

Registratienummer raad
1544638

Datum:
16 augustus 2021

Portefeuillehouder:
E. Tijmstra

Domein / Team:
RUID / ONTW

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Vijfhoek 2021' ten behoeve van het realiseren van 54 wooneenheden aan de Beemsterburgwal en de Kanaalstraat.

Samenvatting:

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Vijfhoek 2021' vast te stellen. Dit plan maakt het planologisch mogelijk het gebied in de binnenstad dat bekend staat als de Vijfhoek (het gebied tussen de Kanaalstraat, Kanaalkade, Beemsterburgwal, Wagenbeurs en Gedempte Singelgracht) te bebouwen met appartementencomplexen die in totaal 54 appartementen behelzen.

Purmerend, 16 augustus 2021

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

In 2003 verwoestte een brand vijf panden aan de Beemsterburgwal, in het gebied dat bekend staat als de Vijfhoek, in de historische binnenstad. Sinds die tijd worden er plannen gemaakt om het gat dat hierdoor ontstaan is, op te vullen. De verouderde panden aan de Beemsterburgwal, de parkeerplaatsen en de uitstraling van de Kanaalstraat dragen niet bij aan een aangename verblijfplaats.

De gemeente heeft verscheidene pogingen gedaan om met ontwikkelende partijen tot herontwikkeling van het gebied te komen. Eind 2017 heeft Keukelaar Onroerend Goed B.V. (KOG B.V.) de gemeente benaderd om een appartementencomplex aan de Kanaalstraat te mogen realiseren. KOG B.V. gaf toen al aan dat een locatie aan de Beemsterburgwal was verworven en dat men bezig was met het in eigendom verkrijgen van meerdere panden en gronden hier aangrenzend. Met KOG B.V. is overeenstemming bereikt over een invulling. Rietvink Architecten heeft een bouwplan getekend waarin aan de Beemsterburgwal en de Kanaalstraat in totaal 54 wooneenheden worden gerealiseerd. Het bouwplan past niet in de voor deze locatie vigerende bestemmingsplannen, 'Slotplein e.o. 1977' en (voor een klein deel) 'Vijfhoek en Hazepolder 2013'. Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Oplossingsrichtingen:

Het bouwplan draagt bij aan het vergroten van het woningaantal in Purmerend. Daarnaast biedt het een kwalitatief hoogwaardige invulling van deze locatie. De architectuur van het gebouw aan de Kanaalstraat is geïnspireerd door het fabriekspand dat hier in het verleden gestaan heeft. Voor de bebouwing aan de Beemsterburgwal is aansluiting gezocht bij de bouwstijl van de panden aan het Venediën. In het midden van het plangebied worden vier bouwblokken gerealiseerd met appartementen. Aan de achtergevel van de nieuwe bouwblokken, het tussenliggende gebied, worden meerdere parkeerplaatsen en groenvoorzieningen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen en de groenvoorzieningen worden omsloten door twee loopverbindingen in de gevel van de Beemsterburgwal een verbinding door de Beemstersteeg en in het zuiden van het plangebied de hoofdontsluitingsweg die aansluit op de Kanaalstraat.

Registratienummer: 1544638

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Vijfhoek 2021' ten behoeve van het realiseren van 54 wooneenheden aan de Beemsterburgwal en de Kanaalstraat



Impressie van de nieuwbouw aan de Beemsterburgwal



Impressie van de nieuwbouw aan de Beemstersteeg



Impressie van de nieuwbouw aan de Kanaalstraat

Het plan telt 15 sociale huur-, 17 middeldure huur- en 22 vrije sector huur- en koopwoningen. De appartementen worden gerealiseerd over meerdere bouwlagen, met een maximum van vijf lagen. De woningen hebben een oppervlakte tussen de 40 m² en 141 m² en vallen in de koop- en de huursector voor (onder andere) starters.

Het overblijvende deel van het huidige parkeerterrein en de aangrenzende stegen worden door en op kosten van KOG B.V. heringericht en daarna om niet overgedragen aan de gemeente. Hier komt een openbaar parkeerterrein met 40 parkeerplaatsen terug, wat bereikbaar is door een poort in het gebouw aan de Kanaalstraat. Deze poort is voldoende hoog zodat ook bevoorrading, verhuishagens etcetera op dit plein kunnen komen.

Hiertoe is het bestemmingsplan 'Vijfhoek 2021' opgesteld. Dit plan biedt een passende regeling voor o.m. de gebouwen die hier moeten komen. In de toelichting wordt aangetoond dat het plan aan alle beleidskaders van de gemeente en hogere overheden voldoet en dat het bouwplan niet in strijd is met regelgeving op het gebied van milieu, flora en fauna, archeologie, erfgoed etc.

