

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Zaandijkerkerk en omgeving

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Zaandijkerkerk en omgeving, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3810BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is verleend aan de GBKZ versie 2017 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Het gebied rond de Zaandijkerkerk is het afgelopen jaar enorm van karakter veranderd. De voormalige bloedbank, de kantoorpanden van Pielkenrood en de Zaandijkerkerk stonden leeg, wat het gebied een verlaten indruk gaf. In het afgelopen jaar is de Zaandijkerkerk van instorting gered (en gerestaureerd), is de openbare ruimte heringericht, is een bierbrouwerij gerealiseerd en zijn de kantoorpanden en voormalige bloedbank gesloopt. Dit heeft het gebied een eerste grote kwaliteitsimpuls gegeven.

De transformatie van het gebied omvat veel ontwikkelingen in verschillende fases van realisatie. Veel van de ontwikkelingen passen binnen het vigerend bestemmingsplan of zijn met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Op basis van verleende omgevingsvergunningen zijn daarom al meerdere ontwikkelingen uitgevoerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om 25 woningen mogelijk te maken (waarvan 11 woningen reeds vergund en in gebruik zijn als zorgwoningen) en om de reeds vergunde ontwikkelingen van een actueel bestemmingsplan te voorzien. De verleende omgevingsvergunningen zijn in dit ontwerpbestemmingsplan positief bestemd.

Voor de bouw van de 10 woningen aan de Willem Dreeslaan is een Kwaliteitskader opgesteld met uitgangspunten voor de ontwikkeling. Voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure zal de welstandsnota voor dit gebied worden aangevuld met het Kwaliteitskader.

Het ontwerpbestemmingsplan Zaandijkerkerk en omgeving en het bijbehorende ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend, waarvan 1 positief. In het antwoord op de tweede zienswijze zijn de afwegingen nader toegelicht, maar de zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Ten aanzien van het ontwerp is het plan op een aantal punten ambtshalve gewijzigd. De ambtshalve wijzigingen en reactie op de zienswijze zijn opgenomen in bijlage 5 van de toelichting van het plan.

Aanleiding

Het college heeft op 24 januari 2017 besloten om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden voor een ieder voor 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen (van 2 februari tot en met 15 maart). Op basis van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro) is tegelijkertijd overleg gevoerd met betrokken overheden en instanties. De zienswijzen en ingekomen artikel 3.1.1. Bro reacties vormen geen aanleiding om het plan te wijzigen. Wel worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De ambtshalve

wijzigingen, nota van zienswijzen en 3.1.1. Bro reacties zijn opgenomen in bijlage 5 van de toelichting. Nu de reacties zijn verwerkt, is het bestemmingsplan gereed voor behandeling door de raad.

Tegen het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Komen tot een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat plan biedt dan een actueel planologisch-juridisch kader om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.

Kader

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zo ver relevant voor het bestemmingsplan verwoord.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Het besluit vaststelling hogere waarden wordt voorbereid conform de Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht. De Wet geluidhinder stelt de procedure van het besluit gelijk met het bestemmingsplan waarvoor het besluit wordt genomen.

Crisis- en herstelwet

Omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan en de vaststelling hogere waarden afdeling 2, hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van 6 weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Argumenten en afwegingen

Woningbouwopgave

Mede door de toenemende woningbehoefte in Amsterdam is de druk op de woningmarkt in Zaanstad groot. Uit het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 (RAP Wonen) van de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam (SRA) blijkt in de marktregio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam) voor de periode 2015-2025 wat woningbehoefte betreft een tekort aan harde plancapaciteit van 31.330 woningen. Zowel stedelijk als suburbaan is sprake van een aanzienlijk capaciteitsstekort.

Het bestemmingsplan maakt in totaal 25 woningen mogelijk (waarvan 11 zorgwoningen zijn) en voorziet daarmee in een duidelijke behoefte

Monumenten

In het plangebied zijn twee monumentale panden aanwezig: het Huis van Woudt en de Zaandijkerkerk en pastorie. Het bestemmingsplan maakt tevens de herplaatsing van het monumentale pand Hero de Jager mogelijk. De monumentale panden krijgen bestemmingen (woon- en gemengde bestemmingen) die de kans op leegstand in de toekomst verkleinen.

Kwaliteitskader

Voor de ontwikkeling van de 10 woningen aan de Willem Dreeslaan is een Kwaliteitskader opgesteld. Hiermee wil de gemeente sturen op kwaliteit voor Zaanstad in dit bijzondere gebied. Het Kwaliteitskader maakt tevens een doorkijk naar de mogelijkheden in het gebied bij het vertrek van Ardagh. Echter is er ook benoemd dat Ardagh nog niet voornemens is te stoppen met de bedrijfsvoering. Het Kwaliteitskader waarborgt dat de huidige ontwikkeling aansluit op een mogelijke ontwikkeling van het Ardagh-terrein.

