



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad: 1578155

Datum:
20 december 2022

Portefeuillehouder:



Domein / Team:
RUID / OMGE

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Tankstation en autoherstelgarage Verzetslaan - 2022' gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van een tankstation met vier wasboxen en een autoherstelgarage.

Samenvatting:

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Tankstation en autoherstelgarage Verzetslaan – 2022' vast te stellen. Dit plan is gericht op de realisatie van een tankstation (zonder LPG) met vier wasboxen en een autoherstelgarage op het perceel Verzetslaan 2A. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, gecoördineerd met het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van het tankstation met vier wasboxen en de autoherstelgarage. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve is de stikstofberekening vervangen door een nieuwe berekening uitgevoerd met de meest recente Aeriusscalculator. Het bestemmingsplan is nu gereed om gewijzigd vastgesteld te worden.



Registratienummer: 1578155

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Tankstation en autoherstelgarage Verzetslaan - 2022'
gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van een tankstation met vier wasboxen
en een autoherstelgarage

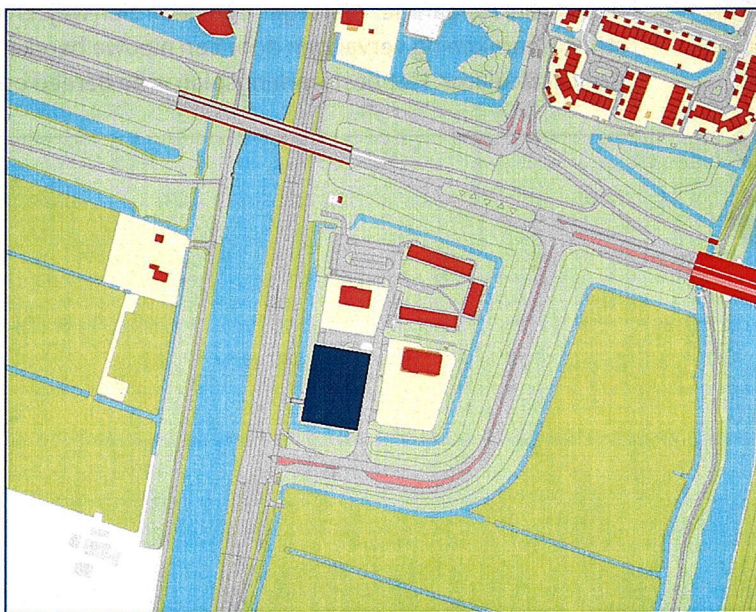
Purmerend, 20 december 2022

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Als gevolg van het voornemen voor de herontwikkeling van maximaal 489 appartementen en maximaal 1.025 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen op de percelen Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 in het Wagenweggebied is de eigenaar van het perceel waarop het tankstation zich bevindt samen met de gemeente op zoek gegaan naar een nieuwe locatie om de bedrijfsvoering van het tankstation voort te zetten. Het huidige parkeerterrein aan de Verzetslaan (nabij McDonald's en KFC) aan de zuidkant van Purmerend is door de gemeente aangewezen als mogelijke locatie voor het tankstation, zie onderstaande afbeelding. De grondeigenaar van het voormalige Avia-tankstation aan de Burgemeester D. Kooimanweg is tevens eigenaar van het vastgoed van de autoherstelgarage Carex aan het Tramplein 7 in de binnenstad van Purmerend. Aangezien deze locatie niet ideaal is voor een autoherstelgarage vanwege het gebrek aan parkeerplaatsen voor de te repareren en reeds gerepareerde auto's ontstond het idee om deze herstelgarage ook te verplaatsen naar de locatie aan de Verzetslaan, bij het toekomstige tankstation. Door het verplaatsen van de autoherstelgarage kan deze locatie eveneens herontwikkeld worden naar woningen. Hier zullen 12 appartementen en 2 bedrijfsruimten worden gerealiseerd met een kruimelafwijking van het bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning hiervoor is reeds ingediend. Het realiseren van extra woningen aan de Burgemeester D. Kooimanweg 4 t/m 14 en het Tramplein 5 t/m 7 past binnen de gemeentelijke ambitie en is in lijn met het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid van binnenstedelijke herontwikkeling.

De ontwikkeling betreft het realiseren van een tankstation met vier wasboxen en een autoherstelgarage. Het tankstation heeft vier afleverzuilen (pompen) en zal geen lpg verkopen. De autoherstelgarage bevindt zich in het te realiseren gebouw, de pompen staan onder een grote luifel die vanuit het gebouw doorloopt boven de pompen. De vier wasboxen bevinden zich aan de zijkant van het gebouw. Aan de voorzijde van het gebouw worden 12 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van het personeel en de klanten van de autoherstelgarage. De afbeeldingen op de volgende pagina tonen een impressie van de toekomstige situatie.



