

# Voorstel Burgemeester en wethouders



<p><i>onderwerp:</i> Ontwerpbesluiten omgevingsvergunning, hogere grenswaarde en verklaring van geen bedenkingen voor project Terrazza, Waterlandlaan 1-57</p> <p><b>datum: 14 maart 2023</b></p>	<p><b>registratienummer(s) : 1582133</b></p> <p><i>domein</i> : RUID <i>team</i> : Omgevingsteam</p> <p><i>steller</i> : ██████████ <i>e-mail</i> : ██████████</p>
---	--

<i>mandaat: Nee</i>	<i>behandelwijze: Openbaar</i>	<i>portefeuillehouder(s): N. Saaf</i>
---------------------	--------------------------------	---------------------------------------

<b>VOORSTEL OM TE BESLISSEN</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. toepassing te geven aan Afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht en de samenhangende besluiten voor het project Terrazza, Waterlandlaan 1-57 te coördineren voor wat betreft besluitvorming en rechtsbescherming;</li> <li>2. vast te stellen de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. voor het project Terrazza, Waterlandlaan 1-57, en; te verklaren dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld, aangezien uit deze aanmeldnotitie niet is gebleken dat het bouwplan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu heeft;</li> <li>3. in te stemmen met de inhoud van het ontwerpbesluit en de bijbehorende de stukken bij de ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project Terrazza, Waterlandlaan 1-57 d.d. 30 september 2022;</li> <li>4. in te stemmen met de inhoud van het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder;</li> <li>5. aan de raad voor te leggen een ontwerpbesluit voor een verklaring van geen bedenkingen;</li> <li>6. de samenhangende ontwerpbesluiten voor de omgevingsvergunning en hogere grenswaarde Wet geluidhinder, alsmede het ontwerpbesluit voor een verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen, na een besluit van de raad omtrent die verklaring van geen bedenkingen.</li> </ol>	

*bijgevoegd:*            *o brief*                                    *• (Concept)raadsvoorstel en -besluit*

<i>Financiële consequenties:</i>		<i>paraaf controller:</i>
<i>Programma</i>	7. Ruimtelijke ordening	
<i>Binnen beschikbare budgetten:</i>		

<i>paraaf teammanager:</i>	<i>paraaf directeur:</i>	<i>paraaf portefeuillehouder/paraaf rondzend</i>
----------------------------	--------------------------	--

<i>paraaf secretaris/algemeen directeur:</i>	<i>overige collegeleden rondzend:</i>			
	<i>datum</i>			
	<i>paraaf</i>			

<p><b>NA BESLUIT B &amp; W</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>o</i> Collegebesluit terug naar het domein.</li> <li><i>o</i> Collegebesluit terug naar het domein, na ondertekening van de bijgevoegde brieven/stukken.</li> <li><i>•</i> Het bij dit voorstel gevoegde raadsvoorstel of brief ondertekenen en verzenden aan de raad. Het collegebesluit daarna terug naar het domein.</li> </ul>
---



Registratienummer: 1582133

Onderwerp: Ontwerpbesluiten omgevingsvergunning, hogere grenswaarde en verklaring van geen bedenkingen voor project Terrazza, Waterlandlaan 1-57



## Voorstel aan B&W

### Samenvatting

Op 30 september 2022 heeft Steengoed B.V. een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het project Terrazza aan de Waterlandlaan 1-57 te Purmerend. Het project behelst het realiseren van 291 appartementen, 6 bedrijfsunits in de plint en een parkeergarage op maaiveld-niveau. Het is een van de eerste, grote herontwikkelingsprojecten in het Waterlandkwartier, waarbij leegstaande bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw.

Dit bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan. Er kan geen medewerking aan verleend worden met een binnenplanse ontheffing of ontheffing op basis van de kruimelregeling uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om medewerking te kunnen verlenen kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan.

Het college wordt voorgesteld om de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. vast te stellen en te besluiten om de ontwerpbesluiten voor:

- omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, en;
  - besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder;
- als samenhangende besluiten ter inzage te leggen.

Verder wordt het college voorgesteld om het ontwerpbesluit voor een verklaring van geen bedenkingen aan te raad voor te leggen en nadat deze zich erover heeft uitgesproken, de samenhangende besluiten voor het project Terrazza in ontwerp ter inzage te leggen.

### Inleiding en probleemstelling

Het projectgebied maakt deel uit van het Waterlandkwartier en wordt globaal begrensd door de Waterlandlaan, de Zeevangstraat, de Purmerweg en het Waterlandplein. In totaal wordt met de ontwikkeling ruimte geboden aan 291 woningen. De segmentering bestaat uit sociale huurappartementen, middeldure huurappartementen en vrije sector huurappartementen. Daarvan zullen 84 appartementen als sociale huurwoningen geëxploiteerd worden door Wooncompagnie. De corporatie neemt ook een deel van de parkeerplekken in de parkeergarage af.

