

Registratienummer raad 1490701

Datum:
18 oktober 2019

Domein / Team:
RUID / ONTW

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Dopsloot - 2019' (n.a.v. Cie SOB 10 okt. 2019)

Samenvatting:

Het bestemmingsplan 'Dopsloot – 2019' biedt een planologisch kader op basis waarvan 70 sociale huurappartementen langs de Dopsloot aan de Lambertus Huisengastraat kunnen worden gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien in de Nota van beantwoording zienswijzen. Naar aanleiding van een zienswijze zijn de regels en toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Daarnaast wordt een ambtshalve wijziging voorgesteld.

Donderdag 10 oktober jl. stond op de agenda van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer het onderwerp 'vaststelling bestemmingsplan Dopsloot - 2019'. Tijdens deze commissievergadering heeft één van de indieners van een zienswijze namens de mede-indieners ingesproken. Tevens hebben zij voorafgaande aan de commissievergadering een brief aan de raadsleden gestuurd. Een belangrijk punt uit de brief en van de inspreker is het verzoek tot het niet opnemen van de in de ambtshalve wijzigingen voorgestelde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt het college van B&W de mogelijkheid om na 15 jaar ook andere woningcategorieën dan sociale huur toe te staan op deze locatie en was opgenomen in het nieuwe voorgestelde artikel 4.2.1 van de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Als reactie hierop heeft de wethouder aangegeven na te gaan in hoeverre tegemoet kan worden gekomen aan dit verzoek.

Het is gebleken dat het niet opnemen van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Tevens kwam in de commissievergadering naar voren dat in paragraaf 4.11.2 van de toelichting van het bestemmingsplan een tekst over parkeerregulering is opgenomen die tot verwarring leidt. Aangegeven is dat deze tekst verduidelijkt zal worden.

Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie van 10 oktober jl. zijn de Nota van beantwoording zienswijzen (incl. ambtshalve wijziging), de toelichting en regels van het bestemmingsplan en het raadsvoorstel aangepast. Na instemming met de aangepaste Nota van beantwoording zienswijze, stellen wij u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Purmerend, 18 oktober 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.

Binnen dit plangebied ligt de locatie aan de Lambertus Huisengastraat waar Wooncompagnie eigenaar van is. Wooncompagnie heeft aangegeven op de locatie aan de Lambertus Huisengastraat langs de Dopsloot zeventig 70 sociale huurappartementen te willen ontwikkelen en realiseren, hetgeen past binnen het Ambitiedocument Wagenweggebied. Het plan betreft drie woongebouwen van respectievelijk 4, 4 en 5 bouwlagen hoog.

In het vigerende bestemmingsplan, 'Overwhere-Zuid 2012' heeft de locatie de bestemming Verkeer-2. Het initiatief past daarmee niet in de bouw- en gebruiksregels van dat bestemmingsplan. Omdat een grote behoefte aan sociale huurwoningen bestaat, is het zeer wenselijk dat aan deze ontwikkeling wordt meegewerkt.

Woonprogramma

Het plan betreft 100% sociale huurwoningen. Dit wijkt af van de 30-30-40 regel, zoals opgenomen in het coalitieakkoord 2018-2022. In het Ambitiedocument Wagenweggebied is opgenomen dat de sociale huurwoningen worden gerealiseerd op de gronden van Wooncompagnie. Een deel van deze sociale huurwoningen zal gelden als compensatie voor het tekort aan sociale huurwoningen bij andere woningbouwontwikkelingen in het Wagenweggebied.

Aanpassing n.a.v. de Cie SOB

Op donderdag 10 oktober jl. stond het onderwerp 'vaststelling bestemmingsplan Dopsloot – 2019' op de agenda van de Commissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer. Tijdens de commissievergadering heeft één van de indieners van een zienswijze namens de mede-indieners ingesproken. Tevens hebben zij voorafgaande aan de commissievergadering een brief aan de raadsleden gestuurd (ingekomen op 9 oktober 2019). Een belangrijk punt uit de brief en van de spreker is het verzoek tot het niet opnemen van de in de ambtshalve wijzigingen voorgestelde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt het college van B&W de mogelijkheid om na de in de anterieure overeenkomst vastgelegde instandhoudingstermijn van 15 jaar ook andere woningcategorieën dan sociale huur toe te staan op deze locatie en was opgenomen in het nieuwe artikel 4.2.1 van de regels van het vast te stellen bestemmingsplan zoals deze is besproken in de Cie SOB van 10 oktober jl.. Als reactie hierop heeft de wethouder aangegeven na te gaan in hoeverre tegemoet kan worden gekomen aan dit verzoek.

