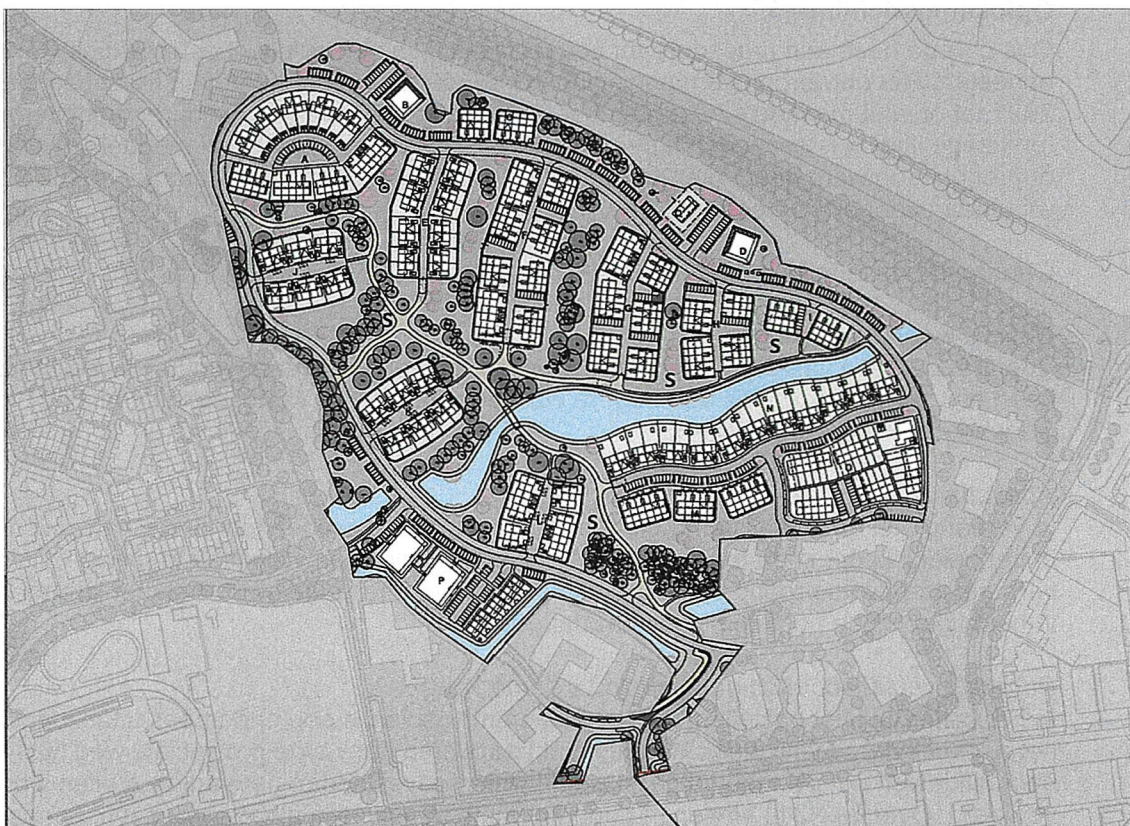
Purmerend, 12 oktober 2021

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 de locatie van het Kwadijkerpark. Het Kwadijkerpark in het noordoosten van Overwhere-Noord wordt herontwikkeld naar een woonwijk in een parkachtige omgeving. De nieuwe gebouwen voor de Prinsenstichting zijn aan de randen van het park geplaatst en de verouderde woon- en zorggebouwen van de Prinsenstichting in het middengebied worden verwijderd. Het vrijkomen van ruimte in het middengebied van het park is een gelegenheid om het Kwadijkerpark een nieuwe impuls te geven, met woningbouw en een kwaliteitsverbetering van het park, zoals het verbeteren van het groen en de wegen en paden door het Kwadijkerpark.

De initiatiefnemer Kwadijkerpark C.V., een samenwerking tussen ontwikkelaar AM en woningcorporatie Rochdale, heeft een plan ontworpen voor de realisatie van 340 woningen, bestaande uit 100 sociale huurwoningen en 240 koopwoningen. Het plan omvat overwegend grondgebonden eengezinswoningen en een drietal appartementengebouwen. Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op het wonen in een parkachtige omgeving op basis van het inpassen van de bestaande bomen en bosschages, het doorgraven van de waterstructuur en het afmaken van de ringweg.



