



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad 1577907

Datum:
17 januari 2023

Portefeuillehouder:
N. Saaf

Domein / Team:
RUID / OMGE

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 - 2022'

Samenvatting:

Ten behoeve van de herontwikkeling van de percelen Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 naar een woongebouw met maximaal 489 woningen en maximaal 1.025 m² commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen is het bestemmingsplan 'Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 - 2022' opgesteld. Het ontwerp hiervan heeft, tezamen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder, ter inzage gelegen van 25 juli 2022 tot en met 26 september 2022. Gedurende deze termijn zijn 14 zienswijzen ontvangen. Een aantal van de zienswijzen leidt tot aanpassing van de toelichting, regels en/of verbeelding van het bestemmingsplan. Hierop wordt nader ingegaan in de Nota van beantwoording zienswijzen. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld (zie bijlage B bij de Nota van beantwoording zienswijzen). Het bestemmingsplan is nu gereed om gewijzigd te worden vastgesteld door uw raad.

Purmerend, 17 januari 2023

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Er is in Purmerend een urgentie en een noodzaak om verder te bouwen aan woongelegenheid. Daarbij dient een flink deel van de opgave plaats te vinden in het bestaand stedelijk gebied. Als onderdeel van het realiseren van die extra woningen is de herontwikkeling van het Wagenweggebied in beeld. In dat kader heeft de gemeenteraad op 1 juni 2017 het Ambitiedocument Wagenweggebied vastgesteld. Met dit document is 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. Om in het plangebied meer woningen in de sociale huursector en voor de doorstroming op de woningmarkt te kunnen realiseren heeft de raad op 29 november 2018 besloten om de maximale bouwhoogte van 12 bouwlagen, zoals opgenomen in het Ambitiedocument Wagenweggebied uit 2017, voor deze locatie los te laten. In het eerste plan konden hier 300 appartementen worden gerealiseerd. Door het loslaten van deze hoogtebeperking kunnen hier maximaal 489 appartementen worden gerealiseerd in de verhouding 30-30-40. Tevens worden commerciële en maatschappelijke functies (hierna: niet-woonfuncties) gerealiseerd. Afspraken over deze ontwikkeling zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die op 7 juli 2021 met de initiatiefnemer is gesloten. Op 27 mei 2021 is het concept van de anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan uw raad. Er zijn geen wensen en bedenken door uw raad naar voren gebracht.

Onderhavige ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012'. In dat kader is het bestemmingsplan 'Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 - 2022' opgesteld en het ontwerp hiervan ter inzage gelegd. Alvorens nader in het gaan op de bestemmingsplanprocedure worden hieronder eerst een aantal aspecten van deze ontwikkeling toegelicht.

Het plan

Het plan omvat de realisatie van een gebouw bestaande uit een basis met een variërende hoogte van maximaal 30 meter hoog (9 lagen) en drie torens van maximaal 48 meter (15 lagen), 56 meter (17 lagen) en 60 meter hoog (19 lagen)(zie de afbeeldingen op de volgende pagina). Op de begane grond en de eerste verdieping bevinden zich twee parkeergarages voor bewoners en werknemers van de niet-woonfuncties. Bovenop deze parkeergarages liggen twee voor bewoners toegankelijke daktuinen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in het gebouw maximaal 489 appartementen te realiseren, zowel huur als koop in verschillende prijsklassen. Ook maakt het bestemmingsplan het mogelijk om maximaal 1.025 m² aan niet-woonfuncties te realiseren op de begane grond en gedeeltelijk op de 1^e verdieping. Bij niet-woonfuncties kan worden gedacht aan commerciële functies zoals lichte horeca, detailhandel en zakelijke dienstverlening. Maar ook aan maatschappelijke functies zoals een apotheek of een fysiotherapiepraktijk. Aan de voorzijde van het gebouw (zijde Burgemeester D. Kooimanweg) komt een pleintje. Dit geeft het gebouw een meer open karakter. In het bestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van dit pleintje niet gebouwd mag worden. Aan de achterzijde van het gebouw, bereikbaar via een doorgang door het gebouw, bevinden zich parkeerplaatsen op maaiveld en de entrees naar de inpandige parkeergarages.

