



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad: 1589424

Datum:
17 oktober 2023

Portefeuillehouder:
P. Verkroost

Domein / Team:
RUID / OMGE

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van 12 appartementen en het verlenen van de ontheffing hogere waarde geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï

Samenvatting:

Ten behoeve van de herontwikkeling van een leegstaand pand (voorheen apotheek) naar een appartementengebouw met 12 appartementen op het perceel Meeuwstraat 2 is het bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' opgesteld.

Het ontwerp hiervan heeft tezamen met het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning voor de realisatie van 12 appartementen en de ontheffing hogere waarde geluidhinder ter inzage gelegen van 3 juli tot en met 14 augustus 2023. Gedurende deze termijn zijn 4 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. De zienswijzen geven wel aanleiding om het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen. Daarnaast worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Hierdoor verandert het bouwplan niet.

Het bestemmingsplan is nu gereed om gewijzigd door uw raad te worden vastgesteld.



Registratienummer: 1589424

Onderwerp: *Vaststelling bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van 12 appartementen en het verlenen van de ontheffing hogere waarde geluidhinder*

Purmerend, 17 oktober 2023

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

In de 'agenda Purmerend 2040' wordt een stedelijke ambitie uitgesproken voor Purmerend. Belangrijk onderdeel hiervan is het toevoegen van een substantieel aantal woningen aan de stad, waarbij de focus ligt op het intensiveren van het bestaand stedelijk gebied. Het gedeeltelijk vervullen van deze ambitie is mogelijk op het perceel Meeuwstraat 2 in Purmerend. Op de planlocatie staat een gebouw waarin voorheen een apotheek was gevestigd. Momenteel staat het gebouw leeg. De eigenaar van het perceel heeft een verzoek ingediend ten behoeve van de sloop van het bestaande pand en het realiseren van een appartementencomplex. Dit gebouw biedt ruimte aan 12 appartementen met oppervlakten variërend tussen de 64 m² en 94 m². De bebouwing wordt 4 bouwlagen hoog met een maximum bouwhoogte van 13 meter. Op de begane grond bevinden zich 12 (fietsen)bergingen. Voor het gebouw komen tevens 17 parkeerplaatsen op maaiveld. Onderstaande afbeeldingen tonen impressies van de beoogde toekomstige situatie.



Gezien vanaf de Prof. Mr. P.J. Oudlaan



Gezien vanuit het oosten, aan de kant van het Jaap van Praaghuis



Gezien vanuit de Sternstraat



Gezien vanuit de Meeuwstraat

Impressies toekomstige situatie

Registratienummer: 1589424

Onderwerp: *Vaststelling bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van 12 appartementen en het verlenen van de ontheffing hogere waarde geluidhinder*

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Overwhere Noord 2012' heeft de planlocatie de bestemming 'Gemengd-1'. Het te bouwen appartementencomplex past op meerdere punten niet binnen de regels van dit bestemmingsplan, te weten:

1. Wonen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd-1';
2. Er geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter;
3. Het appartementencomplex past niet binnen het bouwvlak.

Woonprogramma

De onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 12 woningen. De gemeente en initiatiefnemer zijn in de afgesloten anterieure overeenkomst d.d. 22 december 2021 overeengekomen dat in dit project geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Hierover bent u reeds per brief d.d. 14 december 2021 (kenmerk 1553407) geïnformeerd (bijlage 5).

Onder verwijzing naar het bepaalde in hoofdstuk 4.3 van de Nota Kaders en instrumenten woningbouwprogrammering en de Nota Gebiedsoverstijgende Kosten Purmerend (Nota GKP) zijn partijen overeengekomen dat de initiatiefnemer zijn verplichting tot realisatie van het voorgeschreven percentage aan sociale huurwoningen afkoopt tegen betaling van een eenmalige afkoopsom. De Nota GKP maakt het mogelijk dat voor ontwikkelingen die zelf niet voldoen aan het vereiste percentage aantal sociale huurwoningen als alternatief, onder omstandigheden, een financiële storting bespreekbaar is in de voorziening Kostenverhaal Sociale Woningbouw. De gemeente gebruikt de gestorte middelen om elders, in een van in de nota opgesomde locaties, boven het verplichte percentage, ter compensatie aanvullende sociale huurwoningen te realiseren.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is vastgelegd dat, aansluitend bij het uitgangspunt uit de Nota kaders en instrumenten woningbouwprogrammering dat een ontwikkeling minimaal 30% middeldure huurwoningen moet bevatten, minimaal 4 van deze 12 woningen worden in de middeldure huursector gerealiseerd en voor een periode van minimaal 15 jaar in stand moeten worden gehouden.

