



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad: 1581548

Datum:
7 maart 2023

Portefeuillehouder:
N. Saaf

Domein / Team:
RUID / OT

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Torenmolen 9, 2022'

Samenvatting:

De bouwkundige kwaliteit van het onderwijspand aan de Torenmolen 9 voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Vanwege de urgente regionale behoefte aan een basisschoollocatie speciaal voor Oekraïense vluchtelingen heeft het gemeentebestuur besloten om het pand gedurende het schooljaar 2022-2023 nog in gebruik te houden voor onderwijsdoeleinden. Na die tijd zal het pand worden gesloopt ten behoeve van woningbouw (realisatie van 40 woningen).

Ten behoeve van de herontwikkeling is het bestemmingsplan 'Torenmolen 9, 2022' opgesteld. Het ontwerp hiervan heeft ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Er wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld (zie bijlage 1). Het bestemmingsplan is nu gereed om (gewijzigd) door uw raad te worden vastgesteld.



Purmerend, 7 maart 2023

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Er is in Purmerend een urgentie en een noodzaak om verder te bouwen aan woonegelegenheid. 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-locaties) te gaan (her)ontwikkelen t.b.v. woningbouw, aangevuld met maatschappelijke voorzieningen.

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 190 woningen gerealiseerd (waarvan 145 in het sociale, 38 in het middeldure en 7 in het vrije woonsegment) en ca. 1500 m² b.v.o. aan maatschappelijke voorzieningen.

Het perceel Torenmolen 9 is één van deze BOL-locaties. De bouwkundige kwaliteit van het bestaande onderwijspand aan de Torenmolen 9 voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Vanwege de urgente regionale behoefte aan een basisschoollocatie speciaal voor Oekraïense vluchtelingen heeft het gemeentebestuur besloten om het pand gedurende het schooljaar 2022-2023 nog in gebruik te houden voor onderwijsdoeleinden. Na die tijd zal het pand worden gesloopt ten behoeve van woningbouw (realisatie van 40 woningen: 21 gestapelde sociale huurwoningen, 14 gestapelde middeldure huurwoningen en 5 grondgebonden woningen in de vrije sector). Het naastgelegen gebouw van het kinderdagverblijf (Torenmolen 7) behoudt haar maatschappelijke functie. Wel wordt (m.b.v. grondruil) het buitenterrein verplaatst van de oost- naar de noordzijde van het pand om de beoogde transformatie naar 40 woningen mogelijk te maken.

Oplossingsrichtingen:

Ten behoeve van de herontwikkeling is het bestemmingsplan 'Torenmolen 9, 2022' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Er wordt voorgesteld een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan (zie bijlage 1). De voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn reeds doorgevoerd in bijgevoegd bestemmingsplan (bijlage 2).

Meetbare doelstellingen:

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

Registratienummer: 1581548

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Torenmolen 9, 2022'

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 grondverkoop. 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 'Torenmolen 9, 2022' zijn vanaf 2019 meerdere momenten georganiseerd om de plannen voor herontwikkeling van deze locatie met 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 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.

Over de uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte vindt nog overleg plaats met omwonenden.

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. Daarnaast kunnen de woningen voorzien worden van een sedumdak, dat bijdraagt aan de waterretentie en hittestress in de wijk. De gehele inrichting moet klimaatbestendig zijn (zo min mogelijk verharding, gevel- en dakbegroeiing 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 getroffen zullen worden en hoe hieraan wordt voldaan, zal pas in een volgende fase duidelijk worden, als de woningen worden ontworpen en de aanvragen omgevingsvergunning worden ingediend.

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.

Registratienummer: 1581548

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Torenmolen 9, 2022'

Voorstel:

1. met inachtneming van bijlage 1 het bestemmingsplan 'Torenmolen 9, 2022' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPTORENMOLEN92022-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,

Two handwritten signatures in blue ink are positioned below the text. The signature on the left is more fluid and cursive, while the one on the right is more structured and appears to be a name followed by a surname.

Bijlagen:

1. Voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
2. Bestemmingsplan 'Torenmolen 9, 2022'.

Registratienummer: 1581548

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Torenmolen 9, 2022'

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 maart 2023,

overwegende dat:

- de ontwikkeling, te weten de herontwikkeling van een onderwijspand naar 40 woningen op het perceel Torenmolen 9, voorziet in de behoefte aan woningen;
- het vigerende bestemmingsplan 'Overwhere Noord 2012' deze ontwikkeling niet toelaat;
- een nieuw bestemmingsplan, 'Torenmolen 9, 2022', is voorbereid, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- naar aanleiding van de terinzagelegging geen zienswijzen zijn ontvangen;
- 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 bijlage 1 het bestemmingsplan 'Torenmolen 9, 2022' (ID-code: NL.IMRO.0439.BPTORENMOLEN92022-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. 30 maart 2023
de griffier,



de voorzitter,

