

Registratienummer raad: 1456683

Behorend bij het B&W-advies met registratienummer: 1456682

Datum: 30 oktober 2018

Behandeld door:
C.T. Bernaards

Domein/team:
Ruimte/Ontwikkeling



Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Wheermolen-West, 4^e fase 2018'

Samenvatting:

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Wheermolen-West, 4^e fase 2018' vast te stellen. Dit plan is gericht op de realisatie van 12 grondgebonden eengezinswoningen en een appartementengebouw met 29 appartementen in de Spoorzone van Wheermolen-West. Met deze ontwikkeling wordt de laatste fase van de herontwikkeling van Wheermolen-West planologisch mogelijk gemaakt.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het voornemen een hogere waarde geluidhinder wegens railverkeerslawaaï vast te stellen hebben zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Inhoudelijke behandeling en becommentariëring leidt tot aanvulling van de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

Purmerend, 30 oktober 2018

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Het gebied Wheermolen-West wordt al een aantal jaren herontwikkeld. Het doel van de herontwikkeling is om het gebied zo op te knappen dat het weer aansluit op de behoeften en maatstaven van deze tijd. Verouderde woningen en flats zijn gesloopt en worden vervangen door nieuwe moderne woningen en appartementen. BPD Ontwikkeling B.V. is nu van plan in het laatste deel van de herontwikkeling, de 4^e fase, 12 eengezinswoningen en een appartementengebouw met 29 appartementen te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Wheermolen 1980' en evenmin met gebruikmaking van de door het plan gegeven mogelijkheid tot afwijking van het plan. Planologische medewerking is slechts mogelijk door het wijzigen van het bestaande plan c.q. het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan door uw raad.

Daarnaast is nog het volgende van belang. Ter plaatse van een aantal van de voorgenomen woningen wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevel (voorkeursgrenswaarde) overschreden als gevolg van het spoorverkeer. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken kan door het college een hogere waarde geluidhinder worden verleend.

Oplossingsrichtingen:

Bij brief d.d. 19 juni 2018 (nr. 1437872) heeft ons college aan u bericht dat door BPD ontwikkeling B.V. het ontwerpbestemmingsplan, 'Wheermolen-West, 4^e fase 2018', is aangeleverd. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden geluidhinder hebben, vergezeld van de daarop betrekking hebbende relevante stukken, van 6 juli t/m 16 augustus 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk, digitaal of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpen van de besluiten naar voren te brengen.

Er zijn 2 zienswijzen binnen de daarvoor openstaande termijn bij uw raad ingediend (bijlage 2). De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en kunnen in de overwegingen worden betrokken. De zienswijzen richten zich tegen het ontwerpbestemmingsplan, niet tegen het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden geluidhinder. Voor de inhoudelijke behandeling en becommentariëring ervan wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1). In verband met de privacywetgeving omtrent de privégegevens van de indieners van een zienswijze is deze Nota geanonimiseerd. De conclusie van de Nota is dat de zienswijzen geen aanleiding geven om de procedure te staken en af te zien van vaststelling van bestemmingsplan. Wel wordt geadviseerd de toelichting en de regels aan te vullen met een trillingsonderzoek als gevolg van het treinverkeer en een schaduwberekening. Tevens wordt in de regels opgenomen dat toekomstige gebouwen moeten voldoen aan de streefwaarden voor trillingen als gevolg van het treinverkeer.

Hogere grenswaarde Wet geluidhinder

In verband met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor geluid heeft ons college op 30 oktober 2018 een hogere waarde geluidhinder wegens railverkeerslawaai verleend. Daarmee wordt aan de geluidwetgeving voldaan.

Groepsrisico buisleidingen

Ten westen van de spoorlijn lopen enkele hogedrukaardgastransportleidingen (hierna: buisleidingen). Ondanks dat de buisleidingen zelf buiten het plangebied zijn gelegen, ligt het plangebied wel in het invloedsgebied van de buisleidingen. In dat kader is een kwantitatieve

Registratienummer: **1456683**

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wheermolen-West, 4^e fase 2018'

risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dient uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan het groepsrisico expliciet te verantwoorden. Hiervoor wordt verwezen naar de QRA bij het bestemmingsplan, het advies van de Veiligheidsregio en de verantwoording groepsrisico hogedrukaardgastransportleidingen (bijlage 3).

