



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad 1582275

Datum:
14 maart 2023

Portefeuillehouder:
N. Saaf

Domein / Team:
RUID /

<p>Onderwerp: Voornemen tot verlening verklaring van geen bedenkingen voor project Terrazza, Waterlandlaan 1-57</p>
<p>Samenvatting: De raad wordt gevraagd zich uit te spreken over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het project Terrazza aan de Waterlandlaan 1-57 te Purmerend, waarvoor een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend.</p> <p>Het project behelst het realiseren van 291 appartementen, 6 bedrijfsunits in de plint en een parkeergarage op maaiveldniveau. Dit bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan. Gelet op de benodigde uitgebreide procedure is daarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig.</p>



Purmerend, 14 maart 2023

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

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. De ontwikkeling past echter niet geheel in het geldende bestemmingsplan.

Oplossingsrichtingen:

Ons college kan medewerking verlenen aan de herontwikkeling van de locatie door een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure. Dit kunnen wij slechts als uw raad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben. Uw raad kan dit doen door het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

Ons college heeft op 14 maart 2023 de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. vastgesteld en ingestemd met de inhoud van ontwerpbesluiten voor:

- omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, en;
- besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder;

en deze als samenhangende besluiten ter inzage te leggen, nadat uw raad verklaard heeft geen bedenkingen te hebben tegen het project Terrazza aan de Waterlandlaan 1-57.

Project

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 woningen 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.

Registratienummer: 1582275

Onderwerp: Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen voor project Terrazza, Waterlandlaan 1-57

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.

Omgevingsvergunning

De indiener van de aanvraag om een omgevingsvergunning heeft een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen, die als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd. 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 trappenhuizen. 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 m². 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.

Registratienummer: 1582275

Onderwerp: Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen voor project Terrazza, Waterlandlaan 1-57

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. Ons college heeft deze meldnotitie vormvrije m.e.r. op 14 maart jongstleden vastgesteld.

Ontheffing hogere waarden geluidhinder

Onderzoek heeft aangetoond dat voor de appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt overschreden als gevolg van verkeer over de Waterlandlaan. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer wordt ook overschreden met maximaal 1 dB. Er moet daarom een hogere grenswaarde vastgesteld worden. Ons college heeft op 14 maart jongstleden besloten de procedure hiervoor te starten met een terinzagelegging van een ontwerpbesluit hiervoor.

Procedure verklaring van geen bedenkingen

Als uw raad kan instemmen met dit bouwplan voor het project Terrazza aan de Waterlandlaan en dus bereid is om een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te verlenen, stellen wij u voor het voorstellen uit te spreken een vvgb te verlenen. Dit voornemen, in de vorm van een ontwerpbesluit tot het verlenen van een vvgb, ligt daarna samen met het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning zes weken ter inzage. Iedereen kan een zienswijze indienen tegen dit voornemen voor de verklaring van geen bedenkingen.

Wij stellen u voor om ook het besluit nemen, dat erin voorziet de vvgb automatisch te verlenen als tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend. De zaak komt dan niet terug in uw raad en de omgevingsvergunning wordt direct na afloop van de terinzagelegging verleend.

Registratienummer: 1582275

Onderwerp: Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen voor project Terrazza, Waterlandlaan 1-57

Worden er wél zienswijzen ingediend, dan zal de zaak opnieuw aan uw raad worden voorgelegd. U neemt dan alsnog een besluit over het verlenen van een vvgb, met inachtneming van de zienswijzen.

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.

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:

Informatieavond

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. Al eerder was de ontwikkeling van het project Terrazza aan Waterlandlaan 1-57 ook aan bod gekomen op verschillende informatieavonden over ontwikkeling Waterlandkwartier.

Vervolgtraject

Als u heeft aangegeven een verklaring van geen bedenkingen af te willen geven en daartoe een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, kunnen ook de ontwerpbesluiten voor de omgevingsvergunning en hogere grenswaarde Wet geluidhinder ter inzage worden 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. U wordt met een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld.

Worden er geen zienswijzen ingediend, dan wordt uw raad bij dezen voorgesteld de verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken. De zaak zal dan niet worden voorgelegd aan uw raad. Zijn er wel zienswijzen ontvangen, dan zal de zaak wel aan uw raad worden voorgelegd, zodat uw raad zich kan uitspreken over de zienswijzen, alvorens het besluit te nemen over het al dan niet verlenen van de verklaring van geen bedenkingen.

Registratienummer: 1582275

Onderwerp: Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen voor project Terrazza, Waterlandlaan 1-57

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).

Monitoring/evaluatie:

N.v.t.

Voorstel:

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan "De Gors e.o. 2010" ten behoeve van het project Terrazza aan Waterlandlaan 1-57;
2. een ontwerpbesluit van de 'verklaring van geen bedenkingen' voor het bouwplan Terrazza aan Waterlandlaan 1-57 ter inzage te leggen;
3. de 'verklaring van geen bedenkingen' aan te merken als definitief, als tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen naar voren zijn gebracht ten aanzien van het ontwerpbesluit.

Burgemeester en wethouders van Purmerend,
de secretaris de burgemeester,



Bijlage(n):

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, OLO-nummer 7291527

Registratienummer: 1582275

Onderwerp: Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen voor project Terrazza, Waterlandlaan 1-57

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 maart 2023,

overwegende dat:

- op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo, een omgevingsvergunning kan worden verleend waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan;
- de bevoegdheid tot het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning ligt bij het college van burgemeester en wethouders;
- het college van burgemeester en wethouders het bouwplan voor het project Terrazza aan Waterlandlaan 1-57 te Purmerend, niet in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening;
- het college voornemens is de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- het college van burgemeester en wethouders, alvorens over te gaan tot vergunningverlening, op grond van artikel 6.5 lid 1 Bor een 'verklaring van geen bedenkingen' dient te verkrijgen van de gemeenteraad;

B E S L U I T:

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan "De Gors e.o. 2010" ten behoeve van het project Terrazza aan Waterlandlaan 1-57;
2. een ontwerpbesluit van de 'verklaring van geen bedenkingen' voor het bouwplan Terrazza aan Waterlandlaan 1-57 ter inzage te leggen;
3. de 'verklaring van geen bedenkingen' aan te merken als definitief, als tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen naar voren zijn gebracht ten aanzien van het ontwerpbesluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 20 april 2023
de griffier, de voorzitter,