Registratienummer: 1577907

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 - 2022'



Impressie toekomstig gebouw (gezien vanuit het zuidwesten) met op de voorgrond het aangepaste kruispunt Wagenweg – Burgemeester D. Kooimanweg



Impressie toekomstig gebouw - spoorzijde



Impressie toekomstig gebouw – noordzijde (zijde Albert Heijn XL)



Impressie toekomstig gebouw – westzijde gezien vanaf de Wagenweg



Impressie toekomstig gebouw – zuidzijde gezien vanaf De Where



Impressie toekomstig gebouw - daktuinen

De stedenbouwkundige opzet en de inrichting van het toekomstig openbaar gebied zijn in overleg met de initiatiefnemer verwerkt in een stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan. Daarbij is naast de bouwmassa ook de afstemming met de inrichting van het openbaar gebied nader uitgewerkt. Zo is rekening gehouden met bijvoorbeeld de routes voor nood- en hulpdiensten en afvalinzameling. Tevens zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt om te zorgen voor een voldoende verkeersveilige situatie, onder andere ter plaatse van de kruising bij de onderdoorgang en de parkeerzone aan de spoorzijde van het plangebied. Ook zijn maatregelen in beeld gebracht voor de groene inrichting, die moet bijdragen aan een aanvaardbaar windklimaat rondom het gebouw.

Woonprogramma

Het bestemmingsplan maakt een woonprogramma bestaande uit maximaal 489 woningen mogelijk (appartementen en maisonnettes/stadswoningen). Zoals vastgelegd in de Nota kaders en instrumenten woningbouwprogrammering (spelregels 30-30-40) en in de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling dient 30% van de te realiseren woningen te bestaan uit sociale huurwoningen. Dit is ook vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Ook is vastgelegd dat hiervoor een instandhoudingstermijn geldt van 25 jaar vanaf het eerste moment van ingebruikname. Van de woningen moet nog eens 30% bestaan uit betaalbare koop en middeldure huur. In de anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling is dit vastgelegd. Omdat voor de initiatiefnemer nog niet bekend is hoeveel van deze woningen zullen worden verhuurd als middeldure huurwoning en hoeveel worden verkocht als betaalbare koopwoning is in de regels van het bestemmingsplan geen percentage middeldure huurwoningen vastgelegd. Wel is in de regels van het bestemmingsplan een instandhoudingstermijn opgenomen dat middeldure huurwoningen gedurende tenminste vijftien jaar na de datum van eerste ingebruikneming niet anders dan ten behoeve van middeldure huur mogen worden gebruikt. De overige 40% van de woningen is vrij in te vullen door de initiatiefnemer.

Aanvullend op de afgesproken 30% sociale huurwoningen en 30% betaalbare koop- of middeldure huurwoningen zal dit bouwplan nog vier extra sociale huurwoningen en vier extra middeldure huurwoningen of betaalbare koopwoningen bevatten ter compensatie van het ontbreken van deze acht woningen in de ontwikkeling aan de Westerweg 60, een woningbouwontwikkeling van dezelfde initiatiefnemer.

Parkeren

Binnen de grenzen van het plangebied wordt voorzien in minimaal 414 parkeerplaatsen, waarvan 348 parkeerplaatsen in de twee inpandige parkeergarages (begane grond plus de eerste verdieping) en ten minste 66 parkeerplaatsen op maaiveld in de openbare ruimte achter het gebouw. De parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn voor de bewoners van het gebouw en het personeel van de niet-woonfuncties. De twee parkeergarages zullen van een toegangscontrolesysteem worden voorzien.

De bezoekers van de bewoners en de bezoekers van de niet-woonfuncties kunnen parkeren in de openbare ruimte achter het gebouw. Voor de parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de achterzijde van het gebouw geldt betaald parkeren zoals in de rest van het Wagenweggebied. Aanvullend op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de achterzijde van het gebouw, worden enkele bezoekersparkeerplaatsen in de parkeergarage gerealiseerd. Daarmee worden binnen de plangrenzen van deze ontwikkeling 0,15 bezoekersparkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Nog eens 0,15 bezoekersparkeerplaatsen per woning kunnen worden gerealiseerd buiten de plangrenzen van deze ontwikkeling, maar in het Wagenweggebied. De gemeente heeft een grondpositie aan de Wherekant 27-30 (voormalige loods/koelcel). Het college heeft bij besluit d.d. 12 juli 2022 (kenmerk 1570872) besloten dat deze grondpositie 'in welke vorm dan ook' zal worden ingezet om parkeerplaatsen voor bezoekers van de woningen te realiseren. Om deze parkeerplaatsen t.b.v. voorgenomen woningbouw ter plaatse van het perceel Wherekant 27-30 planologisch mogelijk te maken, wordt voorgesteld deze gronden toe te voegen aan het plangebied van onderhavig bestemmingsplan en wordt de bestaande bedrijfsbestemming gewijzigd naar een verkeersbestemming. In de Nota van beantwoording zienswijzen (kopje Parkeren) wordt deze aanpassing van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Aansluitend bij het parkeerregime voor het Wagenweggebied heeft ons college recentelijk op 21 juni 2022 het besluit genomen deze ontwikkelingslocatie toe te voegen aan het parkeervergunningen-

