



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad 1580350

Datum:
14 februari 2023

Portefeuillehouder:
N. Saaf

Domein / Team:
Omgevingsteam

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Rotterdamhaven 2021', aangaande realisatie appartementencomplex met 19 wooneenheden en 5 kantoreenheden.

Samenvatting:

De raad wordt geadviseerd het bestemmingsplan 'Rotterdamhaven 2021' vast te stellen. Het plangebied ligt op de kruising van de Rotterdamhaven en de Wolgalaan. De toekomstig eigenaar van dit perceel wil hier overgaan tot het realiseren van een appartementencomplex met 19 appartementen, samen met kantoorruimte op de begane grond. Dit is strijdig met het huidige bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen wordt de raad voorgesteld om een nieuw bestemmingsplan, 'Rotterdamhaven 2021', vast te stellen.

Registratienummer: 1580350

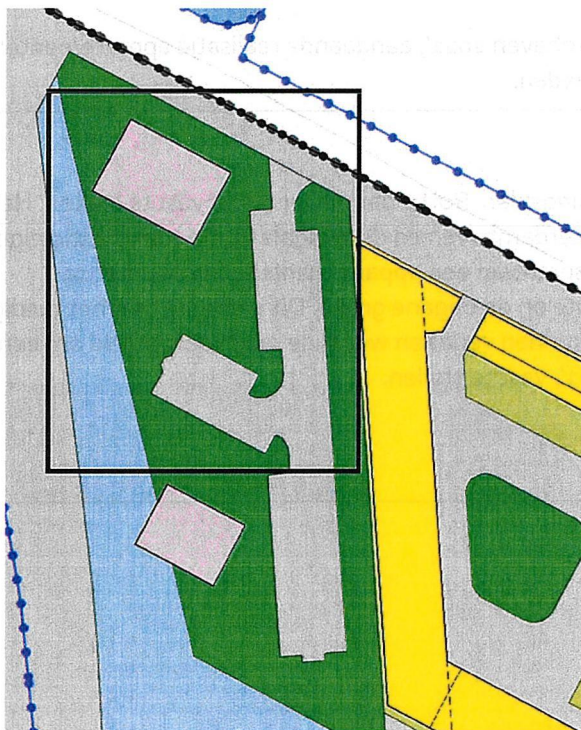
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Rotterdamhaven 2021', aangaande realisatie appartementencomplex met 19 wooneenheden en 5 kantoreenheden.

Purmerend, 14 februari 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 (10.000) aan de stad, waarbij de focus ligt op het intensiveren van het bestaand stedelijk gebied. Het gedeeltelijk vervullen van deze ambitie is mogelijk op een perceel aan de kruising tussen de Wolgalaan en de Rotterdamhaven. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Weidevenne 2012' heeft het plangebied de bestemming 'Kantoor' en 'Groen'. In verband met de grote behoefte aan woningen bestaat de wens om op dit perceel een combinatie van kantoor en wonen toe te staan. De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een appartementencomplex met 19 appartementen, samen met kantoorruimte op de begane grond. Momenteel ligt het plangebied, kadastraal bekend als Gemeente Purmerend, sectie K, nummer 1238, nog braak.



Huidige planologische situatie
(Bestemmingsplan Weidevenne 2012)

Ter plaatse van de huidige kantoorbestemming geldt een bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden tot een maximum bouwhoogte van 13 meter. Daarnaast geldt een maximum oppervlakte van 840 m². Binnen de kantoorbestemming zijn de gronden bestemd voor kantoren, zakelijke dienstverlening en de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen en water. Het onderhavige plan is op meerdere punten in strijd met het bestemmingsplan:

1. Wonen is niet toegestaan (artikel 8.1 jo 7.1 bestemmingsplan).
2. Het overstek komt buiten het bouwvlak (artikel 8.2.1 onder b bestemmingsplan).
3. De maximum bouwhoogte wordt overschreden (artikel 8.2.1. onder c bestemmingsplan). Dit mag 13 meter zijn, maar wordt 17 meter.

Registratienummer: 1580350

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Rotterdamhaven 2021', aangaande realisatie appartementencomplex met 19 wooneenheden en 5 kantoreenheden.

Op de begane grond komt ruimte voor 5 kantoorunits. Deze units passen binnen het geldende bestemmingsplan. Daarboven worden 19 appartementen gerealiseerd, waarvan er 6 woningen een vloeroppervlak van ca 55-60 m² hebben. De overige dertien appartementen hebben een vloeroppervlakte van ca 65 tot 100m². De appartementen passen niet binnen de geldende bestemming. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

Oplossingsrichtingen:

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Tevens is een verzoek tot wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ingediend en een concept-bestemmingsplan bijgeleverd. Uit dit conceptplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om zowel woningen als kantoorruimte toe te staan, wordt de nieuwe bestemming van de planlocatie 'wonen' met een functieaanduiding 'kantoor'. Aan de relevante wetgeving wordt voldaan. Voor betreffend bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan door u te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.



Impressie van het te bouwen appartementencomplex.

Bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en het verzoek om bestemmingsplan wijziging is verzocht om de coördinatieregeling op grond van artikel 3:30 Wro toe te passen, om zodoende de omgevingsvergunning gecoördineerd met het bestemmingsplan in procedure te brengen. U bent middels de brief Rotterdamhaven 2021, registratienummer 1571571, op de hoogte gebracht van deze ontwikkeling.

