



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

Programma

7

R U I M T E L I J K E O R D E N I N G

Portefeuillehouders: 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 aanpassing in het gebruik van gronden en opstallen. De gemeente maakt keuzes en weegt daarbij alle belangen af, zoals 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, verduurzaamt en groeit verder naar een compacte en volwaardige woonstad. De ontwikkeling van het stationsgebied/Waterlandlaan en van het Wagenweggebied spelen hierin een belangrijke rol. Samen met de historische binnenstad vormen deze gebieden straks het centrumgebied. Samenhang tussen deze ontwikkelingen en gebieden willen we bewaken. We zien dat de stad verandert. Dit heeft invloed op meerdere beleidsterreinen. Dat gaan we continu monitoren en aanpassen waar deze niet meer volstaan.

Wij willen het karakter van de historische binnenstad behouden en versterken. De ingeslagen weg van historiserend bouwen draagt bij aan de historische binnenstad. Tegelijkertijd is verdere ontwikkeling van belang voor de vitaliteit en de leefbaarheid van de binnenstad met een combinatie van detailhandel, horeca, woningen en voorzieningen.

Wij initiëren, stimuleren en werken mee aan de ruimtelijke planvorming en staan voor maatwerk op het gebied van flexibiliteit, rechtszekerheid en ruimtelijke kwaliteit.

Wat hebben we daarvoor gedaan

Er is in beeld gebracht wat de energielabels zijn van ons kernvastgoed. Daarbij zijn ook scenario's gemaakt om panden die nog geen A label hebben naar dat label te brengen en om rendabele investeringen te doen bij panden die dat A label al hebben. Deze onderzoeken hebben veel inzicht opgeleverd, maar waren voor een deel een theoretische exercitie, die nog gestaafd moet worden aan de praktijk. In april 2021 wordt hierover een memo uitgebracht aan de commissie SOB.