*Impressie stedenbouwkundig plan Kwadijkerpark*



#### *Woningbouwprogramma en geldend bestemmingsplan*

De planvorming en de eerste contracten tussen de gemeente en de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van het Kwadijkerpark dateren al van 2003. De vanaf 2007 gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen Rochdale, Prinsentichting en gemeente ging uit van in totaal 242 woningen waarvan 35 huurappartementen en 207 koopwoningen in de vrije sector. Ten gevolge van de kredietcrisis van 2008 en het vervolgens instorten van de woningmarkt is de ontwikkeling van woningbouw in het Kwadijkerpark uitgebleven. Ondanks de crisis is in de actualisatie van het bestemmingsplan in 2013 toch rekening gehouden met de gewenste herontwikkeling van het Kwadijkerpark; volgens het geldende bestemmingsplan 'Overwhere Noord 2012' en in lijn met de in 2007 gesloten samenwerkingsovereenkomst mogen er dus al (koop)woningen worden gebouwd. Als gemeente hebben we dus slechts beperkte mogelijkheden gehad te sturen op het te realiseren woonbouwprogramma. Desondanks zijn we erin geslaagd het plan te optimaliseren; er komen bijna 100 woningen meer bij, waarbij de groei van de woningen in lijn met de ambities van uw gemeenteraad met name zit in het aandeel sociale huurwoningen. Hierover hebben wij u per brief van 20 mei 2020 (registratienummer 1514277) geïnformeerd.

Het aandeel sociale huur is nu 29,4% (100/340) in plaats van eerst 14,5% (35/242). In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2021' is vastgelegd dat ten minste 29% van het aantal woningen zal worden gerealiseerd als sociale huurwoning. De systematiek van het bestemmingsplan gaat uit van het opnemen van een minimum percentage sociale huurwoningen dat moet worden gerealiseerd, waarbij wordt gewerkt met *hele* percentages. Aangezien het werken met hele percentages kan leiden tot een lager aantal sociale huurwoningen dan is afgesproken (29% van 340 woningen is 98,6 = 98 sociale huurwoningen), is tevens in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat het minimum aantal te bouwen sociale huurwoningen binnen het plangebied 100 woningen bedraagt.

#### **Oplossingsrichtingen:**

Ons college heeft een procedure tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2021' heeft van maandag 9 augustus 2021 tot en met maandag 20 september 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage ligging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren te brengen. Per brief met registratienummer 1545226 hebben wij u daarover geïnformeerd.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging zijn geen zienswijzen ontvangen.

#### *Hogere waarde geluidhinder*

Voor de realisatie van een aantal woningen in het noordelijke deel van het Kwadijkerpark heeft ons college inmiddels een hogere waarde geluidhinder vastgesteld i.v.m. het wegverkeerslawaai op de N244.

#### *Ambtshalve wijzigingen*

In verband met de actualisering van beleidsdocumenten worden vier ambtshalve wijzigingen in het beleidskader in de toelichting op het bestemmingsplan voorgesteld (bijlage 1). In verband met de voortgang van het project zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen reeds in het bijgevoegde bestemmingsplan doorgevoerd.

#### *Beperkte verantwoording groepsrisico externe veiligheid*

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid. Hieruit komt naar voren dat via de provinciale weg N244 aan de noordzijde van het plangebied geen significante hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Over de N244 vinden in beperkte mate transporten plaatsvinden met benzine en LPG. Hoewel de kans op een calamiteit verwaarloosbaar klein is, kan de noordrand van het plangebied worden getroffen in geval van een explosie van een LPG-tank. Ten zuiden van het plangebied, aan de Van IJsendijkstraat 395, is een LPG-tankstation gelegen. Het tankstation is gelegen op meer dan 150 meter afstand (inventarisatiegebied) van de beoogde

woningbouw in het Kwadijkerpark.

Op basis van het bovenstaande is volgens wet- en regelgeving geen risicoanalyse (QRA) naar het groepsrisico (de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang) van het LPG-tankstation en het transport van gevaarlijke stoffen over de N244 nodig. Wel wordt een beperkte verantwoording van het groepsrisico voorgesteld. Deze is opgenomen in hoofdstuk 5 van het onderzoek naar externe veiligheid behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan.

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.

**Meetbare doelstellingen:**

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

**Financiële consequenties:**

Voor deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd.