Ligging plangebied (donkerblauw) nabij McDonald's, KFC en de tijdelijke woningen

De realisatie van het tankstation en de autoherstelgarage past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Derhalve moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Registratienummer: 1578155

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Tankstation en autoherstelgarage Verzetslaan - 2022'
gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van een tankstation met vier wasboxen
en een autoherstelgarage



Impressie toekomstige situatie voorzijde gebouw, gezien vanaf het noorden (zijde KFC)



Impressie toekomstige situatie zijde met wasboxen, gezien vanaf de inrit naar het terrein vanaf de Verzetslaan



Impressie toekomstige situatie, gezien vanaf de Jaagweg

Registratienummer: 1578155

Onderwerp: *Vaststelling bestemmingsplan 'Tankstation en autoherstelgarage Verzetslaan - 2022' gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van een tankstation met vier wasboxen en een autoherstelgarage*

Oplossingsrichtingen:

Om het tankstation en de autoherstelgarage planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Tankstation en autoherstelgarage Verzetslaan - 2022' opgesteld. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aan de relevante wet- en regelgeving wordt voldaan. Ons college heeft de procedure tot het vaststellen van dit bestemmingsplan opgestart. In dat kader heeft het ontwerpbestemmingsplan van 10 oktober 2022 tot en met 21 november 2022 ter inzage gelegen. Gecoördineerd hiermee heeft de ontwerpomgevingsvergunning voor de realisatie van het tankstation met vier wasboxen en de autoherstelgarage ter inzage gelegen. Bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en het verzoek om bestemmingsplanwijziging is door de initiatiefnemer 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.

Gedurende de termijn van terinzageligging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpbesluiten naar voren te brengen. Tegen de ontwerpbesluiten zijn geen zienswijzen ingediend.

Berekening stikstofdepositie

Op 2 november 2022 is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ besloten dat in de berekening naar stikstofdepositie niet langer mag worden uitgegaan van de vrijstelling voor de bouwfase. Om deze reden is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de gebruiksfase als de bouwfase. Hieruit blijkt dat kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van stikstofdepositie t.g.v. de bouwfase en de gebruiksfase van dit project. Deze nieuwe berekening vervangt de berekening behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Deze ambtshalve wijziging is opgenomen in bijlage 1.

In de week van 24 januari 2023 wordt een update van de Aeriusscalculator, de software waarmee de berekeningen worden gemaakt, verwacht. Het is verplicht een bestemmingsplan vast te stellen met een stikstofberekening die uitgevoerd is met de actuele versie van de Aeriusscalculator. Ingeval de nieuwe Aeriusscalculator wordt uitgebracht voorafgaande aan de raadsvergadering ten behoeve van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, dan zal de nu bijgevoegde berekening moeten worden vervangen door een nieuwe berekening. De nieuwe berekening zal u dan worden toegezonden voorafgaande aan de raadszitting. U beslist dan of u voldoende tijd heeft gehad om de betreffende berekening te bestuderen en of u het onderwerp in de geplande raadsvergadering bespreekt of in een volgende raadsvergadering. Mocht de nieuwe berekening nog niet gereed zijn voorafgaande aan de geplande raadsvergadering, dan zal de vaststelling van het bestemmingsplan niet kunnen plaatsvinden en doorschuiven naar een volgende raadsvergadering.

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 2 aan. De omgevingsvergunning zal kort na de vaststelling van het bestemmingsplan in mandaat worden verleend. Ter informatie is de ontwerpomgevingsvergunning en de bouwtekeningen van het te realiseren pand is bij dit advies gevoegd (bijlage 3a, b en c).

Meetbare doelstellingen:

De besluitvorming leidt tot een planologische regeling en een bouwtitel voor het realiseren van een tankstation zonder lpg, vier wasboxen en een autoherstelgarage.