Beleidsveld Ruimtelijke Ordening

- Het behoeft geen betoog, dat de (werk)omstandigheden voor een ieder sinds medio maart 2020 zijn veranderd. Desondanks zijn het programma Purmerend 2040 en de ontwikkeling van onze stad met onverminderd enthousiasme doorgezet. In september is - met het oog op de voorgenomen fusie, samen met raadsleden van gemeente Beemster - gesproken over de monitor programma Purmerend 2040 en de update van het programma. De doelstelling 10.000 woningen te bouwen tot 2040 is daarbij bijgesteld in die zin, dat de woningen worden toegevoegd binnen de eigen contouren van Purmerend/Zuidoostbeemster en dat niet langer het zoeken naar een nieuwe uitleglocatie (scenario C met als voorkeur: Wormer-Oost) wordt aangehouden. Voor wat betreft een nieuwe Omgevingsvisie is in dat verband tevens een plan van aanpak aan de orde geweest. Uitkomst van de discussie hierover is, dat daarmee wordt begonnen vanaf de datum van herindeling en gebruikmakend van de bouwstenen uit Purmerend en Beemster.
- De focus van ontwikkelingen ligt primair op het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Dit is de aandacht die van rijkswege ook van ons wordt gevraagd met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Begin 2020 is in dat verband (unaniem) de gebiedsvisie Stationsgebied en Waterlandlaan en aanpak vervolg vastgesteld. Inzet is één groot nieuw centrumgebied langs de oost-west as, waarbij de historische binnenstad en het stationsgebied Purmerend e.o. met elkaar worden verbonden. Voor de locaties Gedempte Where 1 (voormalige postkantoorterrein), de Looiers, de Brantjesoever en de stadhuisparkeergarage zijn daarbij in 2020 al flinke stappen gezet, evenals voor locaties in het Wagenweggebied en voor de binnenwijkse ontwikkellocaties. Intensivering van het ruimtegebruik moet echter niet ten koste gaan van onze leefbaarheid. Met het oog hierop heeft de gemeenteraad in maart 2020 de Visie Leefbare Stad 2040 vastgesteld met de aandachtsgebieden Parkenplan, Bomenplan, Klimaatadaptatieplan en Natuurinclusief bouwen. In relatie met het programma Purmerend 2040 is verder intensief gewerkt aan de economische visie Purmerend/Beemster en aan gebiedsvisies voor Wheermolen-Oost en Karekietpark. Met betrekking tot bedrijventerrein De Koog en de gestarte pilot ten behoeve van mogelijke transformatie naar werk- en woongebied is in 2020 gebleken, dat - met aanjager H2O - aldaar een eigen dynamiek ontstaat richting campusvorming. De afbouw van Kop West vordert gestaag.
- Ook binnen de MRA zijn in 2020 de inspanningen o.a. op het gebied van bouwen en wonen, economie en infrastructuur onverminderd doorgezet. Het thema Landschap is in de overlegstructuren op deelregionaal niveau ondergebracht bij het overleg Ruimte. De portefeuillehouder R.O. is vanuit het platform Ruimte in 2020 toegetreden tot de agendacommissie van de MRA, waar hij de portefeuille 'governance' behartigt. Ruimtelijk heeft Purmerend in regionaal verband met name ingezet op inbreng bij de verstedelijkingsstrategie en 'Bereikbare Steden'. Het resultaat van deze geïntensiveerde inzet is, dat Purmerend meer en betere positie heeft in gesprekken en overleg met stevige partners als Rijk en NS. Bovenlokaal is met de gemeenten Edam-Volendam en Waterland overleg gestart om te komen tot een meer gezamenlijke kijk op droogmakerij de Purmer. In dat verband zijn de diverse thema's geïnventariseerd en op een praatplaat gepresenteerd. Voor onze gemeente zijn daarbij de (on)mogelijkheden van belang voor ontwikkeling van de oostflank van Purmerend (golfcomplex, Purmerbos, Purmer-Zuid Zuid). Eind 2020 is de jaarlijkse State of the Region uitgesproken. Naast de start van een discussie over de governance was daarbij onder meer ook aandacht voor het fenomeen 'houtbouw', waar Purmerend al op inzet.
- De eerste helft van 2020 heeft de gemeenteraad de Nota omgevingskwaliteit Purmerend vastgesteld, evenals de Duurzaamheidsagenda 2020-2023.
- De invoering van de Omgevingswet betreft een transitie van het omgevingsrecht, die tot 2029 doorloopt. In dat verband is aandacht besteed aan acties, die minimaal noodzakelijk zijn, om met de Omgevingswet aan de slag te kunnen. In een gecombineerd overleg van raadsleden uit Purmerend en Beemster is in het najaar de voortgang en stand van zaken toegelicht met betrekking tot de Omgevingswet. Het ziet er naar uit, dat de Omgevingswet nu daadwerkelijk per 1 januari 2022 van kracht zal worden.

- 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 faciliterend grondbeleid aan de orde is.
- De nota grondbeleid is niet een traditionele nota, maar betreft o.m. een afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze wijziging is o.m. ingegeven door dat Purmerend niet veel eigen grond meer heeft en voor veel ruimtelijke ontwikkelingen afhankelijk is van particuliere initiatieven. Dit vraagt om de inzet van andere ruimtelijke instrumenten, maar vooral ook een andere houding en gedrag. Dat betekent ook een actieve(re) houding als het gaat om instrumenten, die deze gewijzigde houding (kunnen) ondersteunen. Gelet op het fusieproces met Beemster is eind 2020 in het kader van de harmonisatie geconstateerd, dat evaluatie van de nota grondbeleid (nu) niet voor de hand ligt. Voor een toelichting op de lopende projecten wordt verwezen naar het MPG.
- Voor beheer heeft Purmerend een set aan actuele bestemmingsplannen. Bij nieuwe ontwikkelingen in strijd met een geldend bestemmingsplan geven wij de voorkeur aan vaststelling van een nieuwe planologische regeling; een zgn. projectbestemmingsplan. Incidenteel wordt een beheerverordening vastgesteld. 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 nadrukkelijk ook aan te boren. Waar nodig is voor bedrijvenpark Baanstee-Noord gebruik gemaakt van de door de raad afgegeven (algemene) verklaring van geen bedenkingen (v.v.g.b.). Bij enkele initiatieven is - na de afgifte van de v.v.g.b. - meegewerkt aan (uitsluitend) een afwijking van het bestemmingsplan.
- De volgende, planologische maatregelen zijn in voorbereiding genomen, in de ontwerpfase, dan wel vastgesteld door de gemeenteraad of door het college van burgemeester en wethouders.