Verkeer en parkeren

In de huidige situatie staat de aanwezige bebouwing leeg maar is een 'Gemengd - 1'-functie toegestaan. Dergelijke functies (o.a. detailhandel, dienstverlening, praktijkruimten) hebben doorgaans een hogere verkeersaantrekkende werking dan woningen. Met het te bouwen woongebouw vermindert het aantal verkeersbewegingen en verbetert de verkeerssituatie in (de omgeving van) het plangebied ten opzichte van de huidige planologische situatie.

In de toekomstige situatie vindt de ontsluiting van het plangebied plaats via de bestaande ontsluitingswegen aan de Sternstraat/Meeuwstraat en de Prof. Mr. P.J. Oudlaan. Door het gebouw aan beide zijden van het terrein te blijven ontsluiten kan het verkeer het plangebied goed bereiken. De parkeerplaats aan de zuidzijde van het appartementengebouw is voor auto's alleen bereikbaar via de Prof. Mr. P.J. Oudlaan, welke over voldoende capaciteit beschikt om een de berekende verkeersgeneratie op te kunnen vangen.

De netto parkeerbehoefte bedraagt 17 parkeerplaatsen. Deze 17 parkeerplaatsen worden binnen de grenzen van het plangebied van het bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' gerealiseerd. Van de 17 parkeerplaatsen worden 6 parkeerplaatsen gedeeltelijk onder het gebouw gerealiseerd.

Registratienummer: 1589424

Onderwerp: *Vaststelling bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van 12 appartementen en het verlenen van de ontheffing hogere waarde geluidhinder*

Oplossingsrichtingen:

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' opgesteld, dat een juridische kader geeft voor de bouw van het voorgestelde appartementencomplex. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. De bouwhoogte wordt verhoogd naar maximaal 13 meter. Het appartementencomplex zal maximaal bestaan uit 4 bouwlagen. Het bouwvlak wordt vergroot waardoor ruimte ontstaat voor het gebouw.

Gecoördineerde procedure bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling wordt de coördinatieregeling op grond van artikel 3:30 Wro toegepast, om zodoende de omgevingsvergunning gecoördineerd met het bestemmingsplan in procedure te brengen. Door de initiatiefnemer is reeds de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het gebouw ingediend. De aanvraag omgevingsvergunning is zoals gebruikelijk begeleid en getoetst door het Omgevingsteam. Toetsing aan (bouw)regelgeving is afgerond, (ontwerp)voorschriften zijn opgesteld en vergunningverlening is mogelijk. Aan de voorwaarden voor het opstarten van de coördinatieprocedure wordt voldaan. De ontwerpomgevingsvergunning is als bijlage 4a bijgevoegd. De toekomstige situatietekening en de bouwtekeningen (gevels en plattegronden) van het te realiseren pand zijn ter illustratie bij dit advies gevoegd (bijlagen 4b, 4c en 4d).

Het verlenen van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college van B&W. De omgevingsvergunning kan worden verleend nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Hogere waarde geluidhinder

De 12 appartementen die met het planvoornemen gerealiseerd kunnen worden, zijn geluidsgevoelige objecten. Op basis van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten van gezonde wegen onderzocht worden. In de directe nabijheid van het plangebied lopen de Meeuwstraat /Sternstraat en de Prof. Mr. P.J. Oudlaan.

De Prof. Mr. P.J. Oudlaan is een weg waarop een maximumsnelheid van 50 km/uur is toegestaan, waarvoor een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het nieuwe gebouw niet volledig voldoet aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Het betreft hier de appartementen gelegen aan de zijde van de Prof. Mr. P.J. Oudlaan. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 5 dB (incl. aftrek). De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Maatregelen aan de bron (de weg) zijn onvoldoende toereikend of niet wenselijk vanuit financieel oogpunt. Ook overdrachtsmaatregelen als een geluidscherm stuiten op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Om toch binnenstedelijk woningen te kunnen (blijven) bouwen in de buurt van 50 km/uur-wegen kan uw college een hogere waarde geluidhinder verlenen. Ongeacht de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeerslawaai, zal een woning binnen in de woning moeten voldoen aan de maximale geluidswaarde van 33 dB, zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Ons college heeft inmiddels de hogere waarde geluidshinder vastgesteld.

