



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad: 1585106

Datum:
30 mei 2023

Portefeuillehouder:
N. Saaf

Domein / Team:
RUID / OT

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Tarwestraat 2022'

Samenvatting:

Ten behoeve van de herontwikkeling van voormalige schooltuinen naar 21 sociale huurwoningen voor senioren aan de Tarwestraat is het bestemmingsplan 'Tarwestraat 2022' opgesteld. Het ontwerp hiervan heeft ter inzage gelegen van 27 juni tot en met 8 augustus 2022. Gedurende deze termijn zijn tien 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 vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen geven wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast wordt een ambtshalve wijziging voorgesteld.

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



Registratienummer: 1585106

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Tarwestraat 2022'

Purmerend, 30 mei 2023

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 ruim 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) te gaan (her)ontwikkelen t.b.v. woningbouw. De voormalige schooltuinenlocatie aan de Tarwestraat is daar één van. Hier worden 21 sociale huurwoningen voor senioren ontwikkeld.

De binnenwijkse ontwikkellocaties 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 tezamen 190 woningen gerealiseerd. De verhouding sociaal/middelduur/vrij is respectievelijk 76 - 20 - 4 procent.

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

Oplossingsrichtingen:

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Tarwestraat 2022' opgesteld.

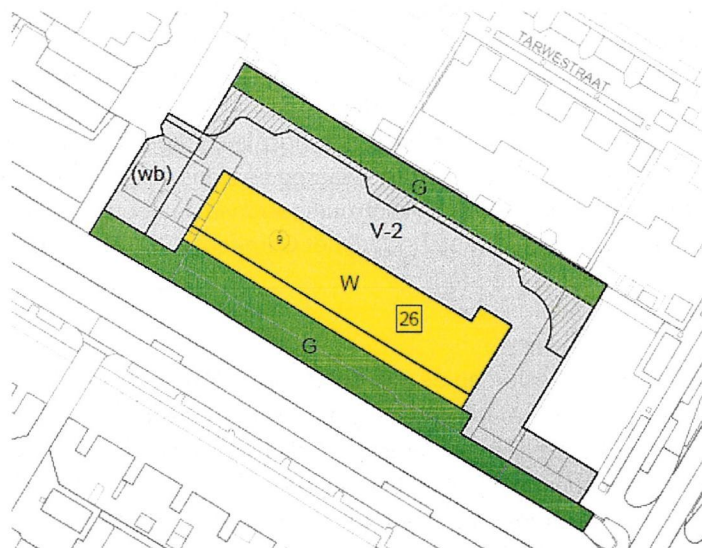
Bij besluit van 21 december 2021 heeft ons college besloten de procedure tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Tarwestraat 2022' te starten. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 27 juni tot en met 8 augustus 2022. Een kennisgeving hiervan is op donderdag 23 juni 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad, het Purmerends Nieuwsblad en op de website van de gemeente Purmerend.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn tien zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor openstaande termijn ontvangen, zijn ontvankelijk en in behandeling genomen.

De ontvangen zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 1) in verkorte vorm weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. De reacties zijn integraal in de overwegingen betrokken.

Na volledige afweging van alle belangen geven de zienswijzen geen aanleiding om de onderhavige planologische procedure te staken en af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen geven wel aanleiding om een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren:

- op de verbeelding wordt het maximaal aantal wooneenheden gewijzigd van 26 naar 21 en wordt de groenbestemming nabij de achtertuinen van de bewoners aan de Tarwestraat nog wat vergroot:



Afbeelding: Groenbestemming ontwerp-bestemmingsplan (groen ingekleurd) en gewijzigde groenbestemming nabij de achtertuinen (groen gearceerd)

- in de toelichting wordt paragraaf 4.2 (Nieuwe situatie) aangepast aan de hand van de laatste stand van zaken in de planvorming, uitgebreid met een beschrijving van de gevolgen voor wat betreft het uitzicht van omliggende bestaande woningen en het zoveel mogelijk voorkomen van bouwoverlast. Verder wordt de vermelding van de Gemetstraat gecorrigeerd.

Daarnaast wordt ambtshalve voorgesteld de toelichting op het bestemmingsplan te actualiseren (laatste stand van zaken planvorming, stikstofdepositieonderzoek, ecogenotitie, zienswijzenproces, beleid, etc).

De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijziging 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.

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 binnenwijkse ontwikkellocaties 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 grondverkoop. Hierdoor kan gesteld worden dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

Communicatie:

Met betrekking tot de onderhavige ontwikkeling is een uitgebreid participatieproces gevoerd. Over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheden om op de stukken te

Registratienummer: 1585106

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Tarwestraat 2022'

reageren of vragen te stellen zijn omwonenden, naast de wettelijke bekendmakingsvereisten, ook door middel van een bewonersbrief geïnformeerd.

Vanwege onderbezetting en uitval van personeel heeft de verwerking van de zienswijzen meer tijd gekost dan gebruikelijk. De indieners van de zienswijzen zijn hierover per brief geïnformeerd. Zij hebben ook persoonlijk schriftelijk bericht gekregen over de behandeling in uw raad. Daarbij zijn zij ook gewezen op de mogelijkheid om in te spreken tijdens de vergadering van de raadscommissie. Nadat uw raad een besluit heeft genomen op het bestemmingsplan, krijgen de indieners van de zienswijzen persoonlijk schriftelijk bericht van de wijze waarop de zienswijzen behandeld zijn. 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.

Duurzaamheid:

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 de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend door Intermaris.

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.

Voorstel:

1. met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen) het bestemmingsplan 'Tarwestraat 2022' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPTARWESTRAAT2022-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
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,



Bijlagen:

1. Nota van beantwoording zienswijzen, inclusief bijlagen;
2. Bestemmingsplan 'Tarwestraat 2022'.

Registratienummer: 1585106

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Tarwestraat 2022'

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 mei 2023,

overwegende dat:

- de ontwikkeling, te weten de herontwikkeling van een voormalige schooltuinenlocatie naar 21 sociale huurappartementen voor senioren aan de Tarwestraat voorziet in de behoefte aan woningen;
- het vigerende bestemmingsplan 'De Purmer 2016' deze ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan 'Tarwestraat 2022' is voorbereid, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen gedurende zes weken;
- naar aanleiding van de terinzagelegging tien zienswijzen zijn ontvangen;
- de zienswijzen geen aanleiding geven om van vaststelling af te zien, maar wel hebben geleid tot aanpassing van de verbeelding en de toelichting;
- 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;

B E S L U I T:

1. met inachtneming van de Nota van beantwoording zienswijzen (incl. bijlagen) het bestemmingsplan 'Tarwestraat 2022' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPTARWESTRAAT2022-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
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. 29 juni 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.