In de stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan is rekening gehouden

met het Kwaliteitskader. Het Kwaliteitskader vormt tevens onderdeel van de toetsingscriteria van de aanbesteding van de locatie Willem Dreeslaan.

Welstandsparagraaf Willem Dreeslaan

Het Kwaliteitskader wordt aangepast zodat de randvoorwaarden overeenkomen met de duurzaamheidsopgave. Om die reden wordt de welstandsparagraaf voor de Willem Dreeslaan (bestaande uit het Kwaliteitskader) niet gelijktijdig met het bestemmingsplan aangeboden voor besluitvorming. De gronden aan de Willem Dreeslaan (de voormalige bloedbanklocatie) zijn in eigendom van de gemeente. Met de planning van de aanbesteding wordt rekening gehouden met het aanpassen van het Kwaliteitskader.

Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Uit het milieuonderzoek van het bestemmingsplan blijkt dat voor het Huis van Woudt, de pastorie van de Zandijkerkerk en een woning aan de Willem Dreeslaan als gevolg van het industrielawaai van Ardagh hogere waarden moeten worden vastgesteld. De reden hiervoor is dat de voorkeursgrenswaarden voor deze woningen wordt overschreden. Het besluit hogere grenswaarden heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd en is inmiddels door het college vastgesteld.

Geurhinder

Voor de woningen in het plangebied wordt niet voldaan aan de streefkwaliiteit als gevolg van de geurbelasting door Olam Koog. Na het nemen van maatregelen in het kader van een recent verleende milieuvergunning wordt de geurbelasting ter plaatse teruggebracht naar 5 OUe/m³. De streefkwaliiteit voor woningen in cacaogeur is 4 OUe/m³. Toch is er voor de woningen sprake van een woon- en leefklimaat omdat:

1. de geurimmissie van Olam in het plangebied is beter dan onaangenaam;
2. er is geen sprake van onaanvaardbare cumulatie van geur;
3. de overschrijding van de streefkwaliiteit ter plaatse van het plangebied is op dit moment tweemaal de streefkwaliiteit. De geurbelasting ligt wel ver onder de geurbelasting die in beginsel als onaanvaardbaar wordt beschouwd;
4. in de nieuwe milieuvergunning zijn aanvullende maatregelen opgelegd. Als gevolg van deze nog uit te voeren maatregelen zal de geurbelasting in het plangebied naar verwachting binnen 2 jaar dalen naar een niveau net boven de streefkwaliiteit;

De ontwikkeling zal het bedrijf niet beperken omdat de ontwikkeling ligt in een bestaand woongebied en de woningen niet dichtbij het bedrijf komen te liggen dan de reeds bestaande woningen.

Green Deal en aardgasloos bouwen

Het bestemmingsplan kan het gasloos bouwen niet afdwingen. Tevens is het gasloos bouwen geen onderdeel van de haalbaarheid van het bestemmingsplan. Desalniettemin wordt zoveel mogelijk gestuurd op het realiseren van gasloze nieuwbouwwoningen, zodat deze in de toekomst niet alsnog omgezet moeten worden naar elektrisch of aangesloten moeten worden op een warmtenet.

Het plan maakt de bouw van 12 nieuwbouwwoningen mogelijk. Voor de 10 woningen aan de Willem Dreeslaan worden de beoordelingsregels van de aanbesteding zo aangepast, dat bouwplannen moeten bijdragen aan de Zaanse duurzaamheidsopgave. Verplicht onderdeel daarvan is het bouwen zonder gasaansluiting. Wat betreft de 2 nieuwbouwwoningen aan de Lagedijk (naast het pand Hero de Jager) is de gemeente geen eigenaar van de gronden en is het afdwingen van gasloos bouwen niet mogelijk. Daarom wordt in overleg met de initiatiefnemer gezocht naar mogelijkheden om de woningen gasloos te bouwen. De initiatiefnemer wacht het definitief worden van de bouwvlakken af, zodat zij zeker weten met welke maten zij het bouwplan kunnen herontwerpen om de woningen duurzamer te realiseren.

Integrale afweging

Gelet op de toelichting van het plan kan geconcludeerd worden dat het realiseren van 10

woningen aan de Willem Dreeslaan, de functietoevoeging aan de Zaadijkerkerk en pastorie, het realiseren van 3 woningen aan de Lagedijk, het positief bestemmen van de bierbrouwerij en de gemengde bestemming voor het Huis van Woudt een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling is. Het bestemmingsplan voorziet in een duidelijke woningbouwbehoefte, in een wijk waar reeds woningen zijn gesitueerd. De ontwikkelingen verbeteren de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk, met positieve effecten in een veel groter gebied.