Terinzagelegging ontwerpbesluiten

Ons college heeft op 27 juni 2023 het besluit genomen het ontwerpbestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023', het ontwerpbesluit hogere waarde geluidhinder en de ontwerpomgevingsvergunning voor de realisatie van 12 appartementen op het perceel Meeuwstraat 2 in Purmerend ter inzage te leggen. De ontwerpbesluiten van de hogere waarde geluidhinder, het bestemmingsplan en de

Registratienummer: 1589424

Onderwerp: *Vaststelling bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van 12 appartementen en het verlenen van de ontheffing hogere waarde geluidhinder*

omgevingsvergunning hebben overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 juli tot en met 14 augustus 2023 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening op www.ruimtelijkeplannen.nl. De kennisgeving van de terinzagelegging is op donderdag 29 juni 2023 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. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ontvangen (bijlage 1). Naar aanleiding hiervan is een Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld (bijlage 2), waarin de zienswijzen verkort worden vormgegeven en van een gemeentelijke reactie worden voorzien. 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. De zienswijzen geven wel aanleiding om de toelichting op het bestemmingsplan en een daarbij behorende bijlage aan te passen. Dit betreft het toevoegen van een uitgebreidere bezonningsstudie.

Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld met betrekking tot het bestemmingsplan, waardoor de onderbouwing van het bestemmingsplan beter wordt en zien ze toe op een nieuwe stikstofberekening o.b.v. de meest actuele software. De voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in bijlage C bij de Nota van beantwoording zienswijzen.

Het bestemmingsplan bevindt zich thans in een zodanig stadium dat uw raad tot (gewijzigde) vaststelling kan overgaan. Het vast te stellen bestemmingsplan treft u als bijlage 3 aan. De omgevingsvergunning zal kort daarna worden verleend.

Meetbare doelstellingen:

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

Financiële consequenties:

Met de initiatiefnemer is op 22 december 2021 een anterieure overeenkomst gesloten voor de herontwikkeling van het perceel Meeuwstraat 2 naar een appartementengebouw met 12 appartementen. Met de anterieure overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal geregeld. De plankosten zullen naar verwachting worden overschreden. Deze kosten kunnen niet meer op de initiatiefnemer worden verhaald en zullen conform intern beleid worden gedekt uit de reserve gronden. De verwachte overschrijding is in de najaarsnota 2023 meegenomen. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie:

Wettelijk vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken

Registratienummer: 1589424

Onderwerp: *Vaststelling bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van 12 appartementen en het verlenen van de ontheffing hogere waarde geluidhinder*

zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Over het conceptplan heeft in het kader van de watertoets afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK heeft aangegeven dat alle door hen gegeven adviezen zijn opgevolgd. Derhalve ziet het HHNK geen aanleiding voor nadere advisering en geven zij aan dat het plan water betreft de wateraspecten in procedure kan worden gebracht. Geconcludeerd is dat de belangen van andere vooroverlegpartners niet in het geding zijn.

Participatie met omwonenden

Op dinsdag 22 mei 2018 heeft de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente een informatieavond georganiseerd voor de buurtbewoners van Meeuwstraat 2. De buurtbewoners zijn een week van tevoren per brief op de hoogte gesteld van de bijeenkomst. Er zijn zo'n 50 buurtbewoners naar de informatieavond gekomen. In juni 2021 zijn de aangepaste plannen gepresenteerd aan de omgeving. In het aangepaste plan is onder andere rekening gehouden met de eerder geplaatste opmerkingen bij de bijeenkomst in 2018. Zo wordt een passende parkeeroplossing geboden: 11 van de 17 parkeerplaatsen voor het gebouw zullen openbaar zijn in tegenstelling tot het eerdere ontwerp. De fietsverbinding blijft beschikbaar langs het gebouw en worden er ondergrondse afvalcontainers geplaatst en is het gebouw in westelijke richting verschoven om minder schaduw te veroorzaken bij de nabijgelegen woningen.

Over de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten zijn omwonenden door de initiatiefnemer per brief geïnformeerd.

