

OVERLEG ALS BEDOELD IN ARTIKEL 3.1.1 VAN HET BESLUIT RUIMTELIJKE ORDERING

Het gemeentebestuur heeft in verband met het in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven overleg het concept ontwerp-bestemmingsplan 'Purmerend – Hotel Kom A7' naar de diverse overleginstanties gestuurd. In totaal hebben 7 instanties op het plan gereageerd. De ingediende reacties zijn integraal in de overwegingen van het gemeentebestuur betrokken. In deze paragraaf worden de reacties kort weergegeven. Tevens wordt aangegeven hoe de reacties in het plan zijn verwerkt.

Ingediende reacties

1. Reactie ingediend door gemeente Beemster

Per brief d.d. 30 december 2020 heeft de gemeente Beemster een vooroverlegreactie gegeven:

Het hotel doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het werelderfgoed droogmakerij De Beemster. De verwachting is dat het hotel een positieve bijdrage kan leveren aan de bekendheid en beleefbaarheid van het werelderfgoed.

Reactie gemeente

Wij danken gemeente Beemster voor het in beeld brengen van de relatie tussen het hotel en het werelderfgoed De Beemster. In paragraaf 4.2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is de relatie van het plan met de werelderfgoederen verder uitgewerkt.

2. Reactie ingediend door Provincie Noord-Holland

Per mail d.d. 17 december 2020 heeft provincie Noord-Holland een vooroverlegreactie gegeven:

1. De provincie geeft aan dat de planontwikkeling van het hotel wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling en regionaal dient te worden afgestemd (artikel 6.3 van omgevingsverordening NH2020 (OV)). Provincie gaat er van uit dat dit, zoals gesteld in het bestemmingsplan, gedaan is. Een ontwikkelkader moet zijn vastgesteld als ook een expertteam moet hebben gekeken naar het plan.
2. De gewenste locatie is gelegen binnen werkingsgebied Landelijk Gebied en daarom voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Volgens de provincie voldoet het plan nog niet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit zoals aangegeven in de Leidraad volgens artikel 6.59 OV.
 - a. De ARO vindt de ontwikkeling van een hotel op deze locatie denkbaar als uitvalsbasis voor recreatie in de omgeving, maar vindt de voorgestelde hoogbouw tot 70 meter hoogte met het oog op het kwetsbare open landschap in de omgeving niet wenselijk. De ARO adviseert de gemeente in dat kader nadrukkelijk om advies aan te vragen bij de RCE en via de RCE ook bij UNESCO in Parijs.
 - b. De vraag is ook of hoogbouw het middel moet zijn om Purmerend ruimtelijk beter te positioneren en om de recreatieve poortfunctie te borgen.
 - c. Ondanks op zich goede aanpassingen op eerdere planversies vindt de commissie het programma van het hotel en het parkeren op maaiveld nog steeds te zwaar en te stedelijk in verhouding tot de recreatieve gebruiksfunctie en natuurwaarden van het Beusebos. De ARO vraagt om nog eens goed te

kijken naar de impact op de aanwezige kwetsbare diersoorten, te weten de boommarter en de baardvleermuis.

Reactie gemeente

Ad. 1 Wij danken de provincie voor de suggestie en verwijzen naar het tweede gedeelte van paragraaf 3.1.3. in de toelichting op het bestemmingsplan.

Ad. 2 Wij zijn het niet eens met de Provincie dat de Kom A7 is aangewezen als landelijk gebied. De aanwijzing in de Omgevingsverordening van de Kom A7 als landelijk gebied, is voor het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend aanleiding geweest om een zienswijze in te dienen tegen de ontwerpomgevingsverordening. De zienswijze is niet gehonoreerd. In onderdeel 4.2.2. licht de gemeente toe waarom zij van mening is dat de locatie Kom A7 kwalificeert als bestaand stedelijk gebied en de kwalificatie van de locatie als landelijk gebied in strijd is met artikel 1.1.1., lid 1, onder h, Bro. De gemeente laat de verordening op dit punt dus buiten toepassing en toetst de voorgestane ontwikkeling aan de criteria die gelden voor bestaand stedelijk gebied.

