

RAADSVOORSTEL EN ONTWERPBESLUIT

Registratienummer raad 1464089
Behorend bij het B&W-advies met registratienummer 1464087

Datum: 15 januari 2019

Behandeld door:

Domein/team:
Ruimtelijk/ Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Purmerweg 19-21 2018' ten behoeve van de bouw van twee appartementencomplexen op de percelen Purmerweg 19 en 21.

Samenvatting:

Intermaris en Segesta Groep B.V. hebben gezamenlijk een bouwplan voor twee appartementencomplexen ontwikkeld voor de percelen Purmerweg 19 en 21 ontwikkeld. Aangezien het bouwplan niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, 'Purmerweg 19-21 2018'. Het ontwerp van dit plan heeft van 8 november 2018 tot en met 3 januari 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De gemeenteraad kan thans tot vaststelling overgaan.

Registratienr: 1464089

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Purmerweg 19-21 2018' ten behoeve van de bouw van twee appartementencomplexen op de percelen Purmerweg 19 en 21.

Purmerend, 15 januari 2019

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Intermaris en Segesta Groep B.V. hebben gezamenlijk een bouwplan ontwikkeld voor de locatie Purmerweg 19-21. Zij willen op deze locatie twee appartementengebouwen realiseren, één in de sociale sector en één in de vrije sector. Het vrije sectordeel omvat 62 appartementen en wordt gesitueerd op de hoek van de Purmerweg en Churchilllaan (Purmerweg 19). Intermaris heeft er voor gekozen het sociale sectordeel in te vullen met de realisatie van zorgappartementen voor Odionpatiënten. Dit appartementengebouw ligt ten oosten van het andere gebouw (Purmerweg 21) en bestaat uit 36 appartementen. De bijbehorende parkeervoorzieningen worden in het plangebied gerealiseerd.

Het vigerende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Planologische medewerking is slechts mogelijk door het wijzigen van het bestaande plan c.q. het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan door uw raad. Ons college heeft zich uitgesproken vóór dit plan aangezien hiermee invulling wordt gegeven aan de grote behoefte aan woningen. Wij hebben een procedure gestart om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

Ter plaatse van de voorgenomen woningen wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevel (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB met 10 dB overschreden. Ons college kan een hogere waarde geluidhinder wegens wegverkeerslawaai van 60 dB vaststellen waardoor toch aan de geluidwetgeving voldaan wordt. Ons voornemen hiertoe hebben wij tevens in procedure gebracht.

Oplossingsrichtingen:

Van 8 november 2018 tot en met 3 januari 2019 hebben het ontwerpbestemmingsplan "Purmerweg 19-21 2018" en het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden geluidhinder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen naar voren te brengen.

Tegen beide ontwerpbesluiten zijn geen zienswijzen ingediend. Ons college heeft reeds besloten een hogere waarde geluidshinder vast te stellen. Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de geluidswetgeving. Daarmee bevindt het bestemmingsplan zich thans in een zodanig stadium dat uw raad tot vaststelling kan overgaan. Het ontwerp van het bestemmingsplan treft u als bijlage 1 aan.

De planvorming rond deze ontwikkeling dateert uit de tijd vóórdat de regel '30-30-40' in het coalitieakkoord werd vastgelegd. De gesprekken met de ontwikkelende partijen rond deze locatie zijn gevoerd vanaf 2015, van een dergelijke regel was destijds nog geen sprake. De gewenste 30% woningen in de sociale sector (wat neerkomt op een aantal van 33) wordt wel gehaald, het plan telt 36 sociale huurwoningen. De gewenste 30% middeldure woningen wordt echter niet gehaald, middeldure woningen zitten niet in de ontwikkeling. De 62 vrijesectorwoningen vallen allemaal in de categorie dure huur.

Meetbare doelstellingen:

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

Registratienr: 1464089

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Purmerweg 19-21 2018' ten behoeve van de bouw van twee appartementencomplexen op de percelen Purmerweg 19 en 21.

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.

Het betreft een particuliere ontwikkeling waarbij alle plan- en onderzoekskosten voor eigen rekening van initiatiefnemer zijn gemaakt. De kosten die de gemeente maakt ten behoeve van dit plan worden verhaald via een anterieure overeenkomst.

Communicatie:

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

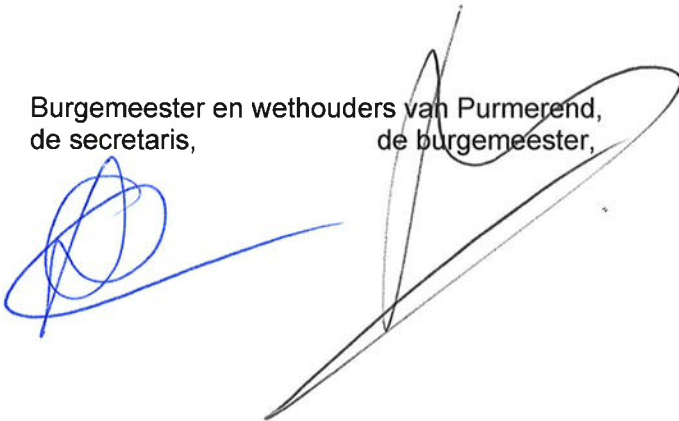
Monitoring/evaluatie:

Niet van toepassing.

Voorstel:

1. het bestemmingsplan 'Purmerweg 19-21 2018', bestaande uit toelichting, regels en verbeelding (ID-code: NL.IMRO.0439.BPPURMERWEG2018-va01) vast te stellen;
2. 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):

Ontwerpbestemmingsplan

De raad van de gemeente Purmerend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2019, nr. 1464087;

overwegende dat:

- de ontwikkeling, te weten de bouw van twee appartementencomplexen op de percelen Purmerweg 19 en 21, voorziet in de behoefte aan sociale en duurdere woningen;
- het vigerende bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' de ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Purmerweg 19-21 2018', 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;
- tegen het ontwerp geen zienswijzen zijn ingediend;
- het college op 15 januari 2019 een hogere waarde geluidhinder heeft 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. het bestemmingsplan "Purmerweg 19-21 2018" (ID-code: NL.IMRO.0439.BPPURMERWEG2018-va01) vast te stellen;
2. 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,

