

Registratienummer raad: 1535932

Datum:  
8 december 2020

Portefeuillehouder:  
T. Kroese

Domein / Team:  
RUID / ONTW

**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' ten behoeve van de realisatie van 131 appartementen aan de Wagenweg 10.

**Samenvatting:**

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' vast te stellen. Dit plan is gericht op de realisatie van 131 appartementen op het perceel Wagenweg 10 in Overwhere-Zuid. Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen, gecoördineerd met een ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning. Hierop zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen. Inhoudelijke behandeling en becommentariëring leidt tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlage.

Registratienummer: 1535932

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' gecoördineerd met een omgevingsvergunning voor 131 appartementen

Purmerend, 8 december 2020

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

### **Inleiding en probleemstelling:**

Op 1 juni 2017 heeft uw raad het Ambitiedocument Wagenweggebied vastgesteld. Met dit document heeft uw raad de ambitie uitgesproken het huidige gemengde bedrijventerrein aan de Wagenweg en de Burgemeester D. Kooimanweg te transformeren naar een levendige, stadse wijk, waar wonen, werken en verblijven samengaan.

Centraal binnen het Wagenweggebied liggen de percelen Wagenweg 10a t/m 10g. De eigenaar van deze percelen wil hier de bestaande bebouwing slopen en overgaan tot de ontwikkeling van 131 huurappartementen, waarvan 39 appartementen in de middeldure huursector en 66 in de vrije sector huur. De overige 26 appartementen zullen door Wooncompagnie worden verhuurd als sociale huurwoningen.

De bebouwing zal bestaan uit een vrijwel gesloten bouwblok. De zuidzijde van het gebouw, gelegen aan de Wagenweg, bestaat uit 5 bouwlagen met een bouwhoogte van bijna 17 meter. De overige 3 zijden van het bouwblok bestaan uit 4 bouwlagen met een bouwhoogte van bijna 14 meter. Deze ontwikkeling is passend binnen het Ambitiedocument Wagenweggebied. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie.

### *Impressies toekomstige situatie*



*Hoek Wagenweg vanaf de zuidzijde*



*Hoek Wagenweg – Toon Dupuisstraat*



*Hoek Wagenweg – Lambertus Huisengastraat*



*Binnentuin*

In het vigerende bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012' heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf'. De maximale toegestane bouwhoogte is 10 meter. Het initiatief past daarmee niet in

Registratienummer: 1535932

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' gecoördineerd met een omgevingsvergunning voor 131 appartementen

de bouw- en gebruiksregels van dit bestemmingsplan. Omdat een grote behoefte aan huurwoningen in alle categorieën bestaat, is het zeer wenselijk dat aan deze ontwikkeling wordt meegewerkt.

#### *Woonprogramma*

Onderhavige ontwikkeling bestaat uit 131 appartementen waarvan 26 sociale huurwoningen, 39 middeldure huurwoningen en 66 vrije sectorhuurwoningen.

Zoals reeds eerder per raadsbrief (kenmerk 1526439) is gecommuniceerd maakt onderhavig bouwplan onderdeel uit van een drietal actuele en concrete woningbouwontwikkelingen in het Wagenweggebied. In de volgende tabel is de verdeling van het woonprogramma over deze projecten te zien. Voor deze drie projecten tezamen wordt (ruimschoots) voldaan aan de uitgangspunten voor 30-30-40 bij nieuwbouwontwikkelingen.

| Project                                         | Sociale huur | Middeldure huur | Vrije sector | Totaal |
|-------------------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|--------|
|                                                 |              |                 |              |        |
| <b>Wagenweg 9</b>                               |              | 69              |              | 69     |
| <b>Dopsloot</b>                                 | 70           |                 |              | 70     |
| <b>Wagenweg 10<br/>(Jorritsma-<br/>locatie)</b> | 26           | 39              | 66           | 131    |
| <b>Totaal</b>                                   | 96           | 108             | 66           | 270    |
| <b>Percentage</b>                               | 36%          | 40%             | 24%          | 100%   |

*Woonprogramma lopende projecten Wagenweggebied*

#### **Oplossingsrichtingen:**

Ons college heeft een procedure tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' heeft van 14 september 2020 tot en met 26 oktober 2020 ter inzage gelegen.<sup>1</sup> Gecoördineerd hiermee heeft een ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzageligging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpen van de besluiten naar voren te brengen.

Gedurende de termijn van terinzageligging zijn twee zienswijzen ontvangen (bijlage 1). Naar aanleiding hiervan is een Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld (bijlage 2), waarin de zienswijzen verkort worden vormgegeven en van een gemeentelijke reactie worden 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 de toelichting op het bestemmingsplan en een daarbij behorende bijlage aan te passen.

