

RAADSVORSTEL EN ONTWERPBESLUIT

Registratienummer raad **1464622**

Behorend bij het B&W-advies met registratienummer **1464579**



Datum: 22 januari 2019

Behandeld door:

Domein/team:

Ruimtelijk/Ontwikkeling

Onderwerp:

Gecoördineerde vaststelling bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2019' ten behoeve van de bouw van 3 woon- en behandelgebouwen t.b.v. de cliënten van de Prinsenchurching in het Kwadijkerpark in Overwhere-Noord.

Samenvatting: Eigenaar en gebruiker van het Kwadijkerpark in Overwhere-Noord, Prinsenchurching, is van plan een drietal gebouwen voor wonen met daarin tevens dagbestedings- en behandelruimten te realiseren voor haar cliënten. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Overwhere-Noord 2012'. In dat kader is het bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2019' opgesteld.

Met het oog op (bevordering van) een gestroomlijnde en samenhangende besluitvorming binnen het ruimtelijke domein, is de voorbereiding van de besluiten omtrent de hogere waarden geluid, het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning gecoördineerd. Op grond van de gemeentelijke coördinatieregeling (artikel 3.30 - 3.32 Wet ruimtelijke ordening) zijn de ontwerpbesluiten gezamenlijk in procedure gebracht. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Een aantal ambtshalve wijzigingen van ondergeschikte aard worden voorgesteld. De gemeenteraad kan thans tot vaststelling overgaan.

Registratienummer: 1464622

Onderwerp: Gecoördineerde vaststelling bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2019' t.b.v. de bouw van 3 woon- en behandelgebouwen van de Prinsenchurch in het Kwadijkerpark

Purmerend, 22 januari 2019

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Eigenaar en gebruiker van het Kwadijkerpark in Overwhere-Noord, Prinsenchurch, is van plan een drietal gebouwen voor wonen met daarin tevens dagbestedings- en behandelruimten te realiseren voor haar cliënten. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Overwhere-Noord 2012' en evenmin met gebruikmaking van de door het plan gegeven mogelijkheid tot afwijking van het plan. Planologische medewerking is slechts mogelijk door het wijzigen van het bestaande plan c.q. het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan door uw raad. In dat kader heeft de Prinsenchurch een verzoek gedaan tot wijziging van het bestemmingsplan 'Overwhere-Noord 2012'.

Oplossingsrichtingen:

Bij brief d.d. 13 november 2018 (nr. 1457744) heeft ons college aan u bericht dat door Prinsenchurch het ontwerpbestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2019' is aangeleverd en een aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 3 woon- en behandelgebouwen is ingediend. In deze brief hebben wij ook aangegeven dat wij besloten hebben de voorbereiding van deze besluiten op grond van artikel 3:30 Wro gecoördineerd in procedure te brengen.

Vaststelling hogere waarden geluid

Uit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarden voor geluid worden overschreden op de gevels van gebouw A en B1 als gevolg van wegverkeer op de N244 en de Flevostraat. Ons college kan hogere waarden geluidhinder wegens wegverkeerslawaaï vaststellen waardoor toch aan de geluidwetgeving voldaan wordt. Ons voornemen om hiertoe over te gaan hebben wij tevens gecoördineerd met de twee eerdergenoemde ontwerpbesluiten in procedure gebracht. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Op basis hiervan heeft ons college reeds besloten hogere waarden geluidshinder vanwege wegverkeerslawaaï vast te stellen (kenmerk 1464579). Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de geluidwetgeving.

Beperkte verantwoording groepsrisico LPG-tankstation

Ten zuiden van het plangebied, aan de Van IJsendijkstraat 395, bevindt zich een LPG-tankstation. Op basis van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geldt hiervoor een invloedsgebied 150 meter vanaf het vulpunt. Net buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation liggen 2 van de 3 te realiseren gebouwen (B1 en B2). Ze liggen op respectievelijk 160 en 220 meter van het vulpunt van het LPG-tankstation. Omdat de gebouwen zullen worden bewoond en gebruikt door personen met een beperkte zelfredzaamheid (cliënten Prinsenchurch) is hieraan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nader aandacht aanbesteed. Zo is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd en is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze documenten zijn bijgevoegd als bijlage 1 en zullen deel uitmaken van het raadsbesluit voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Registratienummer: 1464622

Onderwerp: Gecoördineerde vaststelling bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2019' t.b.v. de bouw van 3 woon- en behandelgebouwen van de Prinsenchurch in het Kwadijkerpark