Ontheffing hogere waarden geluidhinder

Onderzoek heeft aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden. Het college heeft reeds besloten hogere grenswaarden vast te stellen. Hiermee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Meetbare doelstellingen:

Het doel is een planologische regeling te creëren voor de genoemde ontwikkeling.

Financiële consequenties:

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, te weten via een afgesloten anterieure overeenkomst.

Communicatie:

Op 19 april 2018 en 16 april 2019 zijn inloopavonden met de buurt georganiseerd. Hier werd over het algemeen positief op het bouwplan gereageerd. De grootste zorg die leefde ging over het parkeren en de verkeersstromen. Met diverse direct omwonenden heeft KOG B.V.

Registratienummer: 1544638

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Vijfhoek 2021' ten behoeve van het realiseren van 54 wooneenheden aan de Beemsterburgwal en de Kanaalstraat

daarna nog meermalen persoonlijk contact gehad. Van omwonenden hebben we gehoord dat die positief waren over het contact en dat ze het een mooi plan vinden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de relevante stukken en de ontwerpomgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Omwonenden zijn hier via een bewonersbrief persoonlijk van op de hoogte gesteld. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Duurzaamheid:

Het planvoornemen houdt rekening met de duurzaamheidsambities en -opgaven uit de Duurzaamheidsagenda 2019 - 2022. De appartementen voldoen aan het bouwbesluit en worden zoveel mogelijk energieneutraal uitgevoerd. Op deze binnenstadslocatie is nu nog geen stadsverwarming aanwezig. Onderzocht is of een volledig elektrische oplossing met gebruik van een combi warmtepomp en zonnepanelen uitkomst kon bieden. Dit is financieel niet haalbaar gebleken omdat hiervoor het bestaande elektriciteitsnet in de binnenstad ingrijpend moet worden aangepast. Een oplossing met gebruik van bodemwarmte bleek evenmin financieel haalbaar. Stadsverwarming Purmerend bekijkt op dit moment of doortrekken van het netwerk naar de Vijfhoek en het Slotplein als opvolging van de aansluiting van het bouwplan PostNL op korte termijn haalbaar is. Als dit lukt worden de woningen in de Vijfhoek op stadsverwarming aangesloten. Zo niet, dan komt er voorlopig nog een gasaansluiting. De gasaansluiting wordt in dat geval zodanig gemaakt dat te zijner tijd het omzetten van gas naar stadsverwarming eenvoudig mogelijk is.

In het middengebied worden groene parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast is voor de vergroening van dit ontwikkelgebied een bedrag van € 30.000 gereserveerd. Dit zal in overleg met de ontwikkelaar gebruikt worden voor zaken zoals het aanbrengen van nestkasten voor o.a. gierzwaluwen, vleermuizen en huismussen en zo mogelijk beplanten van een zijgevel of maken van een groen dak

Monitoring/evaluatie:

n.v.t.

Relatie met fusie:

n.v.t.

Voorstel:

Uw raad wordt voorgesteld:

1. het bestemmingsplan 'Vijfhoek 2021' ID-code: NL.IMRO.0439.BPVIJFHOEK2021-VA01) ongewijzigd 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.

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

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Vijfhoek 2021' incl. bijlagen

Registratienummer: 1544638

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Vijfhoek 2021' ten behoeve van het realiseren van 54 wooneenheden aan de Beemsterburgwal en de Kanaalstraat

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2021,

overwegende dat:

- een nieuwe invulling van het gebied in de binnenstad dat bekend staat als 'De Vijfhoek', gewenst is;
- hiervoor een bouwplan is ontwikkeld, bestaande uit 54 wooneenheden;
- dit plan niet past in de vigerende bestemmingsplannen;
- de ontwikkeling zeer wenselijk is op deze locatie gezien de toename van de woningvoorraad en de grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied;
- hiervoor een nieuw bestemmingsplan is opgesteld 'Vijfhoek 2021', waarin deze ontwikkeling van een passende planologische regeling wordt voorzien;
- door de initiatiefnemer verzocht is de procedure voor dit plan gecoördineerd met de procedure voor de omgevingsvergunning te laten verlopen;
- voor dit plan hogere waarden geluidshinder zijn vastgesteld;
- tijdens de periode van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend;

B E S L U I T:

1. het bestemmingsplan 'Vijfhoek 2021' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPVIJFHOEK2021-VA01) ongewijzigd 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. 23 september 2021
de griffier, de voorzitter,