### *Bestemmingsplan*

De projectlocatie valt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan "De Gors e.o. 2010". Het projectgebied kent de bestemmingen 'Gemengd - 3', 'Groen' en 'Verkeer - 2'. Ook geldt voor een deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en is voor een deel de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' van toepassing. Er is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden opgericht met maximale bouwhoogten die variëren van 8 tot 25 meter.

De bebouwing is onderverdeeld in vijf bouwblokken die boven op een parkeergarage worden gerealiseerd. De bouwhoogten variëren, waarbij een hoogte van ongeveer 10 meter aan de Zeevangstraat wordt gerealiseerd en aan de zijde van de Waterlandlaan lopen de bouwhoogten trapsgewijs op van ongeveer 31 meter tot ongeveer 47 meter.

Gelet op de gebruiksregels van de bestemming 'Gemengd - 3' is de ontwikkeling van woningen in strijd met het bestemmingsplan. Ook wordt de nieuwe bebouwing voor een deel buiten de huidige bouwvlakken opgericht en worden maximale bouwhoogten overschreden.

Een deel van het projectgebied kent de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1', waarbinnen onder voorwaarden het gebruik ook gewijzigd kan worden naar wonen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt echter onvoldoende ruimte om het initiatief mogelijk te maken. Om deze reden wordt een uitgebreide procedure doorlopen voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

## **Oplossingsrichtingen**

### *Omgevingsvergunning*

De indiener van de aanvraag om een omgevingsvergunning heeft een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen, die onderdeel is van de aanvraag. Hierin is aangetoond dat er na sloop van de bestaande bebouwing en gepleegde nieuwbouw, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wel is in het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning een aantal standaard voorwaarden opgenomen. De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland heeft in zijn advies van 10 februari 2023 en de aanvulling erop van 7 maart 2023 een aantal punten benoemd, dat geadresseerd moet zijn, voordat de brandweer akkoord is. Het gaat dan onder andere om kleppen in het ventilatiesysteem, het rookbeheersingssysteem in de parkeergarages en rooksluizen voor de trappenhuisen. Deze punten zijn te verhelpen en de initiatiefnemer is daarmee bezig. Uiterlijk midden juni zal tot een definitieve oplossing gekomen moeten zijn. Pas als de door de brandweer benoemde punten zijn opgelost en de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland zijn akkoord heeft gegeven, kan een definitieve omgevingsvergunning verleend worden.

### *Verdeling sociale huur-, doorstroom- en vrije sectorwoningen*

Purmerend heeft de ambitie om tot 2040 ongeveer 10.000 woningen aan het woonbestand toe te voegen. Uitgangspunt daarbij is dat er zoveel mogelijk binnenstedelijk wordt gebouwd. Om de diversiteit en doorstroom te bevorderen geldt op basis van de 'Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering; Spelregels 30-30-40' voor alle nieuw te bouwen woningen als norm minimaal 30 procent sociale huur, 30 procent doorstroom en 40 procent vrij. Onder doorstroom vallen middeldure huur- en betaalbare koopwoningen, waarbij geen onderverdeling is gemaakt in koop en huur.

Met een verwezenlijking van het bouwplan wordt - passend binnen de Hoogbouwvisie Purmerend 2017 - invulling gegeven aan Structuurvisie Waterlandkwartier Purmerend en een belangrijke bijdrage geleverd aan het Regionaal Woonakkoord Zaanstreek-Waterland.

De woningen krijgen een variërende woninggrootte van 40 tot 120 m<sup>2</sup>. Het project Terrazza zal voorzien in het volgende woningbouwprogramma:

- 84 sociale huurappartementen;
- 96 middenhuur appartementen;
- 111 vrije sector huurappartementen.

Eén van de drie woongebouwen wordt door Wooncompagnie volledig ingezet voor sociale woningbouw en bestaat uit in totaal 84 appartementen. De corporatie wenst in haar programma en het volume van de appartementen geen wijziging meer aan te brengen als gevolg van de optimalisatie van het ontwerp van de andere twee woongebouwen. Afgemeten aan het totale programma van het bouwplan gaat het voor wat betreft de sociale huurappartementen omgerekend om een beperkt tekort van 3,3 sociale huurwoningen.

Afzonderlijke exploitatie van deze drie appartementen in één van de andere woongebouwen, levert dusdanige praktische bezwaren op dat afkoop van het tekort in lijn met de nota Gebiedsoverstijgende Kosten Purmerend het meest voor de hand ligt. Dit is in de allonge op de anterieure overeenkomst vastgelegd.