Het nieuwe bestemmingsplan 'Rotterdamhaven 2021' biedt een passende planologische regeling voor de genoemde ontwikkeling. Er wordt voldaan aan alle relevante wetgeving en beleid. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Wel is gebleken dat de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai worden overschreden. Ons college heeft inmiddels besloten tot het vaststellen van een hogere waarde geluidshinder. Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de ontwerpomgevingsvergunning 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 26 januari 2023 is een nieuwe AERIUS calculator uitgekomen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het stikstofonderzoek met de nieuwe AERIUS berekening aangepast. Dit is inmiddels gedaan. De conclusie is hetzelfde als de oude berekening en staat de haalbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg. U kunt deze terugvinden in de bijlage van het bestemmingsplan.

Registratienummer: 1580350

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Rotterdamhaven 2021', aangaande realisatie appartementencomplex met 19 wooneenheden en 5 kantoreenheden.

U wordt verzocht om het bestemmingsplan vast te stellen. Aangezien de procedure gecoördineerd is gevoerd met de procedure van de omgevingsvergunning, zal ons college na vaststelling van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning verlenen.

30-30-40

In de afgesloten anterieure overeenkomst is afgeweken van de toenmalige norm van 30-30-40.

Aangezien de ontwikkelaar reeds op een andere locatie (Gorslaan 10) 100% sociale huurwoningen gaat realiseren met een exploitatieverlies, heeft hij daarmee voor onderhavig plan de 30% eis sociale huurwoningen gecompenseerd. Van de woningen bestaat derhalve 30% uit doorstroomwoningen en 70% is vrije keuze.

Dit houdt in dat er zes woningen met een vloeroppervlak van ca 55-60 m² worden gerealiseerd als doorstroomwoning. De overige dertien woningen hebben een vloeroppervlak van 65 tot 100 m² (vrije keuze).

Participatie omgeving

Door middel van een brief zijn omwonenden en andere gebruikers van omliggende percelen geïnformeerd over het planvoornemen en konden zij tijdens een digitale bewonersavond in 2021 vragen stellen en reageren op de planontwikkeling. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

Parkeren

In de aanvraag wordt uitgegaan van de aanleg van zes extra parkeerplaatsen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is op een groot deel van het plangebied een bestemming Verkeer opgenomen, zodat bij eventuele parkeerproblemen in de toekomst extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd zonder dat daar een separate planologische procedure voor nodig is.

Meetbare doelstellingen:

Een planologische regeling voor het realiseren van maximaal 19 wooneenheden en 5 kantoorunits op de kruising van de Rotterdamhaven en de Wolgalaan in Weidevenne.

Financiële consequenties:

Voor dit project is een grondexploitatie vastgesteld en er is sprake van gronduitgifte door de gemeente. Daarmee is het kostenverhaal onderdeel van de gevraagde grondprijs en is een (separate) anterieure overeenkomst niet nodig.

Communicatie:

De kennisgeving van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke, wettelijk verplichte media, te weten het Purmerends Nieuwsblad en het Gemeentebld. De kennisgeving wordt ook op de gemeentelijke website geplaatst en de stukken worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een belanghebbende beroep indienen.

Duurzaamheid:

De beoogde woningen worden gasloos uitgevoerd en worden aangesloten op stadsverwarming. Het gebouw wordt voorzien van hoogwaardige isolatiematerialen in de muren en tevens worden vogel- en vleermuiskasten in het metselwerk geïntigreerd. Zodoende wordt voorzien in de duurzaamheidsdoelstellingen van gemeente Purmerend 'Duurzaamheid in gebouwde omgeving'.

Registratienummer: 1580350

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Rotterdamhaven 2021', aangaande realisatie appartementencomplex met 19 wooneenheden en 5 kantoreenheden.

Monitoring/evaluatie:

N.V.T.

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Rotterdamhaven 2021', met IMRO code NL.IMRO.0439.BPRotterdamh2021-va01, gewijzigd vast te stellen met de geactualiseerde AERIUS-berekening;
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,

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, corresponding to the secretaris and burgemeester respectively.

Bijlage(n):

1. Bestemmingsplan 'Rotterdamhaven 2021'
2. Aangepaste AERIUS berekening

Registratienummer: 1580350

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Rotterdamhaven 2021', aangaande realisatie appartementencomplex met 19 wooneenheden en 5 kantoreenheden.

De raad van de gemeente Purmerend,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

Overwegende dat:

- de toekomstig eigenaren van het perceel op de planlocatie, hebben verzocht om medewerking aan het realiseren van een appartementencomplex met 19 wooneenheden en 5 kantoorunits;
- het vigerende bestemmingsplan, 'Weidevenne 2012' deze ontwikkeling niet toelaat;
- tegen deze ontwikkeling geen bezwaren van planologische of landschappelijke aard bestaan;
- een ontwerpbestemmingsplan, 'Rotterdamhaven 2021' is aangeleverd waarin is aangetoond dat het realiseren van een appartementencomplex in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
- het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen;
- er tijdens de inzagetermijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- de nieuwe AERIUS berekening de haalbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg staat;
- de Crisis- en herstelwet op dit project van toepassing is*.

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Rotterdamhaven 2021', met IMRO code NL.IMRO.0439.BPRotterdamh2021-va01, gewijzigd vast te stellen met de geactualiseerde AERIUS-berekening;
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. 30 maart 2023

de griffier,

de voorzitter,

* 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.