gebied (kenmerk 1569391). Hiermee kunnen de openbare parkeerplekken van het terrein gereguleerd worden. Tevens komen de toekomstige bewoners van de woningen en het personeel van de niet-woonfuncties hierdoor niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte. Een nadere onderbouwing van het aspect parkeren is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlage over parkeren.

Voor deze ontwikkeling is in de regels van onderhavig bestemmingsplan een maatwerkparkeer-oplossing opgenomen en is niet 1 op 1 aangesloten bij de 1^e Wijziging Nota parkeernormen Purmerend 2016 (vastgesteld 11 november 2021). De reden hiervoor is dat de Nota parkeernormen zich in beginsel richt op bestaande gebieden en de mogelijkheid biedt om voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maatwerkparkeeroplossingen in het daarvoor op te stellen bestemmingsplan op te nemen.

Herinrichting kruispunt Burg. D. Kooimanweg - Wagenweg

Ten behoeve van een betere doorstroming op de Burgemeester D. Kooimanweg en een verkeersveiliger kruispunt met de Wagenweg, wordt het kruispunt anders ingericht. Om dit mogelijk te maken is een stuk grond van de percelen aan de Burgemeester D. Kooimanweg aan de zijde van onderhavige ontwikkeling nodig, zodat meer ruimte beschikbaar is voor een groter kruispunt. De verkeersafwikkeling en veiligheid van het autoverkeer wordt sterk verbeterd door de inpassing van een LaRGaS-kruispunt (Langzaam Rijden Gaat Sneller). Het verkeer rijdt langzamer maar kan zich eenvoudiger en efficiënter verplaatsen doordat kruisend en afslaand verkeer in het midden van de weg kan stilstaan en daardoor niet gedwongen wordt beide weghelften in één keer over te steken, wat tot opstopping kan leiden. Achteropkomend doorgaand verkeer hoeft hierdoor niet op het afslaande verkeer te wachten en kan doorrijden.

Door aanpassing van de infrastructuur ontstaat een geheel vrijliggende fietsstructuur conform de inrichtingseisen van een duurzaam wegontwerp. Dit leidt tot een verbetering van de verkeersveiligheid van de schoolfietsroute op de Burgemeester D. Kooimanweg. Naast de inpassing van dit fietspad worden er ruime oversteekvoorzieningen voor fiets en voetganger ingepast waardoor de verkeersveiligheid sterk toeneemt. Het kruispunt wordt sterk verbeterd door de verbetering van het zicht, (extra) opstelruimte en de verschuiving van het fietspad. De herinrichting is afgestemd met de Vervoerregio in verband met de busverbinding over de Burgemeester D. Kooimanweg.

De gronden ter plaatse van de huidige Burgemeester D. Kooimanweg en het bestaande kruispunt maken geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan, omdat de nieuwe inrichting planologisch al mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan. Alleen de gronden die over worden genomen van de initiatiefnemer zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan omdat daarvan de bestemming wel gewijzigd moet worden. Het verkrijgen van deze gronden is geregeld in de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Op de hierna getoonde afbeelding is een impressie van de toekomstige inrichting van het kruispunt opgenomen.