#### *Parkeren*

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan is onderzocht op welke manier het bezoekersparkeren met een norm van 0,30 parkeerplek per woning opgevangen kan worden. Daarbij is uiteindelijk als best haalbaar resultaat op eigen terrein een bezoekersnorm van 0,15 toegepast. In de directe omgeving is met een parkeerdrukonderzoek aangetoond dat er voldoende restcapaciteit aanwezig is om de andere 0,15 van de bezoekersnorm op te kunnen vangen. Dit komt in absolute aantallen uit op 44 bezoekersparkeerplekken in de openbare ruimte op het piekmoment.

Het parkeren van de bezoekers in de openbare ruimte sluit niet aan bij het gemeentelijke parkeerbeleid. De oplossing die hiervoor gevonden kan worden, is het gebruik maken van de afwijkingsmogelijkheid die het parkeerbeleid het college biedt. Afwijken is mogelijk onder de voorwaarde dat anderszins in een oplossing voor het bezoekersparkeren wordt voorzien. In dit geval wordt er gebruik gemaakt van de alternatieve parkeercapaciteit die in de omgeving aanwezig is.

Met aansluiting bij het beleid van de nota Gebiedsoverstijgende Kosten Purmerend is het mogelijk om als gemeente anderszins in een parkeeroplossing te (gaan) voorzien met een afdracht van de bezoekersnorm. Deze mogelijkheid in het beleid is in de allonge op de anterieure overeenkomst toegepast en er is een afdracht overeengekomen.

#### *Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.*

Voor het project Terrazza heeft de initiatiefnemer een meldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling laten opstellen. Uit deze meldnotitie kan worden opgemaakt dat het (gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan kan worden ingepast en gerealiseerd) is uitgesloten dat de activiteit belangrijke, nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. Een m.e.r.-beoordeling of project-MER wordt niet noodzakelijk geacht.

De ontwikkeling vindt niet plaats binnen of in de nabijheid van een gevoelig gebied, zoals het Natuurnetwerk Nederland of een Natura 2000-gebied. Ook heeft de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in de ruimtelijke onderbouwing en meldnotitie vormvrije m.e.r.. De volledige beoordeling is opgenomen in de meldnotitie, die als bijlage 1 bij dit voorstel is toegevoegd.

#### *Ontheffing hogere waarden geluidhinder*

Onderzoek heeft aangetoond dat voor de appartementen de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden. Er moet daarom een hogere grenswaarde vastgesteld worden. Een ontwerpbesluit hiervoor treft u als bijlage 3 aan. U wordt voorgesteld de procedure hiervoor te starten met een terinzagelegging van dit ontwerpbesluit.

Uit het onderzoek is gebleken dat als gevolg van verkeer over de Waterlandlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer wordt ook overschreden met maximaal 1 dB. Voor de Purmerweg en de Zeevangstraat is geen toetsing aan grenswaarden nodig vanwege de maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur en hoeven er geen hogere waarden voor worden aangevraagd.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer wordt overschreden dienen hogere waarden aangevraagd te worden. Dit heeft echter geen verdere invloed of effecten op de milieusituatie ter plaatse. Tijdelijke geluidsbelasting richting de omgeving als gevolg van de sloop- en bouwfase kan aan de orde zijn, echter betreffen dit tijdelijke en omkeerbare gevolgen. Een significante toename van geluidbelasting richting de omgeving als gevolg van de toename van de verkeersstromen is eveneens niet te verwachten.

#### *Vervolg procedure*

De aanvrager om een omgevingsvergunning heeft het verzoek gedaan om de besluiten die nodig zijn voor het project Terrazza gecoördineerd in procedure te brengen. Omdat het hier gaat om uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning, die samen met andere besluiten gezamenlijk in procedure worden gebracht, wordt uw college voorgesteld om toepassing te geven aan Afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze regelt één uniforme procedure voor de voorbereiding, totstandkoming en rechtsbescherming van besluiten. De samenhangende besluiten voor het project Terrazza, Waterlandlaan 1-57 worden in deze gecoördineerde besluitvorming dan ook gezamenlijk ter inzage gelegd.

Uw college wordt met betrekking tot de ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het project Terrazza aan de Waterlandlaan, geadviseerd om de gemeenteraad voor te stellen een verklaring van geen bedenkingen af te geven en daarvan een ontwerpbesluit ter inzage te leggen. Een raadsvoorstel met een ontwerpraadsbesluit en de ruimtelijke onderbouwing zijn als bijlage bij het voorliggende voorstel gevoegd.

De omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat de definitieve verklaring van geen bedenkingen door de raad is afgegeven. Als er geen zienswijzen op ingediend worden, voorziet het raadsvoorstel erin dat de verklaring van geen bedenkingen als definitief aangemerkt wordt. De omgevingsvergunning wordt kort na afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen in mandaat verleend.

#### **Meetbare doelstellingen**

Meetbare doelstelling is een verleende omgevingsvergunning met een bouwtitel op basis waarvan het bouwplan voor het project Terrazza aan Waterlandlaan 1-57 gerealiseerd kan worden.

#### **Duurzaamheid**

Met de realisatie van het project zal op aardas aangesloten verouderde bedrijfsbebouwing plaats maken voor hoogbouw met appartementen die gasloos worden uitgevoerd. Op basis van de huidige wetgeving wordt het gebouw bijna energieneutraal gerealiseerd (BENG 1-2-3).

#### **Financiële consequenties**

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente. Voor de gemeentelijke kosten is met de initiatiefnemer op 9 september 2021 een anterieure overeenkomst (registratienummer 1549235) gesloten. In aanvulling daarop is het B&W-besluit d.d. 14 maart 2023 voor de allonge (registratienummer 1581900). Ook is daarin het gemeentelijk kostenverhaal geregeld en wordt voorzien in een afwenteling van planschade. De overige gemeentelijke kosten worden verhaald via leges.

#### **Communicatie**

Als onderdeel van de ontwikkeling Waterlandkwartier zijn verschillende informatieavonden georganiseerd waar ondernemers en bewoners konden participeren in de invulling van Waterlandkwartier. De ontwikkeling van het project Terrazza aan Waterlandlaan 1-57 is ook in deze participatie aan bod gekomen.

Op 7 november 2022 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor bewoners en ondernemers, waarin het bouwplan en de omgevingsvergunningsprocedure zijn toegelicht. Bij deze bijeenkomst waren 55 personen aanwezig. De informatieavond was opgedeeld in twee delen: een centrale presentatie van het projectteam over de voorgeschiedenis van het initiatief, de nieuwbouwplannen en de planning. Daarnaast hebben bij informatiepunten gesprekken plaatsgevonden tussen de aanwezigen en projectteamleden. Aan de betrokkenen is een verslag van de informatieavond toegezonden. In dit verslag zijn ook de verzamelde vragen van de aanwezigen benoemd en beantwoord.

Als de gemeenteraad heeft aangegeven een verklaring van geen bedenkingen af te willen geven, worden de ontwerpbesluiten voor de omgevingsvergunning, hogere grenswaarde Wet geluidhinder en verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd van maandag 1 mei tot en met maandag 12 juni 2023. De kennisgeving hiervan wordt geplaatst in het Purmerends Nieuwsblad en het Gemeenteblad in de week ervoor. Deze wordt ook geplaatst op de gemeentelijke website.

Gedurende deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen. De indiener van de zienswijze krijgt persoonlijk bericht over de behandeling van de zienswijze. De raad wordt met een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van uw collegebesluit.

#### **Privacy**

N.v.t.

#### **Monitoring/evaluatie**

N.v.t.

#### *Bijlagen*

1. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.
2. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, OLO-nummer 7291527, met onderliggende stukken
3. Ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidshinder
4. Raadsvoorstel en -ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen

Registratienummer: 1582133

Onderwerp: Ontwerpbesluiten omgevingsvergunning, hogere grenswaarde en verklaring van geen bedenkingen voor project Terrazza, Waterlandlaan 1-57



Burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend,

#### BESLUITEN:

1. toepassing te geven aan Afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht en de samenhangende besluiten voor het project Terrazza, Waterlandlaan 1-57 te coördineren voor wat betreft besluitvorming en rechtsbescherming;
2. vast te stellen de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. voor het project Terrazza, Waterlandlaan 1-57, en; te verklaren dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld, aangezien uit deze aanmeldnotitie niet is gebleken dat het bouwplan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu heeft;
3. in te stemmen met de inhoud van het ontwerpbesluit en de bijbehorende de stukken bij de ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project Terrazza, Waterlandlaan 1-57 d.d. 30 september 2022;
4. in te stemmen met de inhoud van het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder;
5. aan de raad voor te leggen een ontwerpbesluit voor een verklaring van geen bedenkingen;
6. samenhangende ontwerpbesluiten voor de omgevingsvergunning en hogere grenswaarde Wet geluidhinder, alsmede het ontwerpbesluit voor een verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen, na een besluit van de raad omtrent die verklaring van geen bedenkingen.

Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 14 maart 2023

Purmerend,

burgemeester en wethouders van Purmerend,

de secretaris,

de burgemeester,