



RAADSVORSTEL EN ONTWERPBESLUIT

Registratienummer raad: 1456454
Behorend bij het B&W-advies met registratienummer 1456452

Datum: 6 november 2018 Behandeld door: S. Koot

Domein/team:
Ruimtelijke/Ontwikkeling



Onderwerp:

Gecoördineerde vaststelling bestemmingsplan 'De Looiers 2018' ten behoeve van het oprichten van twee appartementencomplexen en een tuinmuur ter plaatse van Purmersteenweg 1-3

Samenvatting:

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.

Op de locatie Purmersteenweg 1-3 (garage Zijp) heeft Oeverlanden Vastgoed een bouwplan, 'De Looiers', ontwikkeld. Dit plan betreft het bouwen van twee appartementencomplexen van 28,5 tot 36,5 meter en van 16,5 tot 24,5 meter hoog. In totaal bevatten de twee complexen 40 appartementen, een halfverdiept parkeerdek met 44 (bewoners)parkeerplaatsen, semi-openbare ruimte en bijbehorende voorzieningen van openbaar nut. Met dit plan kan een grote bijdrage worden geleverd aan het realiseren van de gemeentelijke ambities. Tevens zal de ruimtelijke kwaliteit in het gebied aanzienlijk verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.

Het ontwerpbestemmingsplan "De Looiers 2018" heeft gecoördineerd met een ontwerpbesluit tot afgifte van een omgevingsvergunning en een ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden geluidhinder ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzageligging zijn zienswijzen ontvangen. Dit heeft geleid tot aanpassing van onderdelen van de toelichting van het bestemmingsplan, aanpassing van één planregel en toevoeging van voorschriften aan het (verlenings)besluit omgevingsvergunning. Daarnaast worden ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan voorgesteld. De gemeenteraad kan thans tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan overgaan.

Registratienr: 1456454

Onderwerp: Gecoördineerde vaststelling bestemmingsplan 'De Looiers 2018' ten behoeve van het oprichten van twee appartementencomplexen en een tuinmuur ter plaatse van Purmersteenweg 1-3

Registratienr: 1456454

Onderwerp: Gecoördineerde vaststelling bestemmingsplan 'De Looiers 2018' ten behoeve van het oprichten van twee appartementencomplexen en een tuinmuur ter plaatse van Purmersteenweg 1-3

Purmerend, 6 november 2018

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 garage Zijp aan de Purmersteenweg 1-3.

In onze brief d.d. 22 mei, verzonden op 30 mei 2018 (nr. 1430375), heeft ons college aan u bericht dat projectontwikkelaar Oeverlanden Vastgoed een bouwplan heeft ontwikkeld voor bebouwing van deze locatie met twee appartementencomplexen van 28,5 tot 36,5 meter en van 16,5 tot 24,5 meter hoog. In totaal bevatten de twee gebouwen 40 appartementen, een halfverdiept parkeerdek met 44 (bewoners)parkeerplaatsen, semi-openbare ruimte en bijbehorende voorzieningen van openbaar nut. 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 duurdere segment. Tevens zal de ruimtelijke kwaliteit in het gebied aanzienlijk verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Conform het (geamendeerde) raadsbesluit van 28 september 2017 is met de ontwikkelaar overeengekomen dat het aantal sociale huurwoningen (12) zal worden gecompenseerd in de Vurige Staart.

Oplossingsrichtingen:

Aangezien het bouwplan niet past binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen 'De Gors e.o. 2010' en 'Binnenstad 2010', is een gecoördineerde procedure opgestart. Hierbij hebben een ontwerpbestemmingsplan ('De Looiers 2018'), een ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van twee appartementencomplexen en een tuinmuur en een voornemen tot het vaststellen van een hogere waarde geluidhinder, vergezeld van de daarop betrekking hebbende relevante stukken, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpen van de besluiten naar voren te brengen.

Zienswijzen

Het project houdt de gemoederen in Purmerend bezig. Dat blijkt ook uit de reacties die zijn ontvangen. Naar aanleiding hiervan 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 af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan dan wel het weigeren van de omgevingsvergunning. De zienswijzen geven wel aanleiding om onderdelen van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen, één planregel aan te passen en voorschriften aan het (verlenings)besluit omgevingsvergunning toe te voegen.

Registratienr: 1456454

Onderwerp: Gecoördineerde vaststelling bestemmingsplan 'De Looiers 2018' ten behoeve van het oprichten van twee appartementencomplexen en een tuinmuur ter plaatse van Purmersteenweg 1-3

Ambtshalve wijzigingen

In het kader van een nadere beschouwing van de ontwerpen worden ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan voorgesteld, waaronder het opnemen van een planologische borging (voorwaardelijke verplichting) met betrekking tot het windklimaat. Deze zijn opgenomen in bijlage C bij de Nota van zienswijzen.

