

Registratienummer raad: 1487460

Datum:
17 september 2019

Domein / Team:
RUID / ONTW

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Wagenweg 9 - 2019' ten behoeve van het realiseren van 69 appartementen op het perceel Wagenweg 9

Samenvatting:

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Wagenweg 9 – 2019' vast te stellen. Dit plan maakt het mogelijk een gebouw met 69 appartementen, een inpandige parkeergarage en een horecagelegenheid te realiseren op het perceel Wagenweg 9. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, gecoördineerd met een ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van de woningen, de parkeergarage en de horecafunctie en het voornemen om hogere waarden geluidhinder wegens wegverkeerslawaaï vast te stellen. Tegen de ontwerpbesluiten zijn geen zienswijzen ingediend. Wel worden ambtshalve wijzigingen van ondergeschikte aard voorgesteld. Deze leiden niet tot aanpassingen in de verbeelding en/of de regels van het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan nu tot vaststelling van het bestemmingsplan overgaan.

Purmerend, 17 september 2019

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Op 1 juni 2017 heeft uw raad het Ambitiedocument Wagenweggebied vastgesteld. Hierin is de gemeentelijke ambitie opgenomen om het Wagenweggebied te transformeren van een bedrijventerrein naar een levendige, stadse wijk, waar wonen, werken en verblijven samengaan. Hierbij neemt de gemeente een faciliterende rol in waarin ze partijen enthousiasmeert om het Wagenweggebied te herontwikkelen. Deze ambitie sluit zeer goed aan bij de 'Agenda Purmerend 2040', waarin een stedelijke ambitie wordt 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. Wanneer een initiatief wenselijk, ruimtelijk inpasbaar en economisch uitvoerbaar is, wordt dit planologisch mogelijk gemaakt door middel van een postzegelbestemmingsplan.

Aansluitend bij deze ambities heeft initiatiefnemer Mul Projectontwikkeling BV (MPO) een plan tot herontwikkeling van het perceel Wagenweg 9 ontworpen. Het plan betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van 69 huurappartementen in het middensegment. In het gebouw bevindt zich tevens een parkeergarage en een horecavoorziening georiënteerd op De Where. Het gebouw zal bestaan uit 12 bouwlagen met een terugliggende 13e bouwlaag als hoogteaccent. Hiermee past deze ontwikkeling binnen de stedenbouwkundige ambities uit de Hoogbouwvisie.

Woonprogramma

Het appartementengebouw dat ontwikkeld gaat worden wordt aangemerkt als hoogbouw zoals omschreven in de Hoogbouwvisie Purmerend. De ontwikkeling past binnen zowel de Hoogbouwvisie Purmerend als het Ambitiedocument Wagenweggebied. De woningen worden allen aangeboden in de middeldure huursector, hetgeen afwijkt van de Hoogbouwvisie. Zoals in het Ambitiedocument Wagenweggebied omschreven, worden de aantallen benodigde sociale huurwoningen in het Wagenweggebied in de toekomst ontwikkeld op de gronden waar de corporaties eigendom hebben.

Voor nieuwe ontwikkelingen in het Wagenweggebied, geïnitieerd na de totstandkoming van het Coalitieakkoord 2018-2022, geldt dat ze zullen voldoen aan het uitgangspunt van 30% sociale huurwoningen, 30% doorstroomwoningen en 40% vrije keuze. Hiervan uitgaande en de bestaande voorraad sociale huurwoningen in het Wagenweggebied meegenomen zal het Wagenweggebied bij voltooiing voldoen aan deze verdeling.

Momenteel wordt gewerkt aan een drietal concrete woningbouwontwikkelingen in het Wagenweggebied. In onderstaande tabel is de verdeling van het woonprogramma over deze projecten te zien. Per saldo wordt hiermee voldaan aan de verdeling uit het Coalitieakkoord.