**Communicatie:**

Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Overleg is gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland. De resultaten hiervan zijn in de toelichting op het bestemmingsplan verwerkt. Deze resultaten geven geen aanleiding om van het vaststellen van het bestemmingsplan af te zien. Geconcludeerd is dat de belangen van andere vooroverlegpartners niet in het geding zijn. Om deze reden heeft geen overleg met andere overheidsinstanties plaatsgevonden.

Communicatie met omwonenden

Op verschillende momenten in 2019, 2020 en 2021 heeft de initiatiefnemer over het plan gecommuniceerd met omwonenden en geïnteresseerden. In 2019 en begin 2020 is dit tijdens informatiebijeenkomsten in de buurt en m.b.v. nieuwsbrieven geweest. In de rest van 2020 en 2021 is dit vanwege de coronamaatregelen digitaal geweest via o.a. informatie op de website en webinars waarbij live vragen konden worden gesteld via een chatsessie. Vragen die via de chat konden worden gesteld, zijn gebundeld en in vragen/antwoordenlijst op de website van de initiatiefnemer geplaatst.

Eén van de belangrijkste uitkomsten van de eerste communicatiemomenten met omwonenden is geweest dat de bewoners van de Molenkoog liever geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer van hun wijk naar het Kwadijkerpark gerealiseerd zagen worden. Hieraan is tegemoet gekomen: aan het einde van de Spinnepkop is slechts nog een fiets- en voetgangersverbinding tussen de Molenkoog en het Kwadijkerpark voorzien. Meer informatie hierover is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

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

**Relatie met fusie:**

Een relatie met de fusie is niet aan de orde.

**Duurzaamheid:**

De woningen worden gasloos en energieneutraal uitgevoerd, dat wil zeggen voorzien van goede isolatie en kierdichtheid, mechanische afzuiging en natuurlijke toevoer, zonnepanelen op de daken en vloerverwarming in de woning voor duurzame warmte in de woning.

In het Kwadijkerpark bevinden zich veel bestaande bomen en bosschages. Het zoveel mogelijk in stand houden van dit reeds aanwezige groen is dan ook uitgangspunt voor de uitwerking van het plan. De nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk tussen de bestaande bomen ingepast.

Door de veranderende klimaatomstandigheden is het noodzaak om voldoende waterberging binnen het Kwadijkerpark te realiseren. Om het hemelwater zolang mogelijk vast te houden worden in het park voorzieningen gerealiseerd die het hemelwater langer kunnen vasthouden en uiteindelijk afvoeren op het bestaande en aan te leggen oppervlaktewater.

Door de initiatiefnemer worden elektrische deelauto's ingezet en er worden laadpalen geplaatst bij de openbare parkeerplaatsen.

**Monitoring/evaluatie:**

N.v.t.

**Voorstel:**

1. akkoord te gaan met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan (bijlage 1);
2. het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen (LPG en benzine) over de N244 en het LPG-tankstation aan de Van IJsendijkstraat 395 te verantwoorden;
3. het bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2021' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPKWADIJKERP2021-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,

**Bijlage:**

1. Voorgestelde ambtshalve wijzigingen
2. Bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2021'.



De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 oktober 2021, nr. 1555458,

overwegende dat:

- de herontwikkeling van het Kwadijkerpark voorziet in de behoefte aan extra woningen;
- de herontwikkeling van het Kwadijkerpark voorziet in 100 sociale huurwoningen;
- het vigerende bestemmingsplan 'Overwhere-Noord 2012' de ontwikkeling niet in zijn geheel toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Kwadijkerpark 2021', 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 geen zienswijzen zijn ingediend;
- het college van B&W reeds een hogere waarde geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï op de N244 heeft vastgesteld;
- via de provinciale weg N244 aan de noordzijde van het plangebied geen significante hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden vervoerd, slechts in beperkte mate transporten plaatsvinden met benzine en LPG;
- het plangebied net buiten de inventarisatieafstand van 150 meter van het LPG-tankstation aan de Van IJsendijkstraat 395 valt;
- het wel wenselijk is het groepsrisico als gevolg van het transport van LPG en benzine over de N244 en de aanwezigheid van het LPG-tankstation ten zuiden van het plangebied te verantwoorden;
- 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 door middel van een anterieure overeenkomst;

#### B E S L U I T:

1. akkoord te gaan met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan;
2. het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen (LPG en benzine) over de N244 en het LPG-tankstation aan de Van IJsendijkstraat 395 te verantwoorden;
3. het bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2021', als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0439.BPKWADIJKERP2021-va01, gewijzigd vast te stellen.
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. 11 november 2021  
de griffier,

de voorzitter,