



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad: 1568629

Datum:
31 mei 2022

Portefeuillehouder:
T. Kroese

Domein / Team:
RUID / OT

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Riekstraat - Gaffelstraat 2022'

Samenvatting:

Ten behoeve van het vervangen van het kind- en tienercentrum aan de Riekstraat en Gaffelstraat en het toevoegen van maximaal twaalf appartementen in het middeldure segment is het bestemmingsplan 'Riekstraat - Gaffelstraat 2022' opgesteld. Het ontwerp hiervan heeft ter inzage gelegen van 17 januari 2022 tot en met 28 februari 2022. Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen. Deze leidt tot een aanscherping in de toelichting en de toevoeging van een regel. Tevens wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het bestemmingsplan is nu gereed om (gewijzigd) door uw raad te worden vastgesteld.



Registratienummer: 1568629

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Riekstraat - Gaffelstraat 2022'

Purmerend, 31 mei 2022

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 de opgave van ca. 10.000 woningen 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-locaties) te gaan (her)ontwikkelen t.b.v. woningbouw, aangevuld met maatschappelijke voorzieningen. Het terrein tussen de Riekstraat en de Gaffelstraat in de Purmer-Noord is één van deze BOL-locaties. Hier wordt het bestaande kind- en tienercentrum vervangen door nieuwbouw, met toevoeging van twaalf appartementen in het middeldure segment.

De BOL-locaties 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 vereffenen en het percentage sociale huurwoningen te kunnen maximaliseren. In totaal worden er 207 woningen gerealiseerd (waarvan 162 in het sociale, 38 in het middeldure en 7 in het vrije woonsegment) en ca. 1500 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen. De twaalf woningen aan de Riekstraat en Gaffelstraat vallen allemaal in het middeldure segment.

De voorliggende ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Purmer 2016'.

Oplossingsrichtingen:

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Riekstraat - Gaffelstraat 2022' opgesteld.

Bij besluit van 21 december 2021 heeft ons college besloten de procedure tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Riekstraat - Gaffelstraat 2022' te starten. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 17 januari 2022 tot en met 28 februari 2022. Een kennisgeving hiervan is op donderdag 13 januari 2022 gepubliceerd in het Gemeentebled, het Purmerends Nieuwsblad en op de website van de gemeente Purmerend.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is één zienswijze kenbaar gemaakt. De zienswijze is binnen de daarvoor openstaande termijn ontvangen, is ontvankelijk en in behandeling genomen. De ontvangen zienswijze is in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1) in verkorte vorm weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. De reactie is integraal in de overwegingen betrokken. De zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting (paragraaf 5.14.2, watercompensatie) en toevoeging van een regel (om bomen te beschermen tijdens de bouwwerkzaamheden).

Tevens wordt voorgesteld een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage B bij de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1).

Registratienummer: 1568629

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Riekstraat - Gaffelstraat 2022'

De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn reeds doorgevoerd in bijgevoegd vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 2). Het bestemmingsplan bevindt zich thans in een zodanig stadium dat uw raad tot gewijzigde vaststelling kan overgaan.

Aangezien het een project betreft waarbij meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied worden gebouwd, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing (art. 3.1 bijlage I CHW). Dit zorgt voor een vereenvoudiging en versnelling in de afdoening van een eventuele beroepsprocedure.

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 BOL-locaties 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 grondverkopen. Hierdoor kan gesteld worden dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

Communicatie:

Voorafgaande aan de start van de procedure van het bestemmingsplan 'Riekstraat - Gaffelstraat 2022' zijn vanaf 2019 meerdere momenten georganiseerd om de plannen voor herontwikkeling van deze locatie met de omwonenden en geïnteresseerden te delen en konden zij meedenken over de plannen.

Over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheden om op de stukken te reageren of vragen te stellen zijn de omwonenden, naast de wettelijke bekendmakingsvereisten ook door middel van een bewonersbrief geïnformeerd.

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

De indiener van de zienswijze heeft persoonlijk schriftelijk bericht gekregen over de behandeling in uw raad. Deze persoon heeft spreekrecht tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte. Nadat uw raad een besluit heeft genomen op het bestemmingsplan, krijgt de indiener van de zienswijze persoonlijk schriftelijk bericht van de wijze waarop de zienswijze behandeld is.

Duurzaamheid:

Voor de ontwikkeling van dit plan wordt rekening gehouden met duurzaam bouwen. Er kunnen tal van duurzame maatregelen worden getroffen. Hieronder valt bijvoorbeeld het gebruik van stadsverwarming als een duurzame energievoorziening waardoor gasloos gebouwd kan worden. De gehele inrichting moet klimaatbestendig zijn (zo min mogelijk verharding, gevel- en dakbegroeiing, waterretentie, etc.). Het plan zal volgens het laatste bouwbesluit en de dan geldende BENG norm worden uitgevoerd en zal ten minste moeten voldoen aan de klimaatadaptieve basisveiligheidsniveaus V3.0, zoals vastgelegd in de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland' (ondertekend op 11 november 2021). Welke maatregelen er getroffen zullen worden en hoe hieraan wordt voldaan, zal pas in een volgende fase duidelijk worden, als het gebouw wordt ontworpen.

Registratienummer: 1568629

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Riekstraat - Gaffelstraat 2022'

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.


Voorstel:

1. Met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (incl. bijlagen) de door reclamant naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid heeft tot een aanpassing van de toelichting en toevoeging van een regel in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, en voor het overige ongegrond;
2. het bestemmingsplan 'Riekstraat - Gaffelstraat 2022' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPRIEKGAFFEL2022-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 secretaris



de burgemeester,



Bijlagen:

1. Nota van beantwoording zienswijzen, inclusief bijlagen;
2. Bestemmingsplan 'Riekstraat - Gaffelstraat 2022'.

Registratienummer: 1568629

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Riekstraat - Gaffelstraat 2022'

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 mei 2022, nr. 1568629,

overwegende dat:

- de ontwikkeling, te weten de realisatie van een nieuw kind- en tienercentrum met 12 appartementen in het middeldure segment aan de Riekstraat - Gaffelstraat, voorziet in de behoefte aan een dergelijke maatschappelijke voorziening en woningen;
- het vigerende bestemmingsplan 'De Purmer 2016' deze ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Riekstraat - Gaffelstraat 2022', is voorbereid, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 17 januari 2022 tot en met 28 februari 2022;
- naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp één zienswijze is ontvangen, welke leidt tot een aanpassing in de toelichting en een toevoeging in de regels;
- de ontwikkeling in overeenstemming is met de relevante wetgeving 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;

BESLUIT:

1. Met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen' de door reclamant naar voren gebrachte zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren voor zover die geleid heeft tot een aanpassing van de toelichting en een toevoeging in de regels van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, en voor het overige ongegrond;
2. Met inachtneming van de 'Nota van beantwoording zienswijzen' het bestemmingsplan 'Riekstraat - Gaffelstraat 2022' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPRIEKGAFFEL2022-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. 30 juni 2022
de griffier,



de voorzitter,