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

Woonprogramma lopende projecten Wagenweggebied (stand van zaken juni 2019)

Oplossingsrichtingen:

Deze ontwikkeling past niet binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012'. Planologische medewerking is slechts mogelijk door het wijzigen van het bestaande plan c.q. het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan door uw raad. In dat kader is het ontwerpbestemmingsplan 'Wagenweg 9 – 2019' opgesteld.

Terinzagelegging ontwerp

In onze brief d.d. 11 juni 2019 (bijlage 1) heeft ons college aan u bericht dat besloten is het ontwerpbestemmingsplan 'Wagenweg 9 – 2019', gecoördineerd met de ontwerpbesluiten tot het verlenen van een omgevingsvergunning en hogere waarden geluidhinder in procedure te brengen. In het kader hiervan heeft het ontwerp van het bestemmingsplan tezamen met de ontwerpbesluiten m.b.t. de hogere waarden en de omgevingsvergunning van 21 juni t/m 1 augustus 2019 ter inzage gelegen. De kennisgeving hiervan is gepubliceerd in het Purmerends Nieuwsblad en de Staatscourant, beide van 20 juni 2019. Tevens zijn omwonenden van het plangebied door middel van een brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten. Tegen de ontwerpbesluiten zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Voorgesteld wordt ambtshalve wijzigingen door te voeren (bijlage 2). Deze wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en betreffen de actualisering van de natuuronderzoeken (bijlagen 8 en 9 bij de toelichting op het bestemmingsplan) en de samenvattingen ervan in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen komen voort uit de recente ontwikkelingen rondom onderzoeken naar de invloed van woningbouw op natuurgebieden (uitspraak Raad van State inzake PAS¹). In het bijgevoegde bestemmingsplan (bijlage 3) zijn deze aanpassingen reeds doorgevoerd. De actualisering van de onderzoeken leidt niet tot aanpassing van de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

Hogere waarden geluidhinder

Ons college heeft reeds besloten hogere waarden geluidshinder vanwege wegverkeerslawaaai vast te stellen. Daarmee wordt aan de geluidwetgeving voldaan.

Het bestemmingsplan bevindt zich thans in een zodanig stadium dat uw raad tot vaststelling kan overgaan. Aangezien het een project betreft waarbij meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied worden gebouwd, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing (art. 3.1 bijlage I CHW). Dit zorgt voor een vereenvoudiging en versnelling in de afdoening van een eventuele beroepsprocedure.

Omgevingsvergunning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt de omgevingsvergunning in mandaat verleend. Ter informatie is de ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning als bijlage 4 bijgevoegd. Opgemerkt wordt dat gedurende de procedure van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning de straatnaamgeving en huisnummering van de te realiseren woningen en horecafunctie door BAG gewijzigd is vastgesteld. Om die reden zult u in de nog te verlenen beschikking van de omgevingsvergunning andere adressen aantreffen dan opgenomen in het ontwerpbesluit.

¹ PAS= Programma Aanpak Stikstof

Beëindiging verkoop LPG Wagenweg 7

Op het naastgelegen perceel Wagenweg 7 is een verkooppunt voor motorbrandstoffen mét LPG gevestigd. Hiervoor geldt dat op basis van het geldende bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012' en wet- en regelgeving² binnen een afstand van 45 meter van het LPG-vulpunt geen kwetsbare objecten, waaronder woningen, zijn toegestaan. Het perceel Wagenweg 9 is gelegen binnen 45 meter van het LPG-vulpunt. De realisatie van het appartementengebouw is daarom in de huidige situatie niet mogelijk. Om de realisatie van woningbouw binnen deze afstand van het tankstation toch mogelijk te maken, moet de verkoop van LPG worden beëindigd. In dat kader heeft de gemeente met de exploitant in 2018 een overeenkomst gesloten waarin is afgesproken dat de verkoop van LPG wordt beëindigd op het moment dat het bestemmingsplan voor Wagenweg 9 onherroepelijk is, doch uiterlijk op 1 januari 2020. Hiermee is zeker gesteld dat de verkoop van LPG ook daadwerkelijk beëindigd wordt. Planologisch/publiekrechtelijk wordt het opheffen van de mogelijkheid tot verkoop van LPG vastgelegd door middel van een herziening van het bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012' voor wat betreft de mogelijkheid tot verkoop van LPG op het perceel Wagenweg 7. In dat kader is het bestemmingsplan '1^e herziening Overwhere-Zuid 2012' opgesteld. De planologische procedure hiervoor wordt op korte termijn gestart.

