

JAARSTUKKEN

2017

PURMEREND

Programma 7 RUIMTELIJKE ORDENING

Portefeuillehouder: J. Krieger

Inleiding

In het programma Ruimtelijke Ordening streven we 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. We betrekken bij die belangenafweging inwoners, bedrijven, investerende en ontwikkelende (markt)partijen en overige deelnemers, en werken met hen aan actuele ruimtelijke plannen.

Ambities coalitieakkoord

- Ruimtelijke projecten leveren soms direct en soms indirect een bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities.
- We willen kansen benutten om de stad nog aantrekkelijker te maken om in te verblijven.
- De integrale ontwikkeling van Kom A7 levert een bijdrage aan hoogwaardige werkgelegenheid en aan economische ontwikkeling van Purmerend. Om zoveel mogelijk ondernemers naar Baanstee-Noord te trekken, houden we de uitgiftevoorwaarden nog eens tegen het licht. De economische ontwikkelingsmogelijkheden bekijken we in relatie tot Kom A7.
- Ruimtelijke initiatieven en/of projecten, zowel particulier als gemeentelijk, bieden de gelegenheid om met de stad in verbinding te zijn en te blijven.
- Planologische regelingen maken we flexibeler. Binnen wettelijke kaders zoeken we voortdurend naar evenwicht tussen 'ruimtelijke initiatieven mogelijk maken' en 'rechtswaarborgen bieden aan betrokkenen'.

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 intensiveert 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

7.1 Beleidsveld Ruimtelijke ordening

a. Algemeen

- Op 30 januari hebben we de agenda Purmerend 2040 gepresenteerd. Over deze agenda (bestaande uit een startnotitie, kansenkaart en publieksversie) hebben we intensief overleg gevoerd met de betrokken instanties, de stad en de regio. Nadat de raad in april 2017 een voorbereidingskrediet heeft gevoteerd en de woonvisie heeft vastgesteld, hebben we, naast enkele ambtelijke en bestuurlijke bijeenkomsten, ook twee stadsgesprekken georganiseerd over hoogbouw en mobiliteit. De hoogbouwvisie is inmiddels vastgesteld en de visie op mobiliteit wordt nog bediscussieerd en waarna de besluitvorming in 2018 wordt afgerond.
- In 2017 hebben we een vervolg gemaakt met verkennen en implementeren van de nieuwe Omgevingswet. Het implementatietraject zal verscheidene jaren in beslag nemen. De datum van inwerkingtreden is met anderhalf jaar verschoven naar 1 januari 2021. Hierna geldt nog een overgangstermijn voor het invoeren van (een deel van) het nieuwe instrumentarium. In dat verband is gekozen voor een wijze van implementatie, waarbij de bedoeling van de nieuwe wet centraal staat. In de praktijk betekent dit, dat de focus in eerste instantie vooral ligt op de gevraagde verandering in werkwijzen, rolinvulling en gedrag. Pas in de tweede fase implementeren we het nieuwe (juridische) instumentarium op basis van de gemeentelijke wensen voor nieuwe werkwijzen en rolinvulling.
- De samenwerking op de schaal van Metropoolregio Amsterdam (MRA) en voor de deelregio MRA Noord(Zaanstreek-Waterland) is in 2017 voortvarend opgepakt en verder richting gegeven. Purmerend heeft daarbij met name geinvesteerd op het gebied van 'Het trekkerschap Ruimte' en in het opbouwen van vernieuwd, onderling vertrouwen met en tussen de diverse deelregiogemeenten.

b. 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.

c. 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 (woningbouw)projecten en initiatieven, waarbij wij op één of andere wijze zijn betrokken, gelet op onze beperkte grondposities.
- In het voorjaar van 2017 is het ambitiedocument voor het Wagenweggebied vastgesteld. Met deze gebiedsvisie wordt de kwaliteit en samenhang bij nieuwe ontwikkelingen gewaarborgd en worden de betrokken partijen uitgenodigd en geënthousiastmeerd om de transformatie naar een mooie nieuwe stadswijk samen met de gemeente Purmerend vorm te geven.
- Voor particuliere projecten, waarbij we geen gemeentelijke grondexploitatie voeren, werken we met intentie- en/of anterieure overeenkomsten waarmee we onze kosten gaan verhalen.

d. Bestemmingsplannen

- Voor beheer heeft Purmerend een set aan actuele bestemmingsplannen.
- De voorbereiding van de (cyclische) actualisatie van het bestemmingsplan bedrijvenpark Baanstee-Noord is stilgelegd, gelet op het wetsvoorstel Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening en de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (afschaffing actualiseringsplicht bestemmingsplannen en beheersverordeningen) en gelet op de door de raad afgegeven (algemene) verklaring van geen bedenkingen.
- 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.
- Op de 'lijst niet-geactualliseerde delen van bestemmingsplannen' stonden oorspronkelijk 9 locaties. Deze lijst omvat nu nog 6 locaties. Over deze locaties voeren we intensief overleg om te komen tot actuele bestemmingen.

