



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad: 1600728

Datum:
6 augustus 2024

Portefeuillehouder:
P. Verkroost

Domein / Team:
RUID / Omgevingsteam

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024' gecoördineerd met de verlening van de omgevingsvergunning voor de realisatie van 18 sociale huurwoningen en 32 zorgwoningen inclusief ruimte voor dagbesteding voor cliënten van Odion

Samenvatting:

Voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de A. Jacobslaan 7 naar een locatie met (zorg)woningen is het bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024' opgesteld. Met dit bestemmingsplan worden 18 sociale huurwoningen en 32 zorgwoningen inclusief ruimte voor dagbesteding voor cliënten van Odion planologisch mogelijk gemaakt.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft tezamen met het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning ter inzage gelegen van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen.

Na volledige afweging van alle belangen geven de zienswijzen geen aanleiding om de onderhavige planologische procedure te staken en af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen geven wel aanleiding om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning op ondergeschikte onderdelen aan te passen. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Het bestemmingsplan is nu gereed om gewijzigd door uw raad te worden vastgesteld.



Registratienummer: 1600728

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024' gecoördineerd met de verlening van de omgevingsvergunning voor de realisatie van 18 sociale huurwoningen en 32 zorgwoningen inclusief ruimte voor dagbesteding voor cliënten van Odion

Purmerend, 6 augustus 2024

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Er is in Purmerend een urgentie en een noodzaak om verder te bouwen aan woongelegenheden. Daarbij dient een flink deel van deze opgave 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) te gaan (her)ontwikkelen t.b.v. woningbouw. De binnenwijkse ontwikkellocaties 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 vereffenen en het percentage sociale huurwoningen te kunnen maximaliseren. In totaal worden er tezamen 190 woningen gerealiseerd. De verhouding sociaal/middelduur/vrij is respectievelijk 76 - 20 - 4 procent.

De voormalige schoollocatie aan de Aletta Jacobslaan is één van de binnenwijkse ontwikkellocaties. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door twee nieuwe gebouwen aan de zijde van de Aletta Jacobslaan. In het ene gebouw bestaande uit drie bouwlagen komen 18 sociale huurwoningen die worden verhuurd door Wooncompagnie. In het andere gebouw bestaande uit vier bouwlagen komen 32 zorgwoningen voor Odion, met op de begane grond een ruimte voor dagbesteding voor cliënten van Odion. Op het achterliggende terrein wordt een parkeerterrein aangelegd.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012' (dat deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) heeft de planlocatie de bestemming 'Maatschappelijk'. De ontwikkeling is qua gebruik en bebouwing in strijd met dat bestemmingsplan.

Oplossingsrichtingen:

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024' opgesteld. Op 20 november 2023 heeft Wooncompagnie de aanvraag omgevingsvergunning ingediend en tevens het verzoek gedaan om de aanvraag gecoördineerd met het nieuwe bestemmingsplan in procedure te brengen.

Aangezien het ontwerp van het bestemmingsplan nog voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, wordt het bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afgehandeld tot het besluit van kracht is. Zodra het bestemmingsplan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

De met het bestemmingsplan gecoördineerde omgevingsvergunning wordt nog afgehandeld onder de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Het verlenen van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college en zal na de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden.

De ontwerpbesluiten met bijbehorende stukken hebben overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening op www.ruimtelijkeplannen.nl. De voorafgaande kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad, het Nieuwsblad Purmerend en op de website van de gemeente Purmerend.

Registratienummer: 1600728

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024' gecoördineerd met de verlening van de omgevingsvergunning voor de realisatie van 18 sociale huurwoningen en 32 zorgwoningen inclusief ruimte voor dagbesteding voor cliënten van Odion

Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpbesluiten naar voren te brengen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen (bijlage 1). Naar aanleiding hiervan is een Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld (bijlage 2), waarin de zienswijzen verkort zijn weergegeven en van een gemeentelijke reactie zijn 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.

Wel worden er naar aanleiding van de zienswijzen een aantal wijzigingsvoorstellen gedaan ten opzichte van de ontwerp-besluiten:

- de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast (correctie namen, toevoeging aanvullend bodemonderzoek naar PFAS, onderbouwing van het aspect privacy en het aspect verkeersaantrekkende werking);
- in de omgevingsvergunning wordt de situering van de bergingen ten opzichte van de erfgrans aangepast.

Daarnaast zijn er naar aanleiding van de zienswijzen aanvullende maatregelen getroffen/afspraken gemaakt:

- de gemeente heeft voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden bouwkundige vooropnames bij omliggende panden laten maken en trillingsmeters geplaatst;
- de gemeente gaat de sociale veiligheid ter plaatse monitoren na oplevering van de woningen;
- er wordt een waterdoorlatend pad aangelegd aan de waterkantzijde van de A. Jacobslaan en langs de beleefstuin;
- er is een parkeerverbodszone ingesteld in de A. Poelmanstraat en A. Jacobslaan.