3. Reactie ingediend door Rijkswaterstaat West-Nederland Noord

Per mail d.d. 14 januari 2021 heeft Rijkswaterstaat West-Nederland (RWS) een vooroverlegreactie gegeven:

1. De invulling op de locatie van de te vervallen afrit moet nog nader besproken worden. Het doortrekken van het bos is inderdaad een suggestie die nog nader uitgewerkt moet worden. Dit staat dus nog niet vast en hangt onder andere af van het op te stellen inpassingsplan. Op dit moment wil RWS nog niet op dit inpassingsplan voorsorteren. RWS stelt voor om samen met de gemeente en de natuurfederatie Noord-Holland in gesprek te gaan over de invulling van deze locatie om de verwachtingen duidelijk te krijgen.
2. RWS maakt een opmerking in het kader van de externe veiligheid. Conform figuur 14 wordt een afstand van 270 meter van de A7 aangehouden, waarmee het plan buiten de grens van 200 meter van de A7 ligt. Afgaande op de verbeelding komt het hotel dichtbij de A7 en zou het binnen de grens van 200 meter kunnen komen. Dit heeft consequenties voor de verantwoording van het groepsrisico en hulpverlening (de uitwerking van artikel 7-9 Bevt).
3. Tenslotte wijst RWS op een punt in het kader van verkeersveiligheid. Uit de toelichting blijkt dat de gemeente het voornemen heeft om van de kom A7 een zichtlocatie te maken. Het hotel zelf zal niet voor veel afleiding zorgen, maar het creëren van een bredere zichtlocatie kan hier consequenties voor hebben. Aangezien de locatie al bekend staat voor een onoverzichtelijke plek verzoekt RWS bij de invulling van deze locatie rekening te houden met het belang van verkeersveiligheid en daarover eventueel in gesprek te gaan met RWS.

Reactie gemeente

Ad. 1 Wij danken RWS voor de gegeven reactie en begrijpen dat RWS nog niet op het inpassingsplan wil voorsorteren. Wij stemmen in met het voorstel van RWS om samen met de natuurfederatie Noord-Holland in gesprek te gaan om verwachtingen duidelijk te krijgen. Wij hebben de tekst in de toelichting op het bestemmingsplan bij paragraaf 5.16 onderdeel bomencompensatie, bij punt 5, hierop aangepast.

Ad. 2 Naar aanleiding van deze reactie hebben we de afstand tot de rijksweg opnieuw bekeken, zie verder de alinea “*Groepsrisico (GR)*” behorende bij paragraaf 5.5.2. in de toelichting op het bestemmingsplan.

Ad. 3 Wij danken RWS voor het in beeld brengen van de verkeersveiligheid en geven hierbij aan dat de gemeente en de initiatiefnemer groot belang hechten hieraan. Wij houden er bij de invulling van de locatie rekening mee en gaan in gesprek met RWS indien nodig.

4. Reactie ingediend door Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (VrZW)

Per brief d.d. 18 december 2020 heeft de Veiligheidsregio een vooroverlegreactie gegeven:

1. VrZW adviseert de gemeente Purmerend om bij de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan artikel 7 van Bevt te betrekken en om de volgende maatregelen te overwegen:-
 - a. het gebouw te voorzien van een centraal afschakelbare ventilatie;
 - b. zorg te dragen voor interne vluchtwegen naar het noordwestelijk deel van het gebouw. En dat daar voldoende buitendeuren zijn voor het geval het personeel en de bezoekers uit het pand moeten vluchten;
 - c. gerichte risicocommunicatie aan de hotelleiding over externe calamiteiten en bijbehorende handelingsperspectieven. Tevens is het raadzaam dat het hotel in zijn ontruimingsplan dan wel in een apart calamiteiten-/zelfredzaamheidsplan vastlegt welke calamiteiten mogelijk zijn en wat de te nemen acties zijn;
 - d. zorgdragen voor een adequate bluswatervoorziening en een goede bereikbaarheid in het plangebied. VrZW verzoekt de gemeente om hierover in overleg te gaan met het team Risicobeheersing van de VrZW.

Reactie gemeente

Ad. 1 Wij danken VrZW voor het geven van het deskundige advies waaruit blijkt dat er samengevat sprake is van minimale externe veiligheidsrisico's. Het advies van de VrZW wordt door de initiatiefnemer overgenomen in het bouwplan. De VrZW is al betrokken bij het bouwplan en de vereiste toets van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning door de veiligheidsregio zelf garandeert een waarborg van dit advies.

