



J A A R S T U K K E N 2 0 1 8

Programma

7

RUIMTELIJKE ORDENING

Portefeuillehouder: T. Kroese, E. Tijmstra, P. van Meekeren en M. Hegger

Inleiding

De gemeente streeft naar een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving voor alle Purmerenders, met een goede balans tussen wonen, werken, recreëren en verblijven. Daartoe jaagt de gemeente zelfstandig en samen met initiatiefnemers ontwikkelingen in de stad aan. Afweging van belangen vindt plaats als het gaat om aanpassingen in het gebruik van gronden en opstallen. De gemeente maakt keuzes en weegt daarbij alle belangen af zoals bijvoorbeeld woningnood, openbare ruimte, mobiliteit, leefbaarheid van buurten en duurzaamheid. Zij betreft bij die belangenafweging haar inwoners, bedrijven, investerende en ontwikkelende (markt)partijen en overige deelnemers, en werkt met hen aan actuele ruimtelijke plannen.

Wat willen we bereiken

Beoogd maatschappelijk effect beleidsveld 7.1 Ruimtelijke ordening

Purmerend is een hoogwaardig en duurzaam ingerichte stad met een sterke samenhang tussen de historische binnenstad en de wijken, de wijken onderling en de omliggende regio. Purmerend intensificeert en groeit verder naar een compacte en volwaardige woonstad. Zij initieert, stimuleert en werkt mee aan ruimtelijke planvorming en staat voor maatwerk op het gebied van flexibiliteit, rechtszekerheid en ruimtelijke kwaliteit.

Wat hebben we daarvoor gedaan

Beleidsveld Ruimtelijke Ordening

Algemeen

In 2018 is een vervolg gegeven aan het programma Purmerend 2040. De visie op de mobiliteit is vastgesteld, over 'de leefbare stad' is een stadsgesprek georganiseerd en in een seminar is gesproken met ontwikkelexperts (i.c. woningcorporaties en - ook plaatselijke - ontwikkelaars) over hoe de norm 30-30-40 verder vorm gegeven kan worden.

De investering, die Purmerend doet in de samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en ook in onze eigen deelregio Zaanstreek-Waterland, heeft in 2018 succesvolle resultaten opgeleverd. Op initiatief en onder de verantwoordelijkheid van Purmerend (vanuit 'het trekkerschap Ruimte') is als Zaanstreek-Waterland, samen met de provincie, een gezamenlijk traject doorlopen en uitgewerkt met betrekking tot de provinciale Omgevingsvisie NH2050. Vanuit Zaanstreek-Waterland is vervolgens een gezamenlijke reactie geformuleerd op diezelfde Omgevingsvisie. Dit succes is zelfs landelijk in vakbladen als voorbeeld voor regionale samenwerking genoemd. Voor de regionale woningbouwprioritering is verder met de MRA deelregio's in 2018 een methodiek ontwikkeld, die heeft geresulteerd in het toekennen van twee 'sleutelgebieden' voor Zaanstreek-Waterland. Voor Purmerend is het

sleutelgebied Stationsgebied Purmerend gehonoreerd. Hierdoor krijgt deze gebiedsontwikkeling een extra impuls vanuit de MRA en het Rijk met zijn partners. In relatie tot het (ontwerp-)Klimaatakkoord is bovendien een op te stellen Regionale Energie Strategie (R.E.S.) in beeld gekomen om vorm te geven aan de benodigde energietransitie. Dit betreft nadrukkelijk ook een ruimtelijke opgave. Tot slot is in 2018 de nodige inzet gepleegd om het goede, constructieve gesprek met buurgemeenten te voeren.

Het implementatietraject van de Omgevingswet neemt verscheidene jaren in beslag. De verwachte datum van inwerkingtreden is 1 januari 2021, waarna nog een overgangperiode volgt voor het invoeren van (een deel van) het nieuwe instrumentarium. Wat betreft de implementatie van de wet stond 2018 in het teken van 'voorbereiding en verdieping'. Daarbij zijn diverse bijeenkomsten ('omgevingstafels') georganiseerd over de betekenis en implicaties van de nieuwe wet voor de ambtelijke organisatie. Met de gemeenteraad is van gedachten gewisseld over de thema's 'ambitiebepaling omgevingsvisie' en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Verder is het vergunningenproces en het behandelproces voor bouwinitiatieven ('principeverzoeken') geëvalueerd en opnieuw ingericht met inachtneming van (de uitgangspunten van) de Omgevingswet.

