



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad: 1575031

Datum:
20 september 2022

Portefeuillehouder:
H. Rotgans

Domein / Team:
RUID / OT

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Overweerse polderdijk 4, 2022'

Samenvatting:

Ten behoeve van de herontwikkeling van een bedrijfspand naar twee vrijstaande woningen in de vrije sector op het perceel Overweerse polderdijk 4 te Purmerend is het bestemmingsplan 'Overweerse polderdijk 4, 2022' opgesteld. Het ontwerp hiervan heeft, te samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder, ter inzage gelegen van 17 januari 2022 tot en met 28 februari 2022. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen. Eén van de zienswijzen leidt tot een aanpassing van de verkeersbestemming in de regels. Verder is naar aanleiding van een zienswijze afgesproken dat het perceel Overweerse polderdijk 4 tijdens de herontwikkeling wordt opgenomen in de reguliere onkruidverwijderingsronde van de wijk. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld (zie bijlage B bij de Nota van beantwoording zienswijzen). Het bestemmingsplan is nu gereed om (gewijzigd) door uw raad te worden vastgesteld.



Purmerend, 20 september 2022

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Er is in Purmerend een urgentie en een noodzaak om verder te bouwen aan woongelegenheid. Daarbij dient een flink deel van de opgave van ca. 10.000 woningen plaats te vinden in het bestaand stedelijk gebied.

De gemeente is in het bezit van een aantal relatief kleine percelen grond die geschikt zijn voor woningbouw. Uw raad heeft op 25 maart 2021 ingestemd met het voorstel om een aantal gemeentelijke binnenwijkse ontwikkellocaties (BOL-locaties) te gaan (her)ontwikkelen t.b.v. woningbouw, aangevuld met maatschappelijke voorzieningen. Het perceel aan de Overweerse polderdijk 4 in Overwhere is één van deze BOL-locaties. Hier wordt een bedrijfspand herontwikkeld naar twee vrijstaande woningen in de vrije sector.

De BOL-locaties worden gezamenlijk onder één programma geschaard, met als doel om indien nodig zowel de norm van 30-30-40 als de financiën met elkaar te kunnen vereffen en het percentage sociale huurwoningen te kunnen maximaliseren. In totaal worden er 207 woningen gerealiseerd (waarvan 162 in het sociale, 38 in het middeldure en 7 in het vrije woonsegment) en ca. 1500 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen.

De voorliggende ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012'.

Oplossingsrichtingen:

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Overweerse polderdijk 4, 2022' opgesteld.

Bij besluit van 21 december 2021 heeft ons college besloten de procedure tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Overweerse polderdijk 4, 2022' te starten. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft, samen met het ontwerpbesluit hogere waarde geluidshinder vanwege wegverkeerslawaaï, voor een ieder ter inzage gelegen van 17 januari 2022 tot en met 28 februari 2022. Een kennisgeving hiervan is op donderdag 13 januari 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad, het Purmerends Nieuwsblad en op de website van de gemeente Purmerend.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn drie zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor openstaande termijn ontvangen, zijn ontvankelijk en in behandeling genomen. De ontvangen zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1) in verkorte vorm weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. De reacties zijn integraal in de overwegingen betrokken. Eén van de zienswijzen leidt tot een aanpassing in de regels (aanpassing verkeersbestemming). Verder is naar aanleiding van een zienswijze afgesproken dat dit perceel tijdens de ontwikkeling wordt opgenomen in de reguliere onkruidverwijderingsronde van de wijk. Daarnaast wordt voorgesteld een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar bijlage B bij de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1).

Het college heeft reeds een hogere waarde geluidshinder vastgesteld en de wijziging naar aanleiding van de zienswijze en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn reeds doorgevoerd in bijgevoegd

vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 2). Het bestemmingsplan bevindt zich thans in een zodanig stadium dat uw raad tot gewijzigde vaststelling kan overgaan.

Meetbare doelstellingen:

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

Financiële consequenties:

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Voor de ontwikkeling van de BOL-locaties heeft de gemeente een grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie zijn alle aan het project verbonden kosten en opbrengsten opgenomen. Het kostenverhaal, waaronder ook de plankosten voor de bestemmingsplanwijziging, wordt gedekt door de opbrengsten uit de grondverkoop. Hierdoor kan gesteld worden dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

Communicatie:

Voorafgaande aan de start van de procedure van het bestemmingsplan 'Overweerse polderdijk 4, 2022' zijn vanaf 2019 meerdere momenten georganiseerd om de plannen voor herontwikkeling van deze locatie met omwonenden en geïnteresseerden te delen en konden zij meedenken over de plannen.