¹ Tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het Porthos-project

Registratienummer: 1578155

Onderwerp: *Vaststelling bestemmingsplan 'Tankstation en autoherstelgarage Verzetslaan - 2022'*
gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van een tankstation met vier wasboxen en een autoherstelgarage

Financiële consequenties:

De gronden ter plaatse van de ontwikkeling worden door de gemeente aan de initiatiefnemer verkocht. De feitelijke grondverkoop (transactie) vindt plaats nadat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn geworden. De raad heeft op 18 februari 2021 (kenmerk 1536280) de grondexploitatie Verzetslaan vastgesteld ten behoeve van de grondverkoop. Vervolgens is op 23 december 2021 een anterieure overeenkomst (koop- en realisatieovereenkomst) gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten voor deze ontwikkeling zoals de ambtelijke plankosten, het opstellen van het bestemmingsplan en het woon- en bouwrijp maken worden betaald uit de opbrengst van de grondverkoop. 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 zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt daarnaast dat in de toelichting de uitkomsten van dit overleg worden beschreven.

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de provincie Noord-Holland met het verzoek om hierop te reageren. Beide instanties hebben een reactie gegeven. Deze zijn in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen en hebben geleid tot een aantal toevoegingen in de toelichting, regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is aan het Hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland toegestuurd. Zij hebben geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Communicatie met omgeving

Met de bewoners aan de overzijde van het kanaal, McDonald's en KFC heeft communicatie plaatsgevonden. Opmerkingen en suggesties van deze partijen zijn zoveel als mogelijk verwerkt. Zo wordt ter vermindering van het inschijnen van autolichten bij de woning aan de overzijde van het kanaal extra beplanting aangebracht onder de bomen aan de westzijde van het plangebied. Met McDonald's en KFC vindt nog overleg plaats over het (ver)plaatsen van reclameborden t.b.v. het tankstation en de autoherstelgarage als ook voor de beide restaurants.

De huidige bewoners van de tijdelijke woningen zijn per brief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning.

Communicatie over de onderhavige procedure

De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Gemeenteblad en het Purmerends Nieuwsblad, beide van 6 oktober 2022. Hiermee is aan de wettelijke bekendmakingsvereisten voldaan.

Over de vaststelling van het bestemmingsplan en de afgifte van de omgevingsvergunning wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke media, te weten het Purmerends Nieuwsblad en het Gemeenteblad. De kennisgeving wordt ook op de gemeentelijke website geplaatst.

Duurzaamheid:

In de regels van het bestemmingsplan is een algemene bouwregel opgenomen dat bij het realiseren van het gebouw op eigen terrein ten minste voldaan dient te worden aan de klimaatadaptieve

Registratienummer: 1578155

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Tankstation en autoherstelgarage Verzetslaan - 2022'
gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van een tankstation met vier wasboxen
en een autoherstelgarage

basisveiligheidsniveaus V3.0, zoals vastgelegd in de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland' (ondertekend op 11 november 2021). Het nieuwe gebouw voldoet hieraan en wordt gasloos uitgevoerd en zal gebruik maken van warmtepompen. Tevens wordt het gebouw voorzien van zonnepanelen en gedeeltelijk van een groen dak en een groene gevel.

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.

Voorstel:

1. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan 'Tankstation en autoherstelgarage Verzetslaan - 2022' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPTANKVERZETSL2022-va01) gewijzigd vast te stellen;
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. Voorstel ambtshalve wijzigingen;
2. Bestemmingsplan 'Tankstation en autoherstelgarage Verzetslaan – 2022';
3. a. Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning;
b. Bouwtekening gevels en plattegronden;
c. Ontwerpbeschikking ODIJmond.

Registratienummer: 1578155

Onderwerp: *Vaststelling bestemmingsplan 'Tankstation en autoherstelgarage Verzetslaan - 2022'*
gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor de realisatie van een tankstation met vier wasboxen
en een autoherstelgarage

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2022,

overwegende dat:

- de ontwikkeling, te weten de verplaatsing van een bestaand tankstation en een bestaande autoherstelgarage uit het centrum van Purmerend naar de rand van de stad woningbouw op deze twee locaties mogelijk maakt;
- de rand van Purmerend langs de doorgaande weg naar Amsterdam (Jaagweg) een veel geschiktere locatie is voor het tankstation en de autoherstelgarage dan het centrum van de stad;
- het vigerende bestemmingsplan de ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Tankstation en autoherstelgarage Verzetslaan - 2022', 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;
- er geen zienswijzen zijn ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan;
- een aantal ambtshalve wijzigingen is doorgevoerd;
- de gemeentelijke kosten voor deze ontwikkeling zoals de ambtelijke plankosten, het opstellen van het bestemmingsplan en het woon- en bouwrijp maken van de gronden worden betaald uit de opbrengst van de grondverkoop;
- 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. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan 'Tankstation en autoherstelgarage Verzetslaan - 2022' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPTANKVERZETSL2022-va01) gewijzigd vast te stellen;
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. 26 januari 2023
de griffier, de voorzitter,