Tevens wordt er een aantal ambtshalve wijzigingsvoorstellen gedaan ten opzichte van de ontwerp-besluiten:

- de toelichting op het bestemmingsplan wordt geactualiseerd (laatste stand van zaken van de planvorming, zienswijzen, beleid);
- op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan wordt de bestemming Water toegevoegd voor uitbreiding van het bestaand waterlichaam (watercompensatie voor de aanleg van de dam);
- op de verbeelding wordt bij het noordelijk gebouw het bouwvlak aangepast met bijbehorende hoogte aanduiding t.b.v. het trappenhuis;
- in de regels van het bestemmingsplan wordt een regel opgenomen voor overschrijding van het bouwvlak t.b.v. balkons;
- in de omgevingsvergunning worden de maatregelen om te voldoen aan de basisveiligheidsniveaus klimaatadaptatie uitgewerkt;
- in de omgevingsvergunning wordt de situatietekening aangepast (uitbreiding bestaand waterlichaam);
- aan de omgevingsvergunning worden voorschriften verbonden.

Registratienummer: 1600728

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024' gecoördineerd met de verlening van de omgevingsvergunning voor de realisatie van 18 sociale huurwoningen en 32 zorgwoningen inclusief ruimte voor dagbesteding voor cliënten van Odion

Het bestemmingsplan bevindt zich thans in een zodanig stadium dat uw raad tot (gewijzigde) vaststelling kan overgaan. De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn reeds doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan dat u als bijlage 3 aantreft.

De omgevingsvergunning wordt nog op detailniveau beoordeeld. Dit wordt voor uw raadsbehandeling afgerond. Kort na de vaststelling van het bestemmingsplan zal ons college de omgevingsvergunning verlenen.

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 binnenwijkse ontwikkellocaties 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.

De realisatie en het beheer van de beleefruimte wordt gedekt uit bestaande gemeentelijke (ecologie)budgetten.

Communicatie:

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap.

Voor de onderhavige ontwikkeling is een uitgebreid participatieproces gevoerd. Over de terinzagelegging van de ontwerpstukken 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 (zie bijlage A bij de Nota van beantwoording zienswijzen).

De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk schriftelijk bericht over de behandeling in uw raad. Zij hebben spreekrecht tijdens de vergadering van de raadscommissie. Nadat uw raad een besluit heeft genomen op het bestemmingsplan en ons college een besluit heeft genomen op de omgevingsvergunning, krijgen zij persoonlijk schriftelijk bericht van de wijze waarop de zienswijzen behandeld zijn en van de wijze waarop zij eventueel in beroep kunnen gaan.

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

Registratienummer: 1600728

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024' gecoördineerd met de verlening van de omgevingsvergunning voor de realisatie van 18 sociale huurwoningen en 32 zorgwoningen inclusief ruimte voor dagbesteding voor cliënten van Odion

Privacy:

Documenten waarin de namen en adresgegevens van de indieners van zienswijzen worden genoemd zullen in geanonimiseerde versie worden geplaatst op de informatiewebsite van de gemeenteraad.

Duurzaamheid:

Het plan zal volgens het laatste bouwbesluit en BENG norm worden uitgevoerd en voldoet aan de klimaatadaptieve basisveiligheidsniveaus V3.o.

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.

Voorstel:

1. akkoord te gaan met de wijze van afhandeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen);
2. met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen) het bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPAJACOBSLN2024-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 wnd. secretaris

de burgemeester,

Bijlagen:

1. Ingekomen zienswijzen;
2. Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen);
3. Bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024'.

Registratienummer: 1600728

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024' gecoördineerd met de verlening van de omgevingsvergunning voor de realisatie van 18 sociale huurwoningen en 32 zorgwoningen inclusief ruimte voor dagbesteding voor cliënten van Odion

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 augustus 2024,

overwegende dat:

- de ontwikkeling, te weten de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie naar een woon(zorg)locatie, voorziet in de behoefte aan (zorg)woningen;
- het vigerende bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012' deze ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024' is voorbereid, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning gecoördineerd ter inzage hebben gelegen gedurende zes weken;
- naar aanleiding van de terinzagelegging drie zienswijzen zijn ontvangen;
- de zienswijzen geen aanleiding geven om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien, maar wel hebben geleid tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan;
- de ontwikkeling in overeenstemming is met de relevante wet- en regelgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- 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. akkoord te gaan met de wijze van afhandeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen);
2. met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen) het bestemmingsplan 'A. Jacobslaan 7 2024' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPAJACOBSLN2024-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. 26 september 2024.

de griffier,

de voorzitter,

NB. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn aangevoerd, wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard. In het beroepsschrift dient vermeld te worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.