



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



GEHEIM

Registratienummer raad 1583725

Datum:
18 april 2023

Portefeuillehouder:
N. Saaf

Domein / Team:
RUID / Omgevingsteam

Onderwerp:
Vorbereidingsbesluit Dwarsgouw 2023

Samenvatting:

In de ontwikkelvisie Wheermolen-Oost is het Dwarsgouwgebied aangewezen om ontwikkeld te worden tot groen stadspark dat in verbinding staat met de omliggende gebieden. Om te voorkomen dat in het Dwarsgouwgebied bebouwing plaats kan vinden waardoor het gebied minder geschikt wordt voor deze ontwikkeling wordt de raad voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen. Met het voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat initiatieven die passen binnen het geldende bestemmingsplan 'Wheermolen 2012', maar (inmiddels) niet meer wenselijk worden gevonden met het oog op de ontwikkelvisie Wheermolen-Oost, nog langer vergund (moeten) worden.

Het voorbereidingsbesluit geldt onder de huidige regelgeving van de Wet ruimtelijke ordening voor één jaar. Er moet echter ook rekening worden gehouden met de naderende inwerkingtreding van de Omgevingswet. Onder het overgangsrecht van de Omgevingswet wordt de werking van het voorbereidingsbesluit per 1 januari 2024 met één jaar en zes maanden verlengd.



GEHEIM

Purmerend, 18 april 2023

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Purmerend de ontwikkelvisie en grondexploitatie voor Wheermolen-Oost vastgesteld. In de ontwikkelvisie Wheermolen-Oost ontwikkelt dit gebied zich tot een gezellige, gezonde en gemengde wijk met een goede leefbaarheid en woonkwaliteit. Hiervoor zijn verschillende ontwikkelingen en potenties van Wheermolen-Oost bij elkaar gebracht in een samenhangende toekomstvisie die richting geeft aan de totale ontwikkeling van de buurt op de middellange termijn.

Eén van de ontwikkelingen die in de ontwikkelvisie Wheermolen-Oost is opgenomen is de verbetering van het Dwarsgouwgebied. In het raadsbesluit van september 2020 is opgenomen dat dit gebied met behoud van de aanwezige voorzieningen omgevormd wordt tot een stadspark met betere toegangen en routes voor voetgangers en fietsers. Sport en spel, natuurbeleving en tuinieren zijn belangrijke thema's om te versterken in het Dwarsgouwgebied. Met de beoogde verdichting in Wheermolen-Oost en de toekomstige transformatie van bedrijventerrein De Koog naar woon-werkgebied is het belangrijk om ook ruimte te maken voor een goed toegankelijk en hoogwaardig groen gebied waar de bewoners kunnen wandelen, ontspannen en elkaar ontmoeten. Daarom is in de ontwikkelvisie van De Koog ook opgenomen om een verbinding voor voetgangers en fietsers te maken onder het spoor door zodat de toekomstige bewoners van de Koog ook goed gebruik kunnen maken van park De Dwarsgouw.

De in het Dwarsgouwgebied aanwezige stedelijke voorzieningen zoals het Kinderspeelparadijs, de volkstuinen, de ijs- en skeelerbaan, de schooltuintjes, de heemtuin en de modelbouwvereniging blijven in het gebied gehuisvest en worden opgenomen in het park. De plannen worden in overleg met hen en met de omwonenden uitgewerkt. Het park De Dwarsgouw is ook onderdeel van het Purmerendse parkenplan en realisatie staat gepland voor 2025.

Op het moment van het raadsbesluit was de eerder in het gebied aanwezige manege al jarenlang niet meer in gebruik, de gebouwen en het terrein waren in ernstig verval. Dit terrein is door de gemeente in voortdurende erfpacht uitgegeven aan Stichting Able met in de erfpachtovereenkomst de voorwaarde dat hier alleen een manege gevestigd mag worden. In de vastgestelde grondexploitatie Wheermolen-Oost is daarom een bedrag opgenomen om het terrein van de voormalige manege terug te kunnen kopen van de Stichting Able en op die manier een centrale groene ruimte te kunnen realiseren in het nieuwe park De Dwarsgouw.