Hoewel het project qua geur niet voldoet aan de streefkwaliteit, is toch sprake van een goed woon- en leefmilieu. Hierin wegen onder meer mee: de kwaliteiten van het gebied, de situering in gemengd gebied (met reeds bestaande woningen), goede bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen en voor auto, fiets en OV. Bovendien vormen de functies binnen het bestemmingsplan ruimtelijk een samenhangend geheel en zijn de functies een positieve aanvulling op de bestaande bebouwing en woningen op deze specifieke plek en in de omgeving. Tenslotte vormen de ontwikkelingen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Olam en Ardagh.

Gelet op het voorgaande maakt het bestemmingsplan zowel nieuwe ontwikkelingen als bestaande functies mogelijk, die in het kader van de algehele belangenafweging wenselijk zijn en waarbij sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen en art. 3.1.1. Bro vooroverleg adviezen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend, waarvan 1 positieve zienswijze (met de tekst "Geweldig, stem voor.").

De indiener van de tweede zienswijze heeft bezwaren op het bewonen van het Huis van Woudt, de woningen en de hoogtes van de woningen aan de Lagedijk (in relatie tot de cultuurhistorie verkenning) en de bijbehorende parkeerplaatsen. De indiener heeft op 14 april de zienswijze mondeling toegelicht. Naar aanleiding van de mondelinge toelichting zijn in de beantwoording op de zienswijze (zie bijlage) de afwegingen van de genoemde aspecten uitgebreider toegelicht. De indiener gaf aan het fijn te vinden om de zienswijze mondeling toe te kunnen lichten. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, de Gasunie, de GGD Zaanstreek-Waterland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Vereniging Zaans Erfgoed hebben adviezen gegeven in het kader van het artikel 3.1.1. Bro vooroverleg. De adviezen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is op enkele punten de toelichting aangevuld of aangepast (de toelichting is niet onderdeel van het juridische bestemmingsplan).

Ambtshalve wijzigingen

Op een aantal punten is het bestemmingsplan ambtshalve aangepast. Naast technische wijzigingen en een correctie van de bouwvlakken aan de Lagedijk, betreft de voornaamste wijziging de aanduiding op het Huis van Woudt.

De aanduiding 'wonen' van het Huis van Woudt is ten aanzien van het ontwerp gewijzigd in 'bedrijfswoning'. De initiatiefnemer wil naast de mogelijkheden van de gemengde bestemming, ook de mogelijkheid om werknemers in het Huis van Woudt te laten wonen. Bijvoorbeeld om in de avond meer sociale controle te hebben op de achterzijde van de brouwerij en de opslagloods of om extra personeel op korte afstand te hebben.

Bewoning van het Huis van Woudt is wenselijk omdat de kans op leegstand van het monument daarmee lager wordt en tevens wordt voorkomen dat aan de achterzijde van de brouwerij en de opslagschuur een blinde vlek ontstaat waar geen (toe)zicht op is. Het betreft bovendien geen bedrijfswoning op een gezoneerd industrieterrein, maar binnen een gemengd woongebied. Met de aanduiding 'bedrijfswoning' en de voorwaardelijke verplichting is het mogelijk om bewoning zoals de initiatiefnemer dat beoogt toe te staan, zonder dat de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven wordt beperkt.

De oude systematiek waar bewoning noodzakelijk moet zijn voor de bedrijfsvoering (in plaats van verband houden met), wordt naar aanleiding van ontwikkelingen in de rechtspraak niet meer toegepast in nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Zaanstad. Immers is het met de huidige stand der technieken bijna nooit meer noodzakelijk om bij een bedrijf aanwezig te zijn, omdat via het internet op afstand ingegrepen kan worden in de bedrijfsprocessen. Daarom wordt in nieuwe bestemmingsplannen bepaald dat de bewoning verband moet houden met de bedrijfsvoering of het beheer. Dit is geregeld in de begripsbepalingen. Ook de toelichting, het milieuonderzoek en het hogere waarden besluit zijn op dit punt aangevuld.

Draagvlak

Omwonenden

Omwonenden worden actief geïnformeerd over de herontwikkeling van het gebied. In 2015 zijn twee inloopbijeenkomsten georganiseerd en de herontwikkeling is officieel gestart met een startbijeenkomst voor omwonenden. In december 2016 is een buurtoverleg georganiseerd over de ontwikkelingen in de kerk.