Over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde geluidshinder en de mogelijkheden om op de stukken te reageren of vragen te stellen zijn omwonenden, naast de wettelijke bekendmakingsvereisten, ook door middel van een bewonersbrief geïnformeerd.

De indieners van de zienswijzen hebben persoonlijk schriftelijk bericht gekregen over de behandeling in uw raad. Deze personen hebben spreekrecht tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte. Nadat uw raad een besluit heeft genomen op het bestemmingsplan, krijgen de indieners van de zienswijzen persoonlijk schriftelijk bericht van de wijze waarop de zienswijzen behandeld zijn.

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

Duurzaamheid:

Voor de ontwikkeling van dit plan wordt rekening gehouden met duurzaam bouwen. Er kunnen tal van duurzame maatregelen worden getroffen. Hieronder valt bijvoorbeeld het gebruik van stadsverwarming als een duurzame energievoorziening. Daarnaast kunnen de woningen voorzien worden van een sedumdak, dat bijdraagt aan de waterretentie en hittestress in de wijk. De gehele inrichting moet klimaatbestendig zijn (zo min mogelijk verharding, gevel- en dakbegroeiing, waterretentie, etc.). Het plan zal volgens het laatste bouwbesluit en de dan geldende BENG norm worden uitgevoerd en zal ten minste moeten voldoen aan de klimaatadaptieve basisveiligheidsniveaus V3.0 zoals vastgelegd in de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland' (ondertekend op 11 november 2021). Welke maatregelen er getroffen zullen worden en hoe hieraan wordt voldaan, zal pas in een volgende fase duidelijk worden, als de woningen worden ontworpen en de aanvragen omgevingsvergunning worden ingediend.

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.

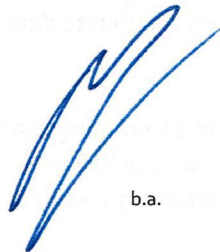
Registratienummer: 1575031

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Overweerse polderdijk 4, 2022'

Voorstel:

1. met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (incl. bijlagen):
 - de door reclamanten 1 en 2 naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
 - de door reclamanten 3 naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid heeft tot een aanpassing van de regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en een aanvullende afspraak, en voor het overige ongegrond;
2. met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (incl. bijlagen) het bestemmingsplan 'Overweerse polderdijk 4, 2022' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPOVERWPD42022-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,



b.a.

Bijlagen:

1. Nota van beantwoording zienswijzen, inclusief bijlagen;
2. Bestemmingsplan 'Overweerse polderdijk 4, 2022'.

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 september 2022,

overwegende dat:

- de ontwikkeling, te weten de herontwikkeling van een bedrijfspand naar twee vrijstaande woningen in de vrije sector op het perceel Overweerse polderdijk 4, voorziet in de behoefte aan woningen;
- de verkoop van de vrije sector kavels een belangrijke bijdrage levert aan de exploitatie van andere binnenstedelijke ontwikkellocaties, die in de grote meerderheid uit sociale huurwoningen bestaan;
- het vigerende 'bestemmingsplan Overweerse-Zuid 2012' deze ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Overweerse polderdijk 4, 2022', is voorbereid, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- het ontwerpbestemmingsplan te samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarde voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 17 januari 2022 tot en met 28 februari 2022;
- naar aanleiding van de terinzagelegging drie zienswijzen zijn ontvangen, waarvan één leidt tot een aanpassing in de regels (verkeersbestemming);
- de ontwikkeling in overeenstemming is met de relevante wetgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde 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;

BESLUIT:

1. met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (incl. bijlagen):
 - de door reclamanten 1 en 2 naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
 - de door reclamanten 3 naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid heeft tot een aanpassing van de regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en een aanvullende afspraak, en voor het overige ongegrond;
2. met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (incl. bijlagen) het bestemmingsplan 'Overweerse polderdijk 4, 2022' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPOVERWPD42022-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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 27 oktober 2022

de griffier,

de voorzitter,