Communicatie met omwonenden

In 2017 en 2018 heeft de Prinsenchurch de omwonenden (Molenkoog) per brief geïnformeerd over de nieuwbouwplannen. Tevens heeft de Prinsenchurch samen met de

gemeente op 3 oktober 2017 en op 11 juli 2018 de plannen aan de buurtbewoners gepresenteerd tijdens een buurtbijeenkomst. Informatie over de plannen en de buurtbijeenkomsten te vinden op de website van de Prinsenchurch. De plannen zijn wisselend ontvangen. Omwonenden begrijpen de noodzaak van nieuwe gebouwen voor de Prinsenchurch, maar hebben ook hun zorgen geuit over onder andere het aantal woningen, de inrichting van het terrein, de uitstraling van de gebouwen en het voortbestaan van Park de Noord. Per brief heeft de Prinsenchurch antwoord gegeven op de gestelde vragen tijdens de buurtbijeenkomsten.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden geluidhinder, hebben, vergezeld van de daarop betrekking hebbende relevante stukken, van 23 november 2018 t/m 3 januari 2019 ter inzage gelegen. De kennisgeving hiervan is gepubliceerd in het Purmerends Nieuwsblad en de Staatscourant, beide van 22 november 2018. Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen omtrent de ontwerpen van de besluiten naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen bij uw raad ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Een aantal ambtshalve wijzigingen wordt voorgesteld (bijlage 2). Deze wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en betreffen het vervangen van het bodemonderzoek uit 2007 door een actueel bodemonderzoek (2018) welke nog niet gereed was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het opnemen van een geactualiseerd wateradvies. In verband met de voortgang van het bestemmingsplan zijn deze wijzigingen reeds in het bestemmingsplan (bijlage 3) doorgevoerd.

Daarmee bevindt het bestemmingsplan zich thans in een zodanig stadium dat uw raad tot vaststelling kan overgaan. Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt de omgevingsvergunning (in mandaat) verleend. Ter informatie is de ontwerp-omgevingsvergunning als bijlage 4 bijgevoegd.

Meetbare doelstellingen:

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

Financiële consequenties:

Artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van dit plan worden verhaald via een met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Communicatie:

Over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke, wettelijk verplichte media, te weten het Purmerends Nieuwsblad, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Monitoring/evaluatie:

Niet van toepassing.

Registratienummer: 1464622

Onderwerp: Gecoördineerde vaststelling bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2019' t.b.v. de bouw van 3 woon- en behandelgebouwen van de Prinsensichting in het Kwadijkerpark

Voorstel:

1. akkoord te gaan met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
2. het groepsrisico als gevolg van het LPG-tankstation aan de Van IJsendijkstraat 395 te verantwoorden en het restrisico, dat overblijft wanneer aan alle wettelijke normen wordt voldaan, te aanvaarden;
3. het bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2019', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding, (ID-code: NL.IMRO.0439.BPKWADIJKERP2019-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
4. 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,



Bijlage(n):

1. a. Onderzoek externe veiligheid
b. Beperkte verantwoording groepsrisico LPG-tankstation
c. Advisering Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (wettelijk adviseur)
2. Ambtshalve wijzigingen
3. Ontwerpbestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2019' (toelichting, regels, verbeelding, bijlagen)
4. Ontwerp-omgevingsvergunning

De raad van de gemeente Purmerend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 januari 2019, nr . 1464622;

overwegende dat:

- de ontwikkeling voorziet in de behoefte aan nieuwe woon- en behandelgebouwen voor de cliënten van de Prinsenchurching;
- het vigerende bestemmingsplan 'Overwhere-Noord 2012' de ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Kwadijkerpark 2019', is voorbereid, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- in verband met de aanwezigheid van een LPG-tankstation aan de Van IJsendijkstraat 395 de externe veiligheidsrisico's hiervan zijn onderzocht;
- een beperkte verantwoording van het groepsrisico is opgesteld, omdat sprake is van gebruik van de gebouwen door personen met beperkte zelfredzaamheid;
- de ontwikkeling in overeenstemming is met de relevante wetgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- tegen het ontwerp geen zienswijzen zijn ingediend;
- de voorgestelde ambtshalve wijzigingen van ondergeschikte aard zijn;
- het college van burgemeester en wethouders hogere waarden geluidhinder hebben 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;

B E S L U I T:

1. akkoord te gaan met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
2. het groepsrisico als gevolg van het LPG-tankstation aan de Van IJsendijkstraat 395 te verantwoorden en het restrisico, dat overblijft wanneer aan alle wettelijke normen wordt voldaan, te aanvaarden;
3. het bestemmingsplan 'Kwadijkerpark 2019' bestaande uit toelichting, regels en verbeelding (ID-code: NL.IMRO.0439.BPKWADIJKERP2019-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
4. 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. 28 februari 2019
de griffier, de voorzitter,