soort maatregel	onderwerp	stand van zaken per 31-12-2020
bestemmingsplan (project)	Hotel Kom A7	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Locatie PostNL/Gedempte Where 1	ontwerp
bestemmingsplan (project)	De Vijfhoek	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Overweerse polderdijk 4	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Burg. D. Kooimanweg 4-14	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Spoorzone Burg. D. Kooimanweg (Wagenweggebied)	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Wagenweg 10 f/g	ontwerp
bestemmingsplan (project)	Parkeergarage Purmersteenweg	ontwerp
bestemmingsplan (project)	Meeuwstraat 2	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Gorslaan 10	ontwerp
bestemmingsplan (project)	Vurige Staart: tankstation/Carex	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Kwadijkerpark 2021	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Aletta Jacobslaan	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Tarwestraat	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Torenmolen	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Koggenland	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Luitje Broekemastraat	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Riekstraat/Gaffelstraat	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Westerweg 39	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Garrelsflat	in voorbereiding

soort maatregel	onderwerp	stand van zaken per 31-12-2020
bestemmingsplan (project)	Waterlandlaan	in voorbereiding
beheerverordening	Kop West	in voorbereiding
uitwerkingsplan (bevoegdheid college)	bouwweld E - Kop van West	in voorbereiding
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Visserijweg 20	in voorbereiding
buitenplanse afwijking (n.n.t.b.)	Tijdelijke woningen Verzetslaan	in voorbereiding

soort maatregel	in 2020 vastgesteld door raad of door B&W	stand van zaken per 31-12-2020
bestemmingsplan (project)	Purmerland 14	vastgesteld
bestemmingsplan (project)	Verwijderen LPG-verkooppunt Wagenweg	onherroepelijk
beheerverordening	Westerdraay	in werking
v.v.g.b.	Lichtmasten F.C. Purmerend	onherroepelijk
v.v.g.b.	Westerweg 36A	onherroepelijk
v.v.g.b.	Westerweg 27	omgevingsvergunning verleend (beroepstermijn tot 25-01-2021)
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Fuikstraat 7	onherroepelijk
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Boomkorstraat 5	onherroepelijk
buitenplanse afwijking	Tijdelijke woningen Karekietpark	onherroepelijk
buitenplanse afwijking	Tijdelijke woningen Etserstraat	onherroepelijk

Wat heeft het gekost

PGR07	Realisatie 2019	Begroting 2020 primitief	Begroting 2020 bijgesteld	Realisatie 2020	Afwijking
Lasten	-22.370	-31.158	-26.662	-23.785	2.876
Baten	27.049	30.151	24.916	19.926	-4.989
Saldo	4.679	-1.007	-1.746	-3.859	-2.113

Het programma Ruimtelijke Ordening heeft per saldo een nadelige afwijking van € 2.113.000. Dit wordt veroorzaakt door € 2.876.000 lagere lasten en € 4.989.000 lagere baten. De belangrijkste verschillen worden hieronder toegelicht.

AFWIJKINGEN BELEIDSVELD RUIMTELIJKE ORDENING

BV071 Ruimtelijke ordening	Lasten	Baten
Baanstee Noord		
Ten opzichte van de raming conform MPG 2020 zijn de baten € 338.000 hoger en de lasten € 515.000 lager. Enerzijds zijn de verkoopdoelstellingen ruim behaald, anderzijds zijn er dit jaar minder investeringen gedaan in onder andere grondwerken en de aanleg van het groen. Op basis van de herziende grondexploitatiebegroting (MPG 2021) wordt er een winst verwacht. Conform BBV is er een tussentijdse winstneming genomen van € 853.000. Dit bedrag komt voor € 426.500 ten gunste van de bestemmingsreserve gronden en voor € 426.500 ten gunste van de algemene reserve.		338
Ten opzichte van de raming conform MPG 2020 zijn de lasten € 515.000 lager	515	
Binnenwijke Ontwikkel Locaties (BOL)		
Overeenkomstig het raadsbesluit 1539413 met betrekking tot de BOL-locaties is er een onderzoeksbudget beschikbaar gesteld van € 234.000 en ten laste van de bestemmingsreserve gronden gebracht. In 2019 is er € 57.000 uitgegeven en onttrokken	-177	