Impressie toekomstige inrichting kruispunt Burgemeester D. Kooimanweg - Wagenweg

Windklimaat

Het realiseren van hoogbouw heeft als risico dat rondom het gebouw valwinden kunnen ontstaan. Om het toekomstige windklimaat rondom het nieuwe gebouw in beeld te brengen is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Dat heeft in het ontwerpproces geleid tot een aanpassing van het gebouw, waardoor een aanvaardbaar windklimaat rond het gebouw en in de binnentuinen van het gebouw wordt bereikt. Tevens heeft dat onderzoek naar het windklimaat ook duidelijk gemaakt dat maatregelen in de (openbare) ruimte rondom het gebouw nodig zijn om te komen tot een aanvaardbaar windklimaat op straatniveau. Om dit te bereiken moeten aan de Burgemeester D. Kooimanweg extra, grote bomen en onderbegroeiing worden aangeplant. Ook moeten hagen en struiken rondom het gebouw worden geplaatst om het windklimaat op straatniveau te verbeteren. Mede daardoor lukt het om het windklimaat, met name voor fietsers en voetgangers, op de Burgemeester D. Kooimanweg veilig te houden. Voor verdere inhoudelijke informatie over het onderzoek naar windklimaat wordt verwezen naar de paragraaf over windhinder in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan en het windklimaatonderzoek dat als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd.

In de regels van dit bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat rondom het gebouw een aanvaardbaar windklimaat moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden. Om het gewenste aanvaardbare windklimaat te kunnen creëren zijn bomen nodig van een behoorlijke omvang. Het is echter niet mogelijk bomen van een dergelijke grootte van elders naar de Burgemeester D. Kooimanweg te verplaatsen. Daarom zullen bomen worden geplaatst die bij aanplant al een behoorlijk volume hebben, maar nog een aantal jaren zullen moeten doorgroeien om de benodigde grootte te bereiken.

Schaduwwerking

In de gemeentelijke hoogbouwvisie zijn vuistregels opgesteld voor wat betreft bezonning bij hoogbouwontwikkelingen. Daarbij wordt uitgegaan van de zogenaamde 'lichte norm' van het TNO. De 'lichte norm' van TNO gaat uit van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende acht maanden) in 'midden vensterbank binnenkant raam' van de woonkamer. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie kan worden opgemaakt dat wordt voldaan aan deze lichte TNO-norm.

In de hoogbouwvisie is opgenomen dat het acceptabel wordt gevonden dat een bestaande woning ten opzichte van de uitgangssituatie per dag drie uur (in de periode 1 april tot 1 september) bezonning op de gevel inlevert als gevolg van de nieuwe bebouwing. Uitgaande van de maximale bouwmogelijkheden zoals opgenomen in onderhavig ontwerpbestemmingsplan zal voor elf woningen aan het Veilinghof en twaalf woningen aan de Lambertus Huisengastraat op sommige dagen in deze periode sprake zijn van meer dan 3 uur zonlichtvermindering op de gevel aan de zijde van de Burgemeester D. Kooimanweg. Dit zal vooral vroeg in de ochtend vanaf zonsopgang zijn. De bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan zijn ruimer dan het concept-ontwerp van het gebouw dat de initiatiefnemer tot nu toe ontworpen heeft. Dit is gedaan om flexibiliteit te hebben mocht het ontwerp van het gebouw bij de verdere uitwerking nog iets aangepast moeten worden.

Wanneer alleen wordt gekeken naar het concept-ontwerp van het gebouw laat de bezonningsstudie zien dat sprake is van circa drie uur en 15 minuten zonlichtvermindering op de gevel van twee woningen aan het Veilinghof en drie woningen aan de Lambertus Huisengastraat op sommige dagen in deze periode. Wanneer de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan volledig kunnen worden benut kan een meer dan wenselijke schaduwwerking op de omliggende woningen ontstaan. Om binnen de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan de schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw te beperken is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing met het oog op het beperking van de schaduwwerking op woningen aan het Veilinghof en de Lambertus Huisengastraat. Deze nadere eisen zijn uitgewerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan. Om aan te sluiten bij het huidige concept-ontwerp van het gebouw is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen dat het aanvaardbaar wordt gevonden dat de woningen aan het Veilinghof en de Lambertus Huisengastraat t.o.v. de uitgangssituatie per dag maximaal 3 uur en 15 minuten (in de periode 1 april tot 1 september) bezonning op de gevel mogen inleveren door de komst van het nieuwe gebouw. Dit verlies van bezonning op de gevel is circa 15 minuten meer dan de 3 uur die is aangegeven in de Hoogbouwvisie. Het verlies van zonlicht als gevolg van binnenstedelijke verdichting wordt aanvaardbaar en realistisch geacht omdat in de huidige situatie de bestaande bebouwing aan de Burg. D. Kooimanweg 4 t/m 14 voor een binnenstedelijke omgeving erg laag is waardoor in de lente en zomer al vanaf zonsopkomst in de vroege ochtend zonlicht op de gevels aan het Veilinghof en de Lambertus Huisengastraat valt.

