

Registratienummer: 1045131

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Neckerdijk 2012' en afwijken van Grondprijzennota 2012

De raad van de gemeente Purmerend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2012, nr. 1043186;

gelet op artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. met inachtneming van de Memorie van Antwoord de door reclamanten I en II kenbaar gemaakte zienswijzen
 - a) ontvankelijk te verklaren,
 - b) voor zover aanleiding tot wijziging(en) gegrond te verklaren en
 - c) voor het overige ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Neckerdijk 2012' en bijbehorende toelichting, zoals dit plan (identificatienummer NL.IMRO.0439.BPNECK2012-va01) is vervat in verbeelding en regels, gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het gestelde in de Memorie van Antwoord en het overzicht van ambtshalve wijzigingen;
3. te besluiten dat geen exploitatieplan zal worden vastgesteld aangezien het kostenverhaal reeds op andere wijze afdoende is verzekerd.
4. af te wijken van de Grondprijzennota 2012 zodat de benodigde grond voor € 100,- per m2 verkocht kan worden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 27 september 2012
de griffier, de voorzitter,

Registratienr: 1045131

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Neckerdijk 2012'

Purmerend,

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Ontwerpbureau EWP Purmerend heeft, namens de heer F. Spijkerman, hierna te noemen: 'initiatiefnemer', een verzoek gedaan tot wijziging van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2010'. Initiatiefnemer wil op de locatie Kanaalschans 1 t/m 7 / Neckerdijk 1 t/m 4 een bouwplan ontwikkelen.

Het bouwplan houdt in de bouw van:

1. een restaurant met feestzaal
2. de bouw van winkels;
3. de bouw van een dertigtal appartementen.

De percelen vallen onder de bepalingen van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2010'. Hierin hebben deze de bestemming 'Centrum 3' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn o.a. aangewezen voor woningen, detailhandel, horecabedrijven en bedrijven in een bepaalde categorie. De maximale bouwhoogte is beperkt tot de bestaande bouwhoogte. Ten behoeve van het bouwplan van initiatiefnemer is een wijzigingsbevoegdheid op het perceel gelegd. Dit geeft ons college het recht om het plan te wijzigen binnen vooraf, door uw raad meegegeven grenzen.

Het bouwplan past echter eveneens niet binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid. Dit heeft te maken met de categorie horeca die initiatiefnemer wil realiseren. Als bijlage bij het bestemmingsplan is een Staat van Horeca-activiteiten opgenomen. Hierin wordt horeca opgedeeld in een aantal categorieën, te weten categorie 1a en b (lichte horeca tot 250 m²), categorie 1c (lichte horeca meer dan 250 m²), categorie 2 (middelzware horeca) en categorie 3 (zware horeca). Het plan staat op deze locatie slechts horeca van de categorie 1a en 1b toe. Het bouwplan gaat echter uit van horeca van de categorie 1c en 2. Dit heeft tot gevolg dat geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Oplossingsrichtingen:

Om medewerking aan het bouwplan te verlenen, zal een nieuw bestemmingsplan vastgesteld moeten worden. Initiatiefnemer heeft hiervoor een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld, getiteld 'Neckerdijk 2012'. Dit plan staat op deze locatie wonen, culturele voorzieningen, detailhandel, kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horeca in de categorieën 1a t/m c en 2 toe. Hiermee wordt het bouwplan planologisch mogelijk gemaakt.

Aangezien er een overeenkomst tot kostenverhaal is gesloten, is het kostenverhaal afdoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Dit moet wel expliciet in het raadsbesluit vermeld worden.

Dit plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn twee zienswijzen ingediend. De reactie op deze zienswijzen zijn vervat in de Memorie van Antwoord, die als bijlage bij dit besluit is gevoegd. Daarnaast is een overzicht van ambtshalve wijzigingen opgesteld.

Registratienr: 1045131

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Neckerdijk 2012'

Meetbare doelstellingen:

De doelstelling is een passend planologisch kader om het bouwplan mogelijk te maken.

Financiële consequenties:

De ontwikkeling is ca. negen jaar geleden gestart en is begonnen met een schetsontwerp. Naar aanleiding hiervan is initiatiefnemer geadviseerd om de gevellijnen in overeenstemming te brengen met Kanaalschans en Kanaalkade. Dit hield in dat de punt op de hoek Neckerdijk/Kanaalschans bebouwd zou worden. Daarvoor zou initiatiefnemer nog 160 m2 grond bij moeten kopen. Deze grond was destijds in eigendom bij Rijkswaterstaat. Omdat de gemeente toen al bezig was met de verwerving van andere reststukken langs het Noordhollandsch kanaal, is afgesproken dat de gemeente de benodigde grond van Rijkswaterstaat zou aankopen. Het stuk waar het bouwplan gedeeltelijk op zou komen zou daarna weer door verkocht worden aan initiatiefnemer.

In de voorliggende negen jaar is er met initiatiefnemer afgesproken dat hij € 100,- per m2 zou moeten betalen voor de grond. De verkoop van 160 m2 zou dan € 16.000,- opleveren. Dit wijkt echter af van de in januari 2012 vastgestelde grondprijzennota. Rekening houdend met het feit dat het hier gaat om sociale huurwoningen, minus grondkosten en rioleringsraming, zou hier op grond van de grondprijzennota 2012 een bedrag van € 47.374,- in rekening gebracht moeten worden.

Het college meent dat het in dit specifieke geval gerechtvaardigd is om af te wijken van de grondprijzennota. Deze grond is immers niet door de gemeente aangekocht om op de reguliere wijze uit te geven. Initiatiefnemer had de grond ook kunnen kopen van Rijkswaterstaat, maar, zoals al gezegd, is de gemeente hier tussen gaan zitten omdat er toch al onderhandelingen met Rijkswaterstaat liepen over reststukken. De gemeente is zo gezien alleen maar tussenpersoon geweest tussen Rijkswaterstaat en initiatiefnemer. Dit is een omstandigheid die het afwijken van de grondprijzennota rechtvaardigt. Het college is gemandateerd om in uitzonderlijke gevallen tot ten hoogste 3% af te wijken. De afwijking is hier echter groter, het besluit tot afwijking moet derhalve door uw raad worden genomen. U wordt voorgesteld om hiertoe te besluiten. Voor het overige heeft dit besluit geen financiële consequenties.

Communicatie:

Initiatiefnemer heeft zelf op 2 april jl. een informatieavond georganiseerd waar het nieuwbouwplan is toegelicht en vragen werden beantwoord.

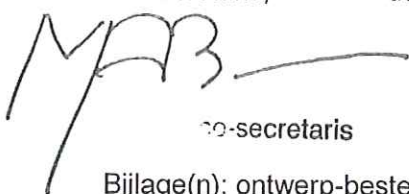
Monitoring/evaluatie:

n.v.t.

Voorstel:

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Neckerdijk 2012' gewijzigd vast te stellen en daarbij te bepalen dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld aangezien het kostenverhaal op een andere manier reeds afdoende verzekerd is. Uw raad wordt tevens voorgesteld om voor dit geval af te wijken van de grondprijzennota.

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


secretaris



Bijlage(n): ontwerp-bestemmingsplan 'Neckerdijk 2012'

Raad, 27 september 2012
Besluit: conform 