Het bestemmingsplan zich thans in een zodanig stadium dat uw raad tot vaststelling kan overgaan. Het vast te stellen bestemmingsplan, dat op een aantal onderdelen is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan treft u aan als bijlage 4.

Meetbare doelstellingen:

Vaststelling van het bestemmingsplan zorgt voor een actueel planologisch regime voor de ontwikkeling van 12 grondgebonden eengezinswoningen en een appartementengebouw met 29 appartementen.

Financiële consequenties:

Artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Voor de herontwikkeling van Wheermolen-West, 4^e fase zijn de kosten anderszins verzekerd middels een 2^e allonge (aanvulling/aanpassing) op de op 10 mei 2016 gesloten anterieure overeenkomst met BPD Ontwikkeling B.V. (besluit B&W d.d. 13 maart 2018, reg. nr. 1422378). Hiermee kunnen de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van dit plan worden verhaald op de ontwikkelaar. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht en is een exploitatieplan niet nodig.

Communicatie:

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

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, krijgen zij persoonlijk schriftelijk bericht van de definitieve afhandeling van hun zienswijze en uw besluit.

Monitoring/evaluatie:

Niet van toepassing.

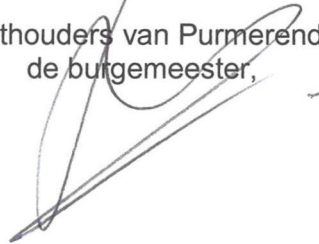
Registratienummer: **1456683**

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wheermolen-West, 4^e fase 2018'

Voorstel:

1. met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen de door indieners kenbaar gemaakte zienswijzen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. het groepsrisico als gevolg van de hogedrukaardgastransportleiding te verantwoorden en het restrisico, dat overblijft wanneer aan alle wettelijke normen wordt voldaan, te aanvaarden;
3. het bestemmingsplan 'Wheermolen-West, 4^e fase 2018', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding (ID-code: NL.IMRO.0439.BPWMW2018-va01) langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
4. 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, d.d. 30 oktober 2018
de secretaris, de burgemeester,



Bijlagen:

1. Nota van beantwoording zienswijzen
2. Ingekomen zienswijzen
3. Verantwoording groepsrisico buisleidingen
4. Bestemmingsplan 'Wheermolen-West, 4^e fase 2018', bestaande uit een toelichting, regels, verbeelding en bijlagen (onderzoeken)

Registratienummer: **1456683**

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wheermolen-West, 4^e fase 2018'

De raad van de gemeente Purmerend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 oktober 2018, nr. 1456683;

overwegende dat:

- de ontwikkeling onderdeel uitmaakt van de 4^e en laatste fase van de herontwikkeling van Wheermolen-West;
- de ontwikkeling voorziet in het aanbod aan woningen dat aansluit bij de actuele behoefte en bouwtechnische eisen aan woningen;
- het vigerende bestemmingsplan 'Wheermolen 1980' de ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Wheermolen-West, 4^e fase 2018', 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 2 zienswijzen zijn ingediend welke geleid hebben tot aanpassing 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 ~~0~~. met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen de door indieners kenbaar gemaakte zienswijzen ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- 2 ~~0~~. het groepsrisico als gevolg van de hogedrukaardgastransportleiding te verantwoorden en het restrisico, dat overblijft wanneer aan alle wettelijke normen wordt voldaan, te aanvaarden;
- 3 ~~7~~. het bestemmingsplan 'Wheermolen-West, 4^e fase 2018', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding (ID-code: NL.IMRO.0439.BPMMW2018-va01) langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
- 4 ~~0~~. 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. *29 november 2018*.
de griffier, de voorzitter,