Daarnaast bestaan er ook de facebookpagina's 'Zaandijkerkerk en omgeving' en 'Breugem brouwerij' waar ook bewoners lid van zijn. Op deze pagina's wordt zeer regelmatig geschreven over de voortgang van de bouw en aanverwante onderwerpen. Tenslotte heeft een ieder kennis kunnen nemen van de openbare raadsinformatiebrief van 3 maart 2015.

In februari 2017 is een inloopbijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan georganiseerd voor de bedrijven en omwonenden. De omwonenden zijn blij met de herontwikkeling van het gebied en het redden van de kerk, doch zijn er ook negatieve signalen. De nieuwe parkeerplaatsen zouden te ver zijn verplaatst wat de parkeerdruk zou versterken. De omwonenden waren blij om te horen dat na realisatie van alle ontwikkelingen opnieuw een parkeertelling gedaan wordt. Tevens zijn een aantal omwonenden er niet blij mee dat de drukte van toeristen in het gebied toeneemt. Hoewel zij kritisch zijn over het toerisme en parkeren, gaven de omwonenden aan over het algemeen blij te zijn met de herontwikkeling van het gebied. Ten aanzien van de oude situatie zien zij een flinke vooruitgang in de kwaliteit van het gebied. De omwonenden zijn nu vooral benieuwd naar de detailuitwerking van de woningen aan de Willem Dreeslaan.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend, waarvan 1 positieve zienswijze (met de tekst "Geweldig, stem voor."). De indiener van de tweede zienswijze heeft op 14 april de zienswijze mondeling toegelicht. De indiener gaf aan het fijn te vinden om de zienswijze mondeling toe te kunnen lichten. De beantwoording van de zienswijze is in de bijlage opgenomen.

Ardagh

Ardagh, het bedrijf gevestigd aan de rand van het plangebied, wordt actief geïnformeerd over het bestemmingsplan. In november 2016 heeft het laatste gesprek over het bestemmingsplan plaatsgevonden en is tevens de herontwikkeling van het hele gebied besproken. Op verzoek van Ardagh zijn zij in februari 2017 per brief op de hoogte gesteld van het ontwerpbestemmingsplan.

Olam Koog

Olam (vestiging Koog aan de Zaan) wordt actief geïnformeerd over de woningbouwontwikkeling. Het meest recente contact heeft plaatsgevonden in december 2016, betreffende het onderdeel geur van het milieuonderzoek.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft een subsidie verleend voor de herbestemming van de Zaandijkerkerk en de hoogwaardige herinrichting van de openbare ruimte. De subsidie bevatte aanvankelijk de voorwaarde dat de woningen aan de Willem Dreeslaan gerealiseerd moeten worden. Op 13 december 2016 heeft de provincie de subsidiebeschikking gewijzigd,

zodat de woningen aan de Willem Dreeslaan geen voorwaarde meer zijn voor de subsidieverlening.

Vereniging Zaans Erfgoed

De vereniging Zaans Erfgoed heeft in een advies aangegeven positief te zijn over de herontwikkeling van het gebied en wil in de toekomst mee blijven denken over het gebied, bijvoorbeeld als woningbouw op het terrein van Ardagh mogelijk wordt. Tevens vragen zij om de stichting Domineestuin een rol te geven in toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Financiële consequenties

Exploitatie

In het onderhavige plan is de gemeente eigenaar van de grond op de locatie van de 10 geprojecteerde woningen aan de Willem Dreeslaan. De kosten zijn doorberekend in de grondprijs. De ontwikkelaar van de woningen aan de Lagedijk is eigenaar van de grond en de naastgelegen brouwerij. De kosten van de grondexploitatie zijn derhalve anderszins verzekerd.

Planschade

Het bestemmingsplan respecteert de vergunde rechten van Ardagh, Olam en de brouwerij waardoor er voor de bedrijven geen planologisch nadeel bestaat. Het bestemmingsplan maakt een transformatie naar woningbouw mogelijk, die goed aansluit op het omliggende woongebied. Derhalve is ook ten opzichte van de bestaande woningen geen sprake van planologisch nadeel.

Juridische consequenties

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad.

Beroepsprocedure

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan rechtstreeks beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hetzelfde geldt voor het besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder. Heeft een belanghebbende zijn zienswijze niet kenbaar gemaakt dan kan hij alleen beroep aantekenen tegen wijzigingen die door de raad in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, of als hij kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze in te dienen.

Communicatie/ vervolgtraject

Indien en nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, worden het bestemmingsplan, het besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder en bijbehorende stukken ter inzage gelegd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog). Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad, de Staatscourant en als pdf gepubliceerd op de gemeentelijke websites. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Zandijkerkerk en omgeving, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3810BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is verleend aan de GBKZ versie 2017 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In de vergadering van donderdag 29 juni 2017

De griffier,

De voorzitter,