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:

De appartementen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Hierin zijn concrete eisen aan de milieuprestaties van gebouwen opgenomen.

Voor de ontwikkeling is in de anterieure overeenkomst de 'Handreiking Decentrale Regelgeving Klimaatadaptief bouwen en inrichten' opgenomen. Hiermee hebben gemeente en de initiatiefnemer afgesproken om klimaatadaptatie mee te nemen binnen deze ontwikkeling. Voor de omgevingsvergunning is getoetst of er klimaatadaptieve maatregelen genomen worden voor de vier thema's van klimaatadaptatie (wateroverlast, droogte, hitte en gevolgbepierking overstromingen). De ontwikkeling wordt o.a. voorzien van een (deels) sedumdak, waterbergende parkeerplaatsen en grasparkeerplaatsen, gescheiden stelsel voor riool en hemelwaterafvoer waardoor regenwater op de locatie wordt verwerkt en niet wordt afgevoerd via de riolering. Voorts voldoet de ontwikkeling aan de eisen van de BENG norm (Bijna Energie Neutrale Woningen) en aanvullend hierop wordt zon/warmtewerend glas toegepast op de zuid- en de westgevel van het woongebouw. De ontwikkeling geeft invulling aan de 4 thema's en voldoet aan de klimaatadaptieve eisen conform de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.

Registratienummer: 1589424

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van 12 appartementen en het verlenen van de ontheffing hogere waarde geluidhinder

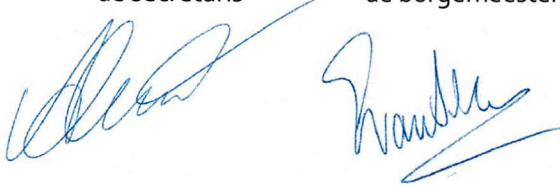
Voorstel:

1. in te stemmen 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 'Meeuwstraat 2 - 2023' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPMEEUWSTRAAT2-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, d.d. 17 oktober 2023

de secretaris

de burgemeester,



Bijlagen:

1. Ingekomen zienswijzen
2. Nota van beantwoording zienswijzen incl. bijlagen
3. Bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2- 2023'
4. a. Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning
b. Situatietekening
c. Bouwtekening gevels en doorsneden
d. Plattegronden
5. Brief aan gemeenteraad d.d. 14 december 2021 (kenmerk 1553407) over afkoop sociale huurwoningen

Registratienummer: 1589424

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van 12 appartementen en het verlenen van de ontheffing hogere waarde geluidhinder

De raad van de gemeente Purmerend,

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

overwegende dat:

- de eigenaren van het perceel voor het perceel Meeuwstraat 2 in Purmerend hebben verzocht om medewerking aan het realiseren van een appartementencomplex met 12 appartementen;
- het vigerende bestemmingsplan 'Overwhere Noord 2012' deze ontwikkeling niet toelaat;
- er een grote behoefte is aan woningen;
- tegen deze ontwikkeling geen bezwaren van planologische of landschappelijke aard bestaan;
- een ontwerpbestemmingsplan, 'Meeuwstraat 2 – 2023' is aangeleverd waarin is aangetoond dat het realiseren van een appartementencomplex in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
- gebleken is dat deze ontwikkeling geen ernstige milieugevolgen heeft, waardoor er geen milieueffectrapport nodig is;
- het ontwerpbestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 – 2023', het ontwerpbesluit hogere waarde geluidhinder en de ontwerpomgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage hebben gelegen;
- naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten 4 zienswijzen zijn ingediend;
- de ingediende zienswijzen in de Nota van beantwoording zienswijzen zijn samengevat en voorzien zijn van een gemeentelijke reactie;
- de ingediende zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 – 2023', in die zin dat een uitgebreidere bezonningsstudie aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt toegevoegd;
- De ingediende zienswijzen de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 – 2023' niet in de weg staan;
- Het college op 17 oktober 2023 een hogere grenswaarde geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï heeft vastgesteld;

B E S L U I T:

1. in te stemmen 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 'Meeuwstraat 2 - 2023' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPMEEUWSTRAAT2-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.

Registratienummer: 1589424

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Meeuwstraat 2 - 2023' gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van 12 appartementen en het verlenen van de ontheffing hogere waarde geluidhinder

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 30 november 2023

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.