Oplossingsrichtingen:

Onderhavige ontwikkeling past niet binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012'. Planologische medewerking is slechts mogelijk door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan door uw raad. In dat kader is

het ontwerpbestemmingsplan 'Dopsloot – 2019' opgesteld. Wooncompagnie heeft aangegeven geen gebruik te maken van de mogelijkheid van het doorlopen van een gecoördineerde procedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. De procedure voor de omgevingsvergunning zal te zijner tijd separaat worden doorlopen.

Terinzagelegging ontwerp

In onze brief d.d. 19 maart 2019 (kenmerk 1468690) heeft ons college aan u bericht dat besloten is het ontwerpbestemmingsplan 'Dopsloot – 2019', tezamen met het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden geluidhinder, in procedure te brengen. In het kader hiervan heeft het ontwerp van het bestemmingsplan tezamen met het ontwerpbesluit m.b.t. de hogere waarden van 29 maart t/m 9 mei 2019 ter inzage gelegen. De kennisgeving hiervan is gepubliceerd in het Purmerends Nieuwsblad en de Staatscourant, beide van 28 maart 2019. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpen van de besluiten naar voren te brengen. Tegen de ontwerpbesluiten zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan is een Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld (bijlage 1). De conclusie van deze Nota is dat, na afweging van alle belangen, de zienswijzen aanleiding geven om de toelichting en regels van het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Voor de inhoudelijke behandeling en commentariëring van de zienswijzen wordt naar dit document verwezen. Daarnaast wordt een ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan voorgesteld (bijlage B behorende bij de Nota van beantwoording zienswijzen).

Hogere waarden geluidhinder

Ons college heeft op 17 september jl. besloten een hogere waarde geluidshinder vanwege wegverkeerslawaaï vast te stellen. Daarmee wordt aan de geluidwetgeving voldaan.

Aanpassing n.a.v. de Cie SOB

De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid t.b.v. het toestaan van andere woningcategorieën dan sociale huur was voorgesteld in de ambtshalve wijzigingen welke op 10 oktober jl. in de commissievergadering zijn besproken. Naar aanleiding van de brief aan de raad van de indieners van een zienswijze en de inspreker tijdens de Cie SOB wordt geadviseerd de eerder voorgestelde ambtshalve wijziging (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid) niet in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Naar aanleiding hiervan dienen in de regels en toelichting van het bestemmingsplan en in bijlage B van de Nota van beantwoording zienswijzen (de verwijzingen naar) de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid te worden verwijderd. In hiervoor genoemde documenten zijn deze aanpassingen reeds doorgevoerd.

Ook is de tekst over parkeerregulering uit paragraaf 4.11.2 aangepast naar aanleiding van de opmerking van de commissie.

Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan, dat naar aanleiding van de zienswijzen en een ambtshalve wijziging op een aantal onderdelen is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijgevoegde aangepaste Nota van beantwoording zienswijzen), treft u als bijlage 2 aan. 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.

Meetbare doelstellingen:

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Dopsloot – 2019' leidt tot een planologische regeling voor het realiseren van maximaal 3 appartementengebouwen met in totaal 70 sociale huurwoningen. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan te zijner tijd een omgevingsvergunning voor de bouw van de drie appartementengebouwen worden afgegeven.

Financiële consequenties:

Met de initiatiefnemer is op 18 april 2019 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het gemeentelijk kostenverhaal geregeld.

Communicatie:

Over de vaststelling van de hogere waarden geluidhinder en het bestemmingsplan wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke, wettelijk verplichte media, te weten het Purmerends Nieuwsblad en de Staatscourant. De indieners van een zienswijze worden per brief op de hoogte gesteld van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Duurzaamheid:

De appartementen worden aangesloten op het stadsverwarmingsnet van Stadsverwarming Purmerend (SVP).

Monitoring/evaluatie:

Niet van toepassing

Voorstel:

1. Akkoord te gaan met de wijze van afhandeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen overeenkomstig het bijgevoegde raadsbesluit en bijbehorende Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen);
2. het bestemmingsplan 'Dopsloot – 2019' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPDOPSLOOT2019-va01) langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen),
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Purmerend,
de secretaris de burgemeester,

Bijlagen:

1. Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlage A en bijlage B)
2. Bestemmingsplan 'Dopsloot – 2019'
 - a. Toelichting
 - b. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeken 1 t/m 9)
 - c. Regels
 - d. Bijlagen bij de regels
 - e. Verbeelding

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 oktober 2019,

overwegende dat:

- de ontwikkeling voorziet in de behoefte aan sociale huurwoningen;
- het vigerende bestemmingsplan 'Overwhere-Zuid 2012' de ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Dopsloot - 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;
- het college van burgemeester en wethouders hogere waarden geluidhinder hebben vastgesteld;
- tegen het ontwerp twee 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. met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen':
 - a. de door reclamanten I naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid heeft tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en voor het overige ongegrond;
 - b. de door reclamant II naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Dopsloot - 2019' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPDOPSLOOT2019-va01) langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen);
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. 31 oktober 2019
de griffier, de voorzitter,

