

Nota van zienswijzen

inzake de coördinatieprocedure als bedoeld in artikel 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van het bestemmingsplan 'Gorslaan 10 2020', de hogere waarden geluidhinder voor wegverkeerslawaai en de omgevingsvergunning voor het transformeren van een kantoorpand naar een woongebouw met 57 sociale huurappartementen

Ambtshalve wijzigingsvoorstellen m.b.t. de toelichting bestemmingsplan:

- paragraaf 3.4.4.3 (Nota kaders en instrumenten woningbouwprogrammering: spelregels 30-30-40) aanvullen:

Met de voorliggende ontwikkeling aan de Gorslaan 10 wordt 100% van de woningen in de sociale huur gerealiseerd. De veertig extra gerealiseerde sociale huurwoningen kunnen worden ingezet als compensatie voor andere woningbouwlocaties in Purmerend waar naar de mening van de gemeente de 30-30-40 norm niet wenselijk of haalbaar is. Dit kan binnen acht jaar na voltooiing van dit project en deze termijn kan worden verlengd voor zover daartoe omstandigheden zijn. Conform de onlangs vastgestelde doelgroepenverordening zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen ter borging van het woonsegment.

- paragraaf 6.3.3 (Overleg ingevolge artikel 3.8 Wro): actualiseren:

Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Deze afdeling bevat bepalingen rond de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Gorslaan 10 2020' heeft - gecoördineerd met het ontwerpbesluit hogere waarden geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai en de ontwerpomgevingsvergunning - ter inzage gelegen van maandag 21 december 2020 tot en met maandag 1 februari 2021. Gedurende die termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen omtrent de ontwerp-besluiten. Dit is gemeld in een publicatie op 17 december 2020 in de Staatscourant, in het Purmerends Nieuwsblad en op de gemeentelijke website.

Een aantal personen heeft een zienswijze ingediend. In de Nota van zienswijzen, bijlage bij dit bestemmingsplan, wordt op deze zienswijzen ingegaan. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan (naar aanleiding van de alternatieve parkeeroplossing worden de toelichting en de regels aangepast) en aanpassing van de omgevingsvergunning (naar aanleiding van de alternatieve parkeeroplossing en het gewijzigd dakterras worden de tekeningen aangepast). Voor het overzicht van de ambtshalve aanpassingen ten opzichte van de ontwerp-besluiten wordt verwezen naar bijlage C van de Nota van zienswijzen.

Ambtshalve wijzigingsvoorstel m.b.t. de regels bestemmingsplan:

- toevoegen aan artikel 1 (Begrippen):

Sociale huurwoning: een huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening

- artikel 4.2.1 (Bouwregels Wonen) aanscherpen onder c:

maximum aantal woningen: zoals op de verbeelding staat aangegeven. Deze woningen worden allen gerealiseerd als sociale huurwoning conform het thans geldende beleid van de 'Doelgroepenverordening gemeente Purmerend 2020'.

- artikel 4 (Wonen) aanvullen met een specifieke gebruiksregeling:

Met betrekking tot het gebruik geldt dat elke sociale huurwoning gedurende ten minste 25 jaar vanaf het eerste moment van ingebruikname als sociale huurwoning moet worden gebruikt.

Ambtshalve wijzigingsvoorstel m.b.t. de omgevingsvergunning:

- situatietekening aanpassen (ondergrondse containers)
- toelichting aanpassen: het Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018 is hier niet van toepassing.