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Wagenweg 9 – 2019' leidt tot een planologische regeling en een bouwtitel voor het realiseren van een gebouw met 69 appartementen, een inpandige parkeergarage en een horecagelegenheid in de plint. Op basis hiervan kan de omgevingsvergunning in mandaat worden verleend.

Financiële consequenties:

Met de initiatiefnemer is op 18 juni 2018 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het gemeentelijk kostenverhaal geregeld. Andere financiële consequenties zijn niet aanwezig.

Communicatie:

Over de vaststelling van de hogere waarden geluidhinder, 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.

Duurzaamheid:

Met het oog op de bouw van duurzame en klimaatbewuste woningen vraagt het bouwbesluit om een EPC-norm³ van minimaal 0,4 als uitgangspunt te hanteren. De ontwikkelaar van het appartementengebouw wil graag investeren in een duurzaam concept en hanteert daarom voor dit project een EPC-norm lager dan 0,2. Voor de opwekking van warmte, zal geen gebruik worden gemaakt van stadsverwarming, maar een systeem wat gebruik maakt van aardwarmte in combinatie met een Warmte Koude Opslag (WKO)-installatie. Alle woningen worden voorzien van een individuele warmtebron-unit. Er zal voor de verspreiding van warmte gebruik worden gemaakt van vloerverwarming. Daar waar dit toepasbaar is wordt de verlichting uitgevoerd met LED. Een deel van de energie zal opgewekt worden door de zonnepanelen op het dak. Ook voor de buitenruimte wordt gebruik gemaakt van een duurzame en klimaatbestendige inrichting.

Monitoring/evaluatie:

Niet van toepassing.

² Bevi = Besluit externe veiligheid inrichtingen. Revi = Regeling externe veiligheid inrichtingen

³ EPC = Energieprestatiecoëfficiënt

Voorstel:

1. het bestemmingsplan 'Wagenweg 9 – 2019' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPWAGENWEG92019-va01) vast te stellen, met inachtneming van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen in de toelichting op het bestemmingsplan;
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 secretaris de burgemeester,



Bijlagen:

1. Brief d.d. 11 juni 2019
2. Voorstel ambtshalve wijzigingen
3. Bestemmingsplan 'Wagenweg 9 – 2019'
 - a. Toelichting
 - b. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeken 1 t/m 11)
 - c. Regels
 - d. Bijlagen bij de regels
 - e. Verbeelding
4. Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 september 2019,

overwegende dat:

- de ontwikkeling voorziet in de behoefte aan appartementen
- het vigerende bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012' de ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Wagenweg 9 - 2019', 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;
- de verkoop van LPG op het naastgelegen perceel Wagenweg 7 wordt beëindigd bij het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, doch uiterlijk op 1 januari 2020 en dat het aspect externe veiligheid hiermee geen belemmering vormt voor de realisatie van de ontwikkeling;
- de beëindiging van de mogelijkheid tot verkoop van LPG op het naastgelegen perceel Wagenweg 7 planologisch wordt geregeld door de vaststelling van het bestemmingsplan '1^e herziening Overwhere-Zuid 2012';
- B&W hogere waarden geluidhinder hebben vastgesteld;
- tegen het ontwerp geen zienswijzen zijn ingediend;
- (de bijlagen bij) de toelichting op het bestemmingsplan ambtshalve wordt gewijzigd;
- 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 middels een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar;

B E S L U I T:

1. het bestemmingsplan 'Wagenweg 9 – 2019' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPWAGENWEG92019-va01) vast te stellen, met inachtneming van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen in de toelichting op het bestemmingsplan;
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. 31 oktober 2019
de griffier, de voorzitter,