Stikstofdepositie

Op 2 november 2022 is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ besloten dat in de berekening naar stikstofdepositie niet langer mag worden uitgegaan van de vrijstelling voor de bouwfase. Om deze reden is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de gebruiksfase als de bouwfase. Hieruit blijkt dat kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van stikstofdepositie t.g.v. de bouwfase en de gebruiksfase van dit project. Deze nieuwe berekening vervangt de berekening behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Deze ambtshalve wijziging is opgenomen in bijlage 1.

¹ Tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het Porthos-project

In de week van 24 januari 2023 wordt een update van de Aeriusscalculator, de software waarmee de berekeningen worden gemaakt, verwacht. Het is verplicht een bestemmingsplan vast te stellen met een stikstofberekening die uitgevoerd is met de actuele versie van de Aeriusscalculator. Op het moment van schrijven van dit voorstel en het aanleveren van alle documenten van onderhavig bestemmingsplan is deze nieuwe versie van de Aeriusscalculator nog niet uitgebracht. Voorafgaande aan de commissievergadering waarin de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal worden besproken, wordt u de nieuwste berekening toegezonden. Hiermee kan het bestemmingsplan op basis van de meest actuele versie van Aeriuss worden vastgesteld.

Hogere waarden geluidhinder wegverkeer en spoorwegverkeer

Onderzoek heeft aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï door verkeer op de Burgemeester D. Kooimanweg en het spoorwegverkeerslawaaï op de lijn Amsterdam-Hoorn wordt overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting, zoals een geluidreducerend wegdek is gezien de hoogte van het gebouw en de hoge geluidbelasting op de gevels onvoldoende om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Een geluidsscherm is stedenbouwkundig en sociaal-maatschappelijk ongewenst op deze locatie. Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningen dienen hogere grenswaarden voor geluidhinder te worden vastgesteld. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft inmiddels de hogere grenswaarden verleend.

Verantwoording externe veiligheid

In het oostelijk deel van het plangebied liggen twee hogedrukaardgastransportleidingen (hierna: buisleidingen). Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze twee buisleidingen. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is een berekening van het groepsrisico vereist. In dat kader is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek naar externe veiligheid (groepsrisicoberekening buisleidingen) is als bijlage bijgesloten bij het bestemmingsplan, evenals het advies van de Veiligheidsregio. Op grond van het Bevb dient uw raad het groepsrisico expliciet te verantwoorden. De ontwerp-verantwoording groepsrisico hogedrukaardgastransportleidingen is als bijlage 2 bijgesloten.

Verkeersveiligheid

Vanwege de verschillende projecten die tegelijkertijd gaan lopen in het zelfde gebied, zal er continu aandacht zijn voor verkeersveiligheid van fietsers en wandelaars.

Oplossingsrichtingen:

Om de realisatie van maximaal 489 woningen en maximaal 1.025 m² aan commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken in dit gebied is het bestemmingsplan 'Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 - 2022' opgesteld.

Bij besluit van 12 juli 2022 heeft ons college besloten de procedure tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 - 2022' te starten. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft, samen met het ontwerpbesluit hogere waarde geluidshinder vanwege weg- en spoorwegverkeerslawaaï, voor een ieder ter inzage gelegen van 25 juli 2022 tot en met 26 september 2022. Omdat de start van de terinzagelegging in de schoolvakantie in de zomer valt, is het ontwerpbestemmingsplan drie weken langer ter inzage gelegd dan de wettelijk verplichte termijn van zes weken. Een kennisgeving van de terinzagelegging is op donderdag 21 juli 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad, het Purmerends Nieuwsblad en op de website van de gemeente Purmerend.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 14 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor openstaande termijn ontvangen, zijn ontvankelijk en in behandeling genomen. De ontvangen zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1) thematisch en in verkorte vorm weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. De reacties zijn integraal in de overwegingen betrokken. De zienswijzen leiden tot aanpassing van de toelichting, regels en/of de verbeelding. Daarnaast wordt voorgesteld een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage B bij de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1).