In het kader van herziening van de Welstandsnota is eind 2018 de nieuwe Nota omgevingskwaliteit ter meningsvorming aan de raad aangeboden. Nadat de richtinggevende discussie gevoerd is, kan de inspraakprocedure worden gestart. Met betrekking tot de herziening van de nota Grondbeleid en de nota Planoverschrijdende Ruimtelijke Openbare Faciliteiten (Prof) is sprake een (inhoudelijke) koerswijziging, zodat daarvoor meer tijd nodig is.

Meerjarenprogramma Grondexploitaties

Overeenkomstig de nota Grondbeleid bieden we jaarlijks het Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) ter vaststelling aan de gemeenteraad aan. De effecten van het MPG zijn verwerkt in deze jaarrekening. Dit MPG wordt vastgesteld voorafgaande aan de besluitvorming over de jaarrekening. In dat programma wordt verslag gedaan over door de gemeente in exploitatie genomen gronden. Naast een financieel verslag is daarbij ook een inhoudelijke toelichting op de stand van zaken over de projecten, waarbij deze gronden aan de orde zijn.

Particuliere projecten en initiatieven

Sinds het economisch herstel is ingezet, trekt de woning- en vastgoedmarkt merkbaar aan. Binnen 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG) is sprake van een toenemend aantal particuliere initiatieven en (woningbouw)projecten. Ondanks het beperkte aantal gemeentelijke grondposities is de gemeente daar wel op de één of andere wijze bij betrokken. Voor particuliere projecten, waarbij geen gemeentelijke grondexploitatie aan de orde is, wordt gewerkt met intentie- en anterieure overeenkomsten om de te maken kosten te verhalen. In dat verband wordt ook de mogelijkheid toegepast van 'gebiedsoverstijgend kostenverhaal'.

Om (mogelijke) koerswijziging te onderzoeken van enkele in het oog springende initiatieven en projecten, zoals hotel Kom A7 en locatie PostNL, is veel extra ambtelijke capaciteit ingezet.

Bestemmingsplannen

Voor beheer heeft Purmerend een set aan actuele bestemmingsplannen. Bij nieuwe ontwikkelingen in strijd met een geldend bestemmingsplan stellen we een nieuwe planologische regeling vast; een zogenaamd projectbestemmingsplan. De mate van (rechts)zekerheid, die we aan inwoners en bedrijven garanderen door een bestemmingsplan is (steeds meer) per en door de situatie bepaald. Ongelijkheid bestaat en is uitlegbaar.

De eigen kracht van de gemeenschap proberen we daarbij nadrukkelijk ook aan te boren. De stedenbouwkundige voorschriften uit de 'Purmerendse bouwverordening' zijn per 1 juli 2018 vervallen. Eén van die voorschriften betrof het realiseren van voldoende parkeergelegenheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit aspect te kunnen blijven borgen, is bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018' in procedure gebracht. Verder is het

zo dat waar nodig voor bedrijvenpark Baanste-Noord gebruik wordt gemaakt van de door de raad afgegeven (algemene) verklaring van geen bedenkingen (v.v.g.b.).

Met betrekking tot de (3) resterende locaties, waarvoor nog geen gedigitaliseerd bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar was, is in 2018 gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het geldende, analoge bestemmingsplan digitaal op die website te plaatsen. Zodoende is de 'lijst niet-geactualiseerde delen van bestemmingsplannen' (kunnen) komen te vervallen.