De volgende, planologische maatregelen zijn in voorbereiding genomen, in de inspraak-/ontwerpfase, dan wel door de raad (of B&W) vastgesteld.

soort maatregel	onderwerp	fase
bestemmingsplan (actualisatie)	De Baanstee-Noord 2017	stilgelegd vanwege afschaffen wettelijke actualisatieverplichting
bestemmingsplan (project)	locatie PostNL c.a.	participatie / overleg
bestemmingsplan (project)	hotel Kom A7	participatie / overleg
bestemmingsplan (project)	Drontermeer	participatie / overleg
bestemmingsplan (project)	Wheerlicht *(J.P. Grootstraat 1 / 't Noot)*	participatie / overleg
bestemmingsplan (project)	Purmerweg 19 - 21	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Binnenstad markthal 2017	ontwerp
bestemmingsplan (project)	Graeffweg 70 - 2018	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Grotenhuyshof 2017	participatie / overleg
bestemmingsplan (project)	Rivierenlaan 281 - 2018	participatie / overleg
bestemmingsplan (project)	Waterlandlaan 42-50 te Purmerend	ontwerp
bestemmingsplan (project)	Brantjesstraat 2018 *(verwerking vonnis Raad van State)*	participatie / overleg
bestemmingsplan (project)	Wilhelminalaan 1 - 2018	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Brantjesoever	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	De Looijers 2018	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	De Vijfhoek	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Tramplein 9 (Bellevue)	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Wheermolen-West, 4e fase 2018	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Wagenweg 9 - 2018	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Dopsloot / Wooncompagnie (Wagenweggebied)	in voorbereiding
wijzigingsplan (project/B&W)	Facilitypoint en benzinepunt op bedrijvenpark Baanstee-Noord	voorontwerp
wijzigingsplan (project/B&W)	Westerweg 69	voorontwerp

soort maatregel	in 2017 vastgesteld door raad, B&W of Provinciale Staten	fase
aangewezen categorieën van gevallen *(verklaring van geen bedenkingen niet vereist)*	bedrijvenpark Baanstee-Noord *(toegepast t.b.v. 1 bedrijfsvestiging)*	in werking
voorbereidingsbesluit	Wagenweggebied	in werking
bestemmingsplan (project)	Westerstraat 2 - 2017	vastgesteld
bestemmingsplan (actualisatie)	Reparatie Wheermolen 2012 - tankstation en groenstroken 2016	beroep op Raad van State / in werking
bestemmingsplan (project)	Purmerbuurt 2017	beroep op Raad van State / in werking
bestemmingsplan (project)	Brantjesstraat 2016	vernietigd
bestemmingsplan (actualisatie)	De Purmer 2016	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Horizon-/Regiocollege Karekietpark 2015	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Gedempte Singelgracht 27 - 2017	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Stekeldijk 2017	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Klein Where 2016	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Primulastraat 2016	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Zonnelaan 6 - 2017	onherroepelijk

soort maatregel	in 2017 vastgesteld door raad, B&W of Provinciale Staten	fase
wijzigingsplan (project/B&W)	Medisch Centrum Novawhere 2017	onherroepelijk
uitwerkingsplan (project/B&W)	Weidevenne, kwadrant Europa, Kanaalzone 7e fase 2017	onherroepelijk
uitwerkingsplan (project/B&W)	Weidevenne, kwadrant Europa, Kanaalzone 8e fase 2017	onherroepelijk

Wat hebben we nog niet gedaan

- Het actualiseren van de nota Grondbeleid en van de Nota planoverschrijdende ruimtelijke openbare faciliteiten Pumerend zijn in 2017 (nog) niet afgerond.
- De richting voor herziening van de Welstandsnota is in 2016 bediscussieerd (uitkomst: koersmodel E), maar de uitwerking daarvan volgt in relatie tot Omgevingswet/omgevingsplan.

Wat heeft het gekost

(bedragen x € 1.000)	Realisatie 2016	Begroting 2017 primitief	Begroting 2017 bijgesteld	Realisatie 2017	Afwijking
Lasten	-25.843	-19.532	-35.792	-24.689	11.103
Baten	24.345	17.907	32.382	21.176	-11.206
Saldo	**-1.498**	**-1.625**	**-3.410**	**-3.512**	**-102**

Het programma Ruimtelijke Ordening heeft per saldo een nadeel van € 102.000. Dit wordt veroorzaakt door € 11,1 miljoen lagere lasten en € 11,2 miljoen lagere baten.

Toelichting afwijkingen	lasten	baten
GREX Baanstee Noord (lagere lasten en lagere baten)	5.273.000	-5.273.000
GREX Kop van West (lagere lasten en lagere baten)	3.363.000	-3.363.000
GREX Brantjesstraat (lagere lasten en lagere baten)	54.000	-54.000
GREX Karekietpark (lagere lasten en lagere baten)	1.370.000	-1.370.000
GREX Klein Where (lagere lasten en lagere baten)	595.000	-595.000
GREX Weidevenne II (lagere lasten en lagere baten)	1.112.000	-1.112.000
(GREX) Wheermolen West, Parkzone (lagere lasten en lagere baten)	114.000	-114.000
Dotaties (=hogere lasten) en vrijval (hogere bate) verliesvoorziening gronden	-264.000	95.000
Weidevenne oud (hogere lasten)	-144.000	-58.000
Uitvoering omgevingswet (lagere lasten)	245.000	
Eigendommen niet voor de openbare dienst bestemd (hogere lasten en lagere baten)	-243.000	-32.000
Grondverkoop (hogere baten)		500.000
Particuliere initiatieven en projecten (hogere lasten en hogere baten)	-501.000	146.000
Tijdelijk beheer ontwikkellocaties (lagere lasten en hogere baten)	120.000	21.000
Overige afwijkingen in lasten en baten	9.000	3.000
	11.103.000	**-11.206.000**

AFWIJKINGEN BELEIDSVELD RUIMTELIJKE ORDENING

Grondexploitaties (GREX-en)

Alle kosten en opbrengsten worden verantwoord in de gemeentelijke exploitatie. Het verschil tussen de kosten en de opbrengsten wordt geactiveerd op de onderhanden werk-post op de balans (voorraden GREX). Verschillen tussen de begrotingscijfers en de realisatiecijfers zijn daarmee altijd aan elkaar gelijk. De belangrijkste afnames in