De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, met uitzondering van de nieuwe stikstofberekening, zijn reeds doorgevoerd in bijgevoegd vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 3). Het bestemmingsplan bevindt zich thans in een zodanig stadium dat uw raad tot gewijzigde vaststelling kan overgaan.

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen de procedures van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning niet gecoördineerd te doorlopen. Dit betekent dat nu alleen het bestemmingsplan ter vaststelling wordt voorgelegd. De nadere concretisering van het bouwplan en de procedure van de omgevingsvergunning zullen in een later stadium plaatsvinden.

Meetbare doelstellingen:

Vaststelling van het bestemmingsplan zorgt voor een actueel planologisch regime voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Financiële consequenties:

Met de initiatiefnemer is op 7 juli 2021 een anterieure overeenkomst gesloten. Bij de besluitvorming over deze anterieure overeenkomst (kenmerk 1545262) werd het onderhandelingsresultaat in een niet-openbare bijlage verantwoord. Het college heeft tijdens die besluitvormingsronde besloten om enkele aanpassingen door te voeren die gerelateerd zijn aan dit onderhandelingsresultaat. Van de aanvullende financiële onderbouwing is bij het besluit op het ontwerpbestemmingsplan d.d. 12 juli 2022 door het college kennisgenomen. Aanvullend hierop betaalt de initiatiefnemer een proportionele bijdrage aan de extra kosten die de gemeente maakt voor de realisatie van extra groenmaatregelen die nodig zijn om te komen tot een aanvaardbaar windklimaat. De overige kosten voor het realiseren van extra groen langs de Burg. Kooimanweg worden gefinancierd uit het Aanvullingsbesluit Wagenweggebied. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

Communicatie:

Algemene communicatie met omwonenden

Vanaf het moment dat de plannen voor de herontwikkeling van het plangebied in enige mate concreet waren om te delen met de omwonenden zijn de bewoners van het Wagenweggebied en de Planetenbuurt in Wheermolen-West via verschillende kanalen geïnformeerd over de plannen. Zo worden zij periodiek geïnformeerd door middel van digitale nieuwsbrieven, wanneer men heeft aangegeven deze te willen ontvangen. Daarnaast behoren de omwonenden al een aantal jaren tot de geadresseerden die standaard de brieven over (ruimtelijke) ontwikkelingen in het Wagenweggebied ontvangen. In november 2019 is een informatiebijeenkomst gehouden waarbij de initiatiefnemer omwonenden heeft uitgenodigd om kennis te nemen van het conceptplan en hierop te reageren. Op 17 mei 2021 is voor omwonenden en belangstellenden een online-informatiemoment (i.v.m. corona) gehouden over de laatste stand van zaken van de plannen in het plangebied. Ook zijn 1 op 1-

gesprekken gevoerd met omwonenden daar waar die behoefte daaraan bestond. Daarnaast wordt informatie over de ontwikkeling geplaatst op de gemeentelijke website www.vanbrugtotbrug.nl en de website van de initiatiefnemer <https://www.nieuwbouw-kopvanwagenweg.nl>.

Communicatie over de onderhavige procedure

De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden geluidhinder is gepubliceerd in het Gemeenteblad, het Purmerends Nieuwsblad en de gemeentelijke website, beide van 21 juli 2022. Hiermee is aan de wettelijke bekendmakingsvereisten voldaan. Aanvullend zijn ook circa 400 huis-aan-huisbrieven in de omgeving verspreid om omwonenden te informeren over de procedure en heeft berichtgeving over de procedure via social media plaatsgevonden. Diverse omwonenden hebben van de geboden gelegenheid gebruik gemaakt om in een persoonlijk gesprek nader geïnformeerd te worden over de plannen.

Over de vaststelling van het bestemmingsplan en de hogere waarden geluidhinder wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke media, te weten het Purmerends Nieuwsblad en het Gemeenteblad. De kennisgeving wordt ook op de gemeentelijke website geplaatst.

De indieners van een zienswijze worden per brief geattendeerd op de behandeling in de raadscommissie en in de raad en de mogelijkheid om in te spreken tijdens de behandeling in de raadscommissie.