Om de ambitie(s) van de ontwikkelvisie Wheermolen-Oost waar te kunnen maken is het belangrijk dat er in het Dwarsgouwgebied geen ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Er bestaat met name een risico op ongewenste bebouwing in het gebied die wel zou passen binnen de huidige bestemming sport maar die de ontwikkeling van een groen park of nieuwe verbindingsroutes bemoeilijkt/onmogelijk maakt. We merken dat veel organisaties zoeken naar ruimte in Purmerend en daarbij ook voorstellen maken voor nieuwe bebouwing en nieuwe activiteiten in het gebied de Dwarsgouw. Denk bijvoorbeeld aan sporthallen, overdekte schietbaan, pumptrack, MTB parcours, woonwagendplaatsen, tijdelijke campuswoningen etc. Mogelijk passen sommige van deze activiteiten wel in het toekomstige park, maar we willen dit integraal bekijken en ook samen met de al aanwezige organisaties en de bewoners beoordelen en afstemmen. Sommige initiatiefnemers

GEHEIM

willen zodanig omvangrijke bebouwing toevoegen naast alle reeds in het gebied aanwezige functies dat het maken van een park nauwelijks nog mogelijk is.

Het geldende bestemmingsplan 'Wheermolen 2012' bevat relatief ruime bestemmings- en gebruiksregels. Het is daarom mogelijk dat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend waar medewerking aan moet worden verleend terwijl dit de ontwikkeling van het park De Dwarsgouw in de weg staat en een integrale afweging is dan niet meer mogelijk.

Omgevingswet en omgevingsplan

De ontwikkelvisie Wheermolen-Oost wordt vertaald naar nieuwe planologische regelgeving. Dit wordt niet meer onder de huidige wet- en regelgeving gedaan, maar onder de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt. Op dit moment wordt daarvoor een omgevingsplanwijziging voorbereid. Het omgevingsplan is de opvolger van het bestemmingsplan onder de Omgevingswet. In het omgevingsplan worden regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving vastgelegd. Dit is vergelijkbaar met de huidige bestemmingsplannen, maar dan met een bredere reikwijdte.

Nu bekend is dat de Omgevingswet volgend jaar definitief in werking treedt en de omgevingsplanwijziging in procedure kan worden gebracht kunnen we met een voorbereidingsbesluit ervoor zorgen dat ongewenste ontwikkelingen in het Dwarsgouwgebied tegengegaan worden.

Oplossingsrichtingen:

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verklaart de raad dat voor het op de verbeelding weergegeven gebied een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. In het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet is bepaald dat een voorbereidingsbesluit voor een bestemmingsplan dat op 1 januari 2024 van kracht is gelijk wordt gesteld met een voorbereidingsbesluit voor een wijziging van het omgevingsplan. Aangezien de Wro op dit moment nog van kracht is wordt in dit voorstel gesproken over een bestemmingsplan in voorbereiding, maar daar kan ook worden gelezen omgevingsplan in voorbereiding.

Tegengaan ongewenste bouw- en gebruiksactiviteiten

Door een voorbereidingsbesluit ontstaat voor aanvragen om een omgevingsvergunning een aanhoudingsplicht (artikel 3.3 Wabo). Gevolg van een aanhoudingsplicht is dat aanvragen ten behoeve van ontwikkelingen die gepaard gaan met een ongewenste ruimtelijke impact worden tegengehouden. Deze ontwikkelingen worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Als de ontwikkeling niet binnen het nieuwe bestemmingsplan passen wordt de aangehouden aanvraag omgevingsvergunning op dat moment formeel geweigerd. Met het voorbereidingsbesluit ontstaat binnen het werkingsgebied van het besluit per direct de mogelijkheid om zowel (ver)bouwactiviteiten, als (wijziging van) gebruiksfuncties met ongewenste impact te voorkomen.