Aanvullende afspraken

Een aantal aspecten worden niet geregeld in het bestemmingsplan respectievelijk de omgevingsvergunning, maar verdienen wel de nodige aandacht. Deze aspecten worden via aanvullende afspraken geborgd:

- met de projectontwikkelaar is afgesproken dat het geluid als gevolg van de wind na realisatie van de bebouwing zal worden gemonitord en dat eventuele storende fluittonen zo spoedig mogelijk zullen worden verholpen;
- de gemeente gaat in gesprek met omwonenden over maatregelen ter voorkoming van eventuele overlast als gevolg van het openbaar toegankelijk worden van de waterkant;
- de gemeente maakt nadere uitvoeringsafspraken met de ontwikkelaar inzake het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation (Zuidewind, Wagenweg 7). Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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. Het betreft hier een tijdelijk risico. De gemeente heeft namelijk met de exploitant van het LPG-tankstation een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten¹. Deze overeenkomst behelst dat de verkoop van LPG wordt beëindigd zodra het bestemmingsplan voor de ontwikkeling op het naastgelegen perceel Wagenweg 9 onherroepelijk is geworden, doch uiterlijk op 1 januari 2020.

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.

Ons college zal kort na vaststelling door uw raad de omgevingsvergunning verlenen (bijlage 3).

Meetbare doelstellingen:

Vaststelling van het bestemmingsplan zorgt voor een actueel planologisch regime voor de twee appartementencomplexen en een tuinmuur.

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 hier 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 worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

¹ raadsbesluit van 31 mei 2018, nummer 1423856

Registratienr: 1456454

Onderwerp: Gecoördineerde vaststelling bestemmingsplan 'De Looiers 2018' ten behoeve van het oprichten van twee appartementencomplexen en een tuinmuur ter plaatse van Purmersteenweg 1-3

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 zienswijzen krijgen persoonlijk schriftelijk bericht over de behandeling in uw raad. Zij hebben spreekrecht tijdens de vergadering van de raadscommissie. Nadat uw raad een besluit heeft genomen op het bestemmingsplan en ons college een besluit heeft genomen op de omgevingsvergunning, krijgen zij persoonlijk schriftelijk bericht van de wijze waarop de zienswijze behandeld is en van de wijze waarop zij eventueel in beroep kunnen gaan.

Monitoring/evaluatie:

Niet van toepassing.

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);
2. het groepsrisico als gevolg van de nabijheid van een LPG-tankstation te verantwoorden en het restrisico, dat overblijft wanneer aan alle wettelijke normen wordt voldaan, te aanvaarden;
3. het bestemmingsplan 'De Looiers 2018', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding (ID-code: NL.IMRO.0439.BPLooiers2018-va01) langs elektronische weg en in analoge vorm (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.

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

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen (incl. bijlage A tot en met C);
2. Ontwerpbestemmingsplan 'De Looiers 2018';
3. Ontwerpomgevingsvergunning.

De raad van de gemeente Purmerend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 november 2018, nr 1456452.;

overwegende dat:

- de ontwikkeling van twee appartementencomplexen ('project De Looiers') op het perceel Purmersteenweg 1-3 voorziet in de grote behoefte aan nieuwe woningen;
- de vigerende bestemmingsplannen 'De Gors e.o. 2010' en 'Binnenstad 2010' de ontwikkeling niet toelaten;
- een nieuw bestemmingsplan, 'De Looiers 2018', 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;
- gedurende de termijn van terinzageligging van de ontwerp-besluiten zienswijzen zijn ingediend, welke hebben geleid tot aanpassing van onderdelen van de toelichting van het bestemmingsplan, aanpassing van één planregel, alsmede toevoeging van voorschriften aan het (verlenings)besluit omgevingsvergunning, maar verder geen aanleiding hebben gegeven van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien;
- het college van burgemeester en wethouders hogere waarden geluidhinder hebben 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':
 - de door reclamant A naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
 - de door reclamanten B naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid heeft tot wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan en een aanvullende afspraak en voor het overige ongegrond;
 - de door reclamant C naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid heeft tot wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan, toevoeging van voorschriften aan het (verlenings)besluit omgevingsvergunning en aanvullende afspraken en voor het overige ongegrond;
 - de door reclamant D naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid heeft tot wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan en aanvullende afspraken en voor het overige ongegrond;
 - de door reclamanten E naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid heeft tot wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan en toevoeging van een voorschrift aan het (verlenings)besluit omgevingsvergunning en voor het overige ongegrond;
 - de door reclamanten F naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid heeft tot wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan en aanvullende afspraken en voor het overige ongegrond;
 - de door reclamant G naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid heeft tot wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan, aanpassing van één regel van het bestemmingsplan en aanvullende afspraken en voor het overige ongegrond.
2. het groepsrisico als gevolg van de nabijheid van het LPG-tankstation te verantwoorden en het restrisico, dat overblijft wanneer aan alle wettelijke normen wordt voldaan, te aanvaarden;

3. het bestemmingsplan 'De Looiers 2018', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0439.BPLooiers2018-va01) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de Nota van zienswijzen (incl. bijlagen);
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. 29 november 2018
de griffier, de voorzitter,



