



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad: 1602013

Datum:
10 september 2024

Portefeuillehouder:
P. Verkroost

Domein / Team:
RUID / Omgevingsteam

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024' gecoördineerd met de verlening van de omgevingsvergunning

Samenvatting:

Voor de herontwikkeling van een tweetal percelen aan het Koggenland respectievelijk de Luitje Broekemastraat is het bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024' opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt de volgende ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt: een appartementencomplex met 53 sociale huurwoningen en een maatschappelijke functie in de plint aan het Koggenland en een appartementencomplex met 11 middeldure huurwoningen aan de Luitje Broekemastraat.

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 zes 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 dan wel het weigeren van de omgevingsvergunning. De zienswijzen geven wel aanleiding om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning op 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: 1602013

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024'
gecoördineerd met de verlening van de omgevingsvergunning

Purmerend, 10 september 2024

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 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 vereffen 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.

Een tweetal percelen aan het Koggenland respectievelijk de Luitje Broekemastraat is onderdeel van de binnenwijkse ontwikkellocaties. Het betreffen de twee laatste binnenwijkse ontwikkellocaties. Aan het Koggenland wordt een appartementencomplex met 53 sociale huurwoningen en een maatschappelijke functie in de plint gerealiseerd en aan de Luitje Broekemastraat een appartementencomplex met 11 middeldure huurwoningen.

De ontwikkelingen zijn qua gebruik en bebouwing in strijd met het geldende bestemmingsplan 'De Purmer 2016' (dat deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan).

Oplossingsrichtingen:

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het bestemmingsplan Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024' opgesteld.

Op 9 oktober 2023 heeft Rochdale 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

Registratienummer: 1602013

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024'
gecoördineerd met de verlening van de omgevingsvergunning

gepubliceerd in het Gemeenteblad, het Nieuwsblad Purmerend en op de website van de gemeente Purmerend.

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 zes zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding hiervan is een Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld (bijlage 1), waarin de zienswijzen verkort zijn weergegeven en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. De betreffende zienswijzen heeft u bij ontvangst reeds als ingekomen stukken ontvangen.

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 ontwerpbesluiten:

Aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan:

- verduidelijken aanleiding verschuiving bouwvlakken;
- aanscherpen beleidsparagraaf (actualisatie);
- aanvullen verkeersparagraaf met verkeersintensiteiten in de omgeving en aanpassen minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen L. Broekemastraat;
- aanvullen paragraaf financiële uitvoerbaarheid;
- toevoegen huisnummer L. Broekemastraat bij projectbeschrijving;
- ook ingaan op de gevolgen van de verschuiving van het bouwvlak voor de woningen aan de L. Broekemastraat 100 t/m 118.

Aanpassing van de omgevingsvergunning:

- toevoegen ecologisch werkprotocol (incl. voorschrift);
- toevoegen voorschrift voor BLVC-plan;
- toevoegen advies hoogheemraadschap.

Tevens wordt er een aantal ambtshalve wijzigingsvoorstellen gedaan ten opzichte van de ontwerpbesluiten:

Ambtshalve aanpassingen:

actualiseren van de toelichting op het bestemmingsplan:

- laatste stand van zaken planvorming;
- zienswijzen;
- actualisatie Aeriusberekeningen (naar aanleiding van de schuif van de gebouwen, de vervanging van de prefab gevelplaten door metselwerk en de laatste versie van de Aeriusscalculator);
- actualisatie akoestisch onderzoek (naar aanleiding van de schuif van de gebouwen);

aanpassen van de omgevingsvergunning:

- uitwerking maatregelen om te voldoen aan de basisveiligheidsniveaus klimaatadaptatie;
- prefab gevelplaten vervangen door metselwerk).

Registratienummer: 1602013

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024'
gecoördineerd met de verlening van de omgevingsvergunning

Toelichting op de actualisatie van de Aeriusberekeningen

Op 1 oktober 2024 wordt een update van de Aeriusscalculator, de software waarmee de stikstofdepositieberekeningen 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 raadsvergadering waarin de besluitvorming omtrent de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal plaatsvinden, wordt u de nieuwste berekening toegezonden. Hiermee kan het bestemmingsplan op basis van de meest actuele versie van de Aeriusscalculator worden vastgesteld. De overige voorgestelde wijzigingen zijn reeds doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan dat u als bijlage 2 aantreft. 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.

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 nieuwsbrief geïnformeerd.

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: 1602013

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024'
gecoördineerd met de verlening van de omgevingsvergunning

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.

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 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPKOGGENLUITJE2024-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. Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen);
2. Bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024'.

Registratienummer: 1602013

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024'
gecoördineerd met de verlening van de omgevingsvergunning

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 september 2024,

overwegende dat:

- de ontwikkeling, te weten de herontwikkeling van een tweetal percelen aan het Koggenland respectievelijk de Luitje Broekemastraat voorziet in de behoefte aan woningen;
- het vigerende bestemmingsplan 'De Purmer 2016' deze ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 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 zes 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;

B E S L U I T:

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 'Koggenland - Luitje Broekemastraat 2024' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPKOGGENLUITJE2024-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. 24 oktober 2024.
de griffier,  de voorzitter, 

NB. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift 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 beroepschrift dient vermeld te worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.