Initiatieven die passend zijn bij de ambities kunnen doorgang (blijven) vinden

Voor (ver)bouwactiviteiten geldt dat ons college op grond van artikel 3.3, derde lid van de Wabo een omgevingsvergunning kan verlenen als de bouwactiviteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Voor gebruiksactiviteiten geeft het voorbereidingsbesluit zelf hiervoor de regels. Er wordt bepaald dat het wijzigen van het gebruik van gronden en/of gebouwen (bouwwerken) verboden is. Daarnaast

GEHEIM

wordt bepaald dat het college via een omgevingsvergunning van dit gebruiksverbod kan afwijken als een aanvraag omgevingsvergunning niet in strijd is met 'een goede ruimtelijke ordening' en met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Het nemen van dit voorbereidingsbesluit doet dus niet af aan de mogelijkheden om medewerking te (blijven) verlenen aan gewenste ontwikkelingen die bijdragen aan de realisatie van het stadspark en/of die wenselijk zijn voor de organisaties die in het gebied aanwezig zijn en daar aanwezig zullen blijven.

Looptijd voorbereidingsbesluit in relatie tot Omgevingswet

Onder de huidige wetgeving van de Wro is bepaald dat een voorbereidingsbesluit voor maximaal 1 jaar geldt. Binnen deze periode zal de Omgevingswet echter in werking treden. Er moet daarom ook rekening worden gehouden met het overgangsrecht van de Omgevingswet.

In artikel 4.103, lid 2, Invoeringswet Omgevingswet is bepaald dat een voorbereidingsbesluit op grond van artikel 3.7 Wro geldt als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.14, lid 1 Omgevingswet. Dit betekent dat het voorbereidingsbesluit na 1 jaar en 6 maanden na het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt.

Plangebied

Het plangebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt is weergegeven op de verbeelding in de bijlage met kaartnummer G3153. Het plangebied ligt in de noordelijke punt van Wheermolen en wordt ingesloten door de Kogerdijk aan de oostzijde en de spoorlijn Purmerend – Hoorn aan de westzijde. Aan de zuidzijde loopt het gebied tot de Stekeldijk en de Vrouwenzandstraat. Dit gebied krijgt in het nieuwe omgevingsplan de functie groen en recreatie, waarbinnen bijvoorbeeld wel sport en spel, groen, kleinschalige horeca en verenigingsgebouwen en tuinen gerealiseerd kunnen worden maar geen woningbouw of grootschalige (sport)hallen.

Bezwaar en beroep

Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingediend. Tegen het besluit om een wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan vast te stellen kunnen wel zienswijzen en beroep worden ingediend.

Meetbare doelstellingen:

Het voorkomen van initiatieven die passen binnen het geldende bestemmingsplan Wheermolen 2012, maar die (inmiddels) een ongewenste impact kunnen hebben op de ontwikkeling van het park De Dwarsgouw, nog langer vergund moeten worden. Het voorbereidingsbesluit draagt daarmee bij aan de realisatie van de doelen van de ontwikkelvisie Wheermolen-Oost.

Financiële consequenties:

Dit voorstel is tot stand gekomen binnen de grondexploitatie van Wheermolen-Oost.

Het nemen van een voorbereidingsbesluit op zich leidt niet tot planschade. Het aanhouden van een besluit omtrent een ingediende aanvraag omgevingsvergunning of een besluit op de aanvraag kan een schadeoorzaak zijn. De regeling voor tegemoetkoming van planschade in de zin van artikel 6.1 Wro is hierop van toepassing.

GEHEIM

Communicatie:

Geheimhouding

In verband met het risico van het voortijdig bekend worden van het voorgenomen besluit wordt geheimhouding opgelegd. Zo wordt voorkomen dat tussen het agenderen van het voorstel en de inwerkingtreding ervan eventueel aanvragen met een ongewenste ruimtelijke impact worden ingediend, waarop dan alsnog beslist moet worden.

Op grond van artikel 3.7 Wro wordt in het voorbereidingsbesluit bepaald op welke dag het in werking treedt. Voorgesteld wordt het besluit in werking te laten treden op de dag na het besluit van de raad. De bekendmaking van het voorbereidingsbesluit vindt plaats in het Gemeenteblad, het Purmerends Nieuwsblad, op de website van de gemeente Purmerend en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wijziging geheimhoudingsregeling