5. Reactie ingediend door de gemeente Wormerland

Per brief d.d. 23 maart 2021 heeft gemeente Wormerland een vooroverlegreactie gegeven:

1. De hoogbouw is gezien de grote invloed op de kwetsbare omgeving niet op zijn plaats. De hoogbouw is de eerste stedelijke ontwikkeling aan de andere kant van de A7 en wordt beeldbepalend vanuit het open landschap van de Wijde Wormer en het Wormer- en Jisperveld.
2. De ontwikkeling heeft tot gevolg dat een groot deel van het Beusebos zal verdwijnen. De gemeenteraad van Wormerland heeft eerder laten weten voor het behoud van het Beusebos te zijn. Refererend aan de aangenomen motie in de bijlage van de vooroverlegreactie: Beusebos moet blijven.

Reactie gemeente

Ad. 1 We danken gemeente Wormerland voor deze reactie. In paragraaf 4.2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan hebben wij een alinea toegevoegd waarin onze visie op de relatie tussen de hoogbouw aan de rand van Purmerend en het omringende landelijk gebied wordt toegelicht aan de hand van de criteria uit de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie uit 2018

Ad. 2 In de afgelopen jaren heeft de gemeente Purmerend haar plannen voor de kom A7 bijgesteld met als doel het groen in de kom A7 grotendeels te behouden en te ontwikkelen tot een natuur-, recreatie- en wandelbos. Slechts 2,3 van 17 hectaren groen worden bestemd voor het nieuwe hotel. Zie verder paragraaf 4.2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

6. Reactie ingediend door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Per mail d.d. 2 december 2020 heeft het Hoogheemraadschap een vooroverlegreactie gegeven:

Hoogheemraadschap gaf aan dat de wateraspecten voor het plan Hotel Kom A7 duidelijk zijn beschreven. Wel gaf het Hoogheemraadschap aan dat er nog een paar essentiële dingen aangevuld / toegevoegd moeten worden.

1. In de alinea over waterkwaliteit en riolering mist nog een toelichting op het aspect van de riolering. Vraag van het Hoogheemraadschap is om een duidelijke toelichting op te nemen over de uitvoering van een doelmatigheidstoets om aansluiten te verantwoorden. En of men voornemens is om het afvalwater aan te sluiten op de gemeentelijke riolering (waar en hoe?) en om hoeveel afvalwater het dan gaat.
2. Verder mist Hoogheemraadschap een kort schrijven over dat de initiatiefnemer en de gemeente overeenstemming hebben over de compensatie en de onderhoudsplicht in de toekomst. Het is aan de initiatiefnemer om middels een beheer en onderhoudsplan (meerjarig) aan te geven hoe het onderhoud wordt geborgd en hoe bijvoorbeeld verlanden, als gevolg van overmatige rietgroei, in de toekomst zal worden voorkomen.

Wanneer bovenstaande aspecten nog iets verder worden beschreven in de waterparagraaf, dan voorziet het Hoogheemraadschap voor dit planstadium dat de belangen voldoende worden geborgd.

Reactie gemeente

Ad. 1 Fijn dat het Hoogheemraadschap ons wijst op punten inzake de riolering. Wij verwijzen hiervoor naar paragraaf 5.15.2 in de toelichting op het bestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het plan in de procedure gebracht kan worden. Details volgen later bij de voorbereiding van de aanvraag waterwetvergunning en aanvraag omgevingsvergunning.

Ad. 2 Wij begrijpen dat het Hoogheemraadschap een kort schrijven wil over de overeenstemming tussen initiatiefnemer en de gemeente inzake de compensatie en de onderhoudsplicht van het nieuwe water in de toekomst. Wij verwijzen naar paragraaf 5.15.2 waarin dit is opgenomen. Met het Hoogheemraadschap is overeengekomen dat de brief op later termijn bij de aanvraag waterwetvergunning wordt ingediend.

7. Reactie ingediend door Gasunie

Per mail d.d. 7 december 2020 heeft de Gasunie een vooroverlegreactie gegeven:

Op grond van de toetsing aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

Wij danken Gasunie voor de gegeven reactie zodat wij dit aspect met elkaar hebben afgestemd.

8. Reactie ingediend door gemeente Landsmeer

Per mail d.d. 22 december 2020 heeft de gemeente Landsmeer een vooroverlegreactie gegeven:

Gemeente Landsmeer reageerde in de mail dat de vooroverlegtermijn, gegeven tot het einde van december 2020, te kort zou zijn om een reactie te kunnen geven. Men verwachtte in januari te kunnen reageren.

Reactie gemeente

Fijn dat de gemeente Landsmeer heeft gereageerd ten aanzien van hun planning. Wij hebben geconstateerd dat er verder geen reactie meer is gegeven in de afgelopen periode.

9. Geen reactie ontvangen van gemeente Waterland

10. Geen reactie ontvangen van gemeente Edam-Volendam