De volgende, planologische maatregelen zijn in voorbereiding genomen, in de ontwerpfasen, dan wel vastgesteld door de gemeenteraad of door het college van burgemeester en wethouders.

soort maatregel	onderwerp	fase
bestemmingsplan (project)	Hotel Kom A7	in afwachting (mogelijke) koerswijziging
bestemmingsplan (project)	Locatie PostNL	in afwachting (mogelijke) koerswijziging
bestemmingsplan (project)	De Vijfhoek	opgeschort geweest (i.v.m. onderzoek parkeren)
wijzigingsplan (bevoegdheid B&W)	Westerweg 69	opgeschort (i.v.m. tijdelijke woningen)
bestemmingsplan (project)	Tramplein 9 (Bellevue)	stopgezet op verzoek initiatiefnemer
bestemmingsplan (project)	Wheerlicht/Churchillhof	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Purmerweg 19 - 21 2018	ontwerp
bestemmingsplan (project)	Medisch centrum met appartementen De Graeffweg 2019	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Brantjesoever 2019	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Wagenweg 9 - 2018	in voorbereiding
wijzigingsplan (bevoegdheid B&W)	Verwijderen LPG-verkooppunt Wagenweg 7	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Dopsloot Wooncompagnie (Wagenweggebied)	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Overweerse polderdijk 4	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Kwadijkerpark 2019	ontwerp
bestemmingsplan (project)	Westerweg 60	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Purmerland 14	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Westerweg 2c/d	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Westerweg 36	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Westerweg 39	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Spoorzone Burg. D. Kooimanweg (Wagenweggebied)	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Wagenweg 10F	in voorbereiding
bestemmingsplan (facet)	Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018	ontwerp
bestemmingsplan (project)	Tarwestraat	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Suze Groenewegstraat/Westerdraay	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Meeuwstraat 2	in voorbereiding
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Garden Party	ontwerp
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	BEE Investments	ontwerp
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Sunforce Knook Totaaltechniek	ontwerp

soort maatregel	in 2018 vastgesteld door raad of door B&W	fase
bestemmingsplan (project)	Drontermeer 2018	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Binnenstad markthal 2017	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Grotenhuysshof 2017	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	De Looiers 2018	beroep op R.v.S./ in werking
bestemmingsplan (project)	Rivierenlaan 281 - 2018	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Waterlandlaan 2017	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Brantjesstraat 2018	beroep op R.v.S./ in werking
bestemmingsplan (project)	Wilhelminalaan 1 - 2018	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Wheermolen-West, 4e fase 2018	beroepstermijn tot 15 maart 2019
voorbereidingsbesluit (verlenging)	Wagenweggebied	in werking
v.v.g.b.	Lichtmasten Flevostraat 251	onherroepelijk
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	B2 Vastgoed	onherroepelijk
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Finishbouw	onherroepelijk
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Lankelma	onherroepelijk
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Zonog B.V.	onherroepelijk

Wat heeft het gekost

(bedragen x € 1.000)	Realisatie 2017	Begroting 2018 primitief	Begroting 2018 bijgesteld	Realisatie 2018	Afwijking
Lasten	-24.689	-21.636	-35.270	-26.716	8.554
Baten	21.176	20.294	33.870	24.857	-9.013
Saldo	-3.512	-1.341	-1.400	-1.859	-459

Het programma Ruimtelijke Ordening heeft per saldo een nadelige afwijking van € 459.000. Dit wordt veroorzaakt door € 8.554.000 lagere lasten en € 9.013.000 lagere baten.

Toelichting afwijkingen	lasten	baten
Weidevenne II (grondexploitatie)	4	58
Kop van West (grondexploitatie)	5.689	-5.689
Brantjesstraat (grondexploitatie)	22	-22
Klein Where (grondexploitatie)	171	-457
Karekietpark (grondexploitatie)	9	178
Baanstee Noord (grondexploitatie)	2.412	-2.412
Binnenstad Purmerend	-192	-
De Hallen -Koemarkt (particulier initiatief)	-207	207
Purmerweg 19-21 (particulier initiatief)	113	-66
Grotenhuisweg 52 (particulier initiatief)	119	-90
Brantjesterrein (particulier initiatief)	200	-200
Wheermolen West, Parkzone (particulier initiatief)	330	-752
Erfpachtgronden	-278	392
Taakstelling Vastgoed en Tegemoetkoming uitvoering kosten (particuliere initiatieven)	-	-154
Overige afwijkingen (kleiner dan de rapportage grens)	162	-6
Totaal	8.554	-9.013