Daarnaast wordt een ambtshalve wijziging voorgesteld met betrekking tot de omgevingsvergunning. Deze is opgenomen in bijlage B bij de Nota van beantwoording zienswijzen.

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 3 aan. De omgevingsvergunning zal kort daarna in mandaat worden verleend. Bij de indiening van

<sup>1</sup> In verband met de Coronamaatregelen konden de analoge stukken van het ontwerpbestemmingsplan niet op het stadhuis worden ingezien. In de kennisgeving is aangegeven dat de stukken op verzoek konden worden toegestuurd aan geïnteresseerden. Hiervan is tweemaal gebruik gemaakt.

Registratienummer: 1535932

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' gecoördineerd met een omgevingsvergunning voor 131 appartementen

de aanvraag omgevingsvergunning en het verzoek om bestemmingsplanwijziging is verzocht om de coördinatieregeling op grond van artikel 3:30 Wro toe te passen, om zodoende de omgevingsvergunning gecoördineerd met het bestemmingsplan in procedure te brengen.

**Meetbare doelstellingen:**

De besluitvorming leidt tot een planologische regeling en een bouwtitel voor het realiseren van 131 appartementen.

**Financiële consequenties:**

Met de initiatiefnemer is op 27 januari 2020 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het gemeentelijk kostenverhaal geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

**Communicatie:**

*Participatie met omwonenden*

Een aantal keer per jaar worden de bewoners en ondernemers van het Wagenweggebied per nieuwsbrief geïnformeerd over de ontwikkelingen in het gebied. In nieuwsbrief nr. 7 is ingegaan op onderhavige ontwikkeling en de informatiebijeenkomst die is gehouden. Op 3 maart 2020 heeft de initiatiefnemer het ontwerpplan tijdens een informatiebijeenkomst getoond aan omwonenden van het plangebied. Het plan werd overwegend positief ontvangen.

*Communicatie over de onderhavige procedure*

De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in de Staatscourant en het Purmerends Nieuwsblad, beide van 10 september 2020. Hiermee is aan de wettelijke bekendmakingsvereisten voldaan.

Over de vaststelling van het bestemmingsplan en de afgifte van de omgevingsvergunning wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke, wettelijk verplichte media, te weten het Purmerends Nieuwsblad en de Staatscourant. De kennisgeving wordt ook op de gemeentelijke website geplaatst.

De indieners van de zienswijzen hebben persoonlijk schriftelijk bericht gekregen over de behandeling in uw raad. Zij hebben spreekrecht tijdens de vergadering van de Commissie SOB. Nadat uw raad een besluit heeft genomen op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is verleend, krijgen zij persoonlijk schriftelijk bericht van de wijze waarop de zienswijzen behandeld zijn.

**Relatie met fusie:**

Een relatie met de fusie is niet aan de orde bij deze ontwikkeling.

**Duurzaamheid:**

De appartementen zullen worden aangesloten op het stadsverwarmingsnetwerk van Stadsverwarming Purmerend. Op het dak van het gebouw zullen zonnepanelen worden geplaatst. Als klimaatadaptieve maatregel is er hier gekozen, om ten behoeve van het vertraagd afvoeren van hemelwater, infiltratiekratten onder het aan het te leggen binnenterrein te plaatsen.

**Monitoring/evaluatie:**

N.v.t.

Registratienummer: 1535932

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' gecoördineerd met een omgevingsvergunning voor 131 appartementen

**Voorstel:**

1. Met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (incl. bijlagen):
  - a. de door reclamanten I naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid heeft tot een aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, en voor het overige ongegrond;
  - b. de door reclamanten II naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPWAGENWEG102020-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,



**Bijlagen:**

1. Ingekomen zienswijzen
2. Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen)
3. Gewijzigd bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020'

Registratienummer: 1535932

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' gecoördineerd met een omgevingsvergunning voor 131 appartementen

De raad van de gemeente Purmerend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 december 2020,

overwegende dat:

- de ontwikkeling voorziet in de behoefte aan huurwoningen in verschillende prijsklassen (sociale huur, middeldure huur en vrije sectorhuur);
- het vigerende bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012' de ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Wagenweg 10 - 2020', 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 twee zienswijzen zijn ingediend welke geleid hebben tot een aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, maar verder geen aanleiding geven om van vaststelling af te zien;
- 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 beantwoording zienswijzen' (incl. bijlagen):
  - a. de door reclamanten I naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid heeft tot een aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, en voor het overige ongegrond;
  - b. de door reclamanten II naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Wagenweg 10 - 2020' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPWAGENWEG102020-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. 28 januari 2021  
de griffier, de voorzitter,