Duurzaamheid:

De ambities voor klimaatadaptief bouwen bij nieuwbouw zijn vastgelegd in de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland' (ondertekend op 11 november 2021). In de regels van het bestemmingsplan is een algemene bouwregel opgenomen dat bij het realiseren van het gebouw op eigen terrein ten minste voldaan dient te worden aan de klimaatadaptieve basisveiligheidsniveaus V3.0. Het niet voldoen aan en het niet in stand houden van deze basisveiligheidsniveaus wordt gerekend tot strijdig gebruik.

Ondanks dat het bouwplan nog verder uitgewerkt moet worden, is al wel bekend dat het gebouw niet wordt aangesloten op het gasnet. Er wordt centraal een collectieve warmtepompinstallatie geplaatst voor de levering van warmte (en koeling) op lage temperatuur voor ruimteverwarming (en koeling). De bodem dient als bron voor de warmtepomp, waarbij koeling direct vanuit de bron geleverd wordt. Dit is energetisch gunstig en zorgt in het hedendaagse klimaat voor wooncomfort. Voor de levering van warmtapwater wordt gebruik gemaakt van een aansluiting op het stadsverwarmingsnet of van hoogtemperatuurwarmtepompen. Er zijn daarnaast verschillende mogelijkheden die zorgen voor het vertraagd afvoeren van hemelwater. Hierbij wordt gedacht aan toepassing van mossedum daken, daktuinen, infiltratiekratten en halfverharding. Door de twee grote daktuinen is een aanzienlijk deel van het dakoppervlak groen. De daktuinen leveren een positieve bijdrage aan het vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater. Daarnaast kunnen aan de voorzijde bij het pleintje groene gevels worden toegepast waar de daktuin (op de tweede verdieping) aan de openbare ruimte grenst. Dit is gunstig voor de waterhuishouding en gaat opwarming van het gebouw tegen. De plannen worden volgens het laatste bouwbesluit en de dan geldende BENG norm uitgevoerd. Welke eventuele maatregelen er verder nog getroffen zullen worden en hoe hieraan wordt voldaan, zal pas in een volgende fase (aanvraag omgevingsvergunning) duidelijk worden, als het ontwerp van het gebouw verder is uitgewerkt.

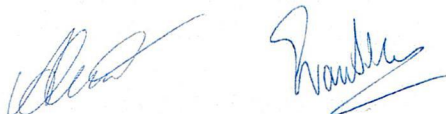
Monitoring/evaluatie:

N.v.t.

Voorstel:

1. met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (incl. bijlagen) de door reclamanten naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover deze hebben geleid tot aanpassing van de toelichting, regels en/of verbeelding van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, en voor het overige ongegrond;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. het groepsrisico als gevolg van de hogedrukaardgastransportleidingen te verantwoorden en het restrisico, dat overblijft wanneer aan alle wettelijke normen wordt voldaan, te aanvaarden;
4. met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen) het bestemmingsplan 'Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 - 2022' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPDKOOIMANWEG2022-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
5. 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. Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen)
2. Verantwoording groepsrisico buisleidingen inclusief kwantitatieve risicoanalyse (Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 8 en 9) en advisering Veiligheidsregio Zaanstreek - Waterland (Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 10)
3. Bestemmingsplan 'Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 - 2022'

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2023,

overwegende dat:

- de ontwikkeling, te weten de realisatie van maximaal 489 appartementen in de vorm van sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop en vrije sector koopappartementen met bijbehorende parkeerplaatsen en maximaal 1.025 m² bvo commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen aan de Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 voorziet in de behoefte aan woningen in deze segmenten;
- het vigerende bestemmingsplan de ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 - 2022', 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 bestemmingsplan 14 zienswijzen zijn ingediend, welke leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan is aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- het college van burgemeester en wethouders in verband met het wegverkeerslawaai op de Burgemeester D. Kooimanweg en het spoorweglawaai op de lijn Amsterdam-Hoorn hogere waarden geluidhinder heeft vastgesteld;
- 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. met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (incl. bijlagen) de door reclamanten naar voren gebrachte zienswijzen ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover deze hebben geleid tot aanpassing van de toelichting, regels en/of verbeelding van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, en voor het overige ongegrond;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. het groepsrisico als gevolg van de hogedrukaardgastransportleidingen te verantwoorden en het restrisico, dat overblijft wanneer aan alle wettelijke normen wordt voldaan, te aanvaarden;
4. met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen) het bestemmingsplan 'Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 - 2022' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPDKOOIMANWEG2022-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
5. 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 februari 2023
de griffier,

de voorzitter,