Met ingang van 1 april 2023 is de geheimhoudingsregeling in de Gemeentewet gewijzigd. Voorheen was het zo dat indien informatie onder geheimhouding werd gedeeld met de raad, de raad de geheimhouding moest bekrachtigen in zijn eerstvolgende vergadering. Als de raad in zijn eerstvolgende vergadering, die werd bezocht door meer dan de helft van zijn leden, niet besloot tot bekrachtiging van de geheimhouding, verviel de geheimhoudingsplicht. Dit bekrachtigingsvereiste is met de wetswijziging komen te vervallen. Vanaf het moment dat informatie onder geheimhouding gedeeld is met de raad, kan de raad beslissen of de geheimhouding in stand moet blijven of opgeheven dient te worden. Indien een meerderheid van de leden van de raad het niet eens is met de geheimhouding, kan het besluit worden genomen de geheimhouding op te heffen. Zolang daartoe niet wordt besloten, geldt de geheimhoudingsplicht.

Opheffen geheimhouding

Gelet op het bovenstaande wordt aan de raad voorgesteld om de geheimhouding die door het college is opgelegd op te heffen op de dag dat het besluit wordt bekendgemaakt.

Privacy:

N.v.t.

Duurzaamheid:

N.v.t.

Monitoring/evaluatie:

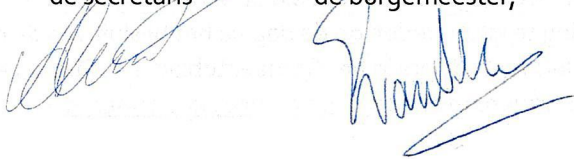
N.v.t.

GEHEIM

Voorstel:

1. Een voorbereidingsbesluit voor het Dwarsgouwgebied vast te stellen, begrenst overeenkomstig de bijgevoegde verbeelding met kaartnummer G3153;
2. Op grond van artikel 8g, lid 4 Gemeentewet de geheimhouding op het raadsvoorstel en raadsbesluit inclusief bijgevoegde verbeelding met kaartnummer G3153 op te heffen op de dag van de bekendmaking van het besluit.

Burgemeester en wethouders van Purmerend,
de secretaris de burgemeester,

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is for the secretary, and the signature on the right is for the mayor. Both signatures are written in a cursive, flowing style.

Bijlage: Verbeelding Voorbereidingsbesluit Dwarsgouw 2023, kaartnummer G3153

GEHEIM

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 april 2023, met registratienummer 1583726,

gelet op artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening en artikel 89 Gemeentewet,

overwegende dat,

- er een ontwikkelvisie voor Wheermolen-Oost is vastgesteld;
- het Dwarsgouwgebied in de ontwikkelvisie Wheermolen-Oost is aangewezen om omgevormd te worden tot een volwaardig en toegankelijk stadspark;
- het nu wenselijk is om te voorkomen dat in het Dwarsgouwgebied ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden;
- het geldende bestemmingsplan 'Wheermolen 2012' bouw- en gebruiksmogelijkheden bevat die mogelijk ongewenste ontwikkelingen toestaat;
- op basis van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een voorbereidingsbesluit kan worden genomen waarmee wordt aangegeven dat een nieuw planologisch regime wordt voorbereid;
- een voorbereidingsbesluit mogelijkheden biedt om ontwikkelingen met ongewenste ruimtelijke impact te voorkomen, omdat voor aanvragen om omgevingsvergunningen een aanhoudingsplicht ontstaat;
- het tevens mogelijk is om aan een voorbereidingsbesluit een verbod op wijziging van gebruik te koppelen;

BESLUIT:

1. een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wro vast te stellen, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0439.VBDWARSGOUW2023-va01 met de bijbehorende bestanden, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende kaart (kaartnummer G3153);
2. te bepalen dat het verboden is het bestaande gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied te wijzigen;
3. te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2 opgenomen verbod, mits de voorgenomen wijziging niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan dat de basis vindt in de ontwikkelvisie Wheermolen-Oost;
4. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na het besluit van de raad;
5. te bepalen dat de door het college opgelegde geheimhouding op grond van het belang genoemd in artikel 5.1, lid 2, sub i Wet open overheid eindigt op de dag dat het besluit wordt bekendgemaakt.

Registratienummer: 1583725

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Dwarsgouw 2023

GEHEIM

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. **25 mei 2023**
de griffier, de voorzitter,

