

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Zaandam, Westzijde 124-132

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Zaandam, Westzijde 124-132 zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMR0.0479.STED3811BP-0301, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKZ versie 2015 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
-

Kernverhaal

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor een woningbouwontwikkeling met maximaal 7 grondgebonden woningen op het onbebouwde perceel Westzijde 124-132 in Zaandam. Het initiatief betreft het invullen van een onbebouwd terrein aan de Zaan (Westzijde) met een flexibel aantal grondgebonden woningen (maximaal 5), waarbij de mogelijkheid voor Particulier Opdrachtgeverschap wordt geboden. Aan de straatkant worden maximaal 2 woningen mogelijk gemaakt. Bij deze 2 woningen wordt de mogelijkheid tot functiemenging geboden met een brede bestemming. Het stedenbouwkundige plan sluit wat betreft bebouwingsbeeld, volume en massa aan op de omgeving en is vertaald in het bestemmingsplan.

Aanleiding

Het college heeft op 2 februari 2016 besloten om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden voor een ieder voor zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. Op basis van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro) is tegelijkertijd overleg gevoerd met betrokken overheden en instanties. De ingekomen reacties vormen aanleiding om het plan op enkele details te wijzigen. Ook worden enkele tekstuele aanpassingen voorgesteld. De reacties zijn gebundeld in een Nota van Zienswijzen. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden geluid zijn geen zienswijzen ingediend. Nu het actuele geurbeleid in het plan is verwerkt, is deze gereed voor behandeling door de raad.

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

Het bestemmingsplan is 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.

Argumenten en afwegingen

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het ontwikkelingsplan ZaanIJ

Het plangebied ligt aan de 'Stadse Zaan'. De Zaan wordt hier gezien als stedelijke gracht. De Zaanse karakteristiek wordt behouden en versterkt door behoud van het contrast tussen de grote fabrieken en het kleinschalig wonen en asymmetrie. De planontwikkeling draagt, op kleine schaal, bij aan het creëren van nieuwe woon- en werkgebieden langs de oevers van de Zaan en daarmee aan één van de doelstellingen uit het *Ruimteplan Zaanstad - Zaan en IJ oevers*.

Het bestemmingsplan biedt een bijdrage aan de mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap en doorstroming op de Zaanse woningmarkt

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats op basis van particulier opdrachtgeverschap en is daarmee in lijn met de gemeentelijke ambities zoals vastgelegd in de Uitgangspuntennotitie Zelfdoen in Zaanstad (2014). Toekomstige bewoners van het plangebied kunnen maximale invloed uitoefenen op de eigen woning, binnen de flexibele kaders van het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft een hoog ambitieniveau en staat enkel grondgebonden woningen toe. Door de ontwikkeling van de locatie wordt -weliswaar een zeer bescheiden- bijdrage geleverd aan de lokale en regionale behoefte aan woningen. De beoogde woningen bevinden zich in de klasse dure eengezinskoopwoningen. Hiermee wordt bijgedragen aan de kwalitatieve woningbouwopgave ter verbetering van de doorstroming op de Zaanse woningmarkt.

Besluit hogere grenswaarden geluid

Ten behoeve van de toelichting van het bestemmingsplan Zaandam, Westzijde 124 - 132 is in opdracht van de initiatiefnemer door SAB een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor 2 kavels als gevolg van het wegverkeerslawaai hogere waarden moeten worden vastgesteld voor de 2 woningen die op deze kavels zullen worden gerealiseerd. De reden is dat de voorkeursgrenswaarden voor deze woningen, zoals neergelegd in artikel 82 Wgh voor het wegverkeerslawaai wordt overschreden. Het besluit hogere grenswaarden is inmiddels door het college genomen.

Zienswijzen bieden geen aanleiding het plan inhoudelijk aan te passen.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-besluit hogere waarden zijn een tiental zienswijzen ingediend door omwonenden en door bewoners van de overzijde van de Zaan. Enkele zienswijzen zijn eensluidend. Ook zijn enkele zienswijzen door meerdere huishoudens ondertekend. Alle zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Over het ontwerp-besluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst en voorzien van een beantwoording. Met name bewoners van appartementengebouw De Faam aan de Westzijde en bewoners van appartementen aan de oostzijde van de Zaan hebben gereageerd. Hun zorg zit met name in de hoogte van de bebouwing en het verdwijnen van een open groene plek aan de Zaan. In de Nota van Zienswijzen (zie bijlage) zijn de ingekomen zienswijzen voorzien van een antwoord. De zienswijzen hebben geen aanleiding gevormd om het beoogde bouwvolume en gebruik van het plangebied te wijzigen. Wel is het bestemmingsplan op een aantal punten aangescherpt. Zo is het actuele geurbeleid in het plan verwerkt. Ook is een schaduwrapportage toegevoegd waaruit de impact van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan op de omliggende percelen wordt gevisualiseerd. Voor een overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen.

Vertraging in verband met het nieuwe geurbeleid

Het bestemmingsplan heeft in de periode februari-maart 2016 als ontwerp ter inzage gelegen. De vaststelling van het bestemmingsplan is vervolgens uitgesteld als gevolg van het nieuwe geurbeleid en de uitwerking daarvan. Nu duidelijk is geworden dat het aspect geur geen belemmering is voor dit plan kan het ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Indieners van een zienswijze zijn schriftelijk over de vertraging in de besluitvorming geïnformeerd.

Draagvlak

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de wensen en belangen van de ontwikkelaar en de gemeente om op deze locatie langs de Zaan woningbouw mogelijk te maken. De ontwikkelaar heeft in de aanloop naar dit bestemmingsplan met omwonenden gesproken.

Tijdens de tervisielegging zijn zienswijzen ingediend door omwonenden. Met name bewoners

van appartementengebouw De Faam aan de Westzijde en bewoners van appartementen aan de oostzijde van de Zaan hebben gereageerd. Een groot aantal indieners heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een mondelinge toelichting op het plan te krijgen. In de Nota van Zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen voorzien van een antwoord. De zienswijzen hebben geen aanleiding gevormd om het beoogde bouwvolume en gebruik van het plangebied te wijzigen. Wel is het bestemmingsplan op een aantal punten aangescherpt. Voor een overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen worden uitgevoerd door externe partijen. Het bestemmingsplan draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van de Westzijde.

Financiële consequenties

Kosten en dekking van dit voorstel

Geen.

Het plangebied is in eigendom bij de ontwikkelende partij. Met de ontwikkelende partij is een overeenkomst gesloten. De kosten voor ambtelijke en bestuurlijke behandeling alsmede het tot stand komen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen zijn gedekt door de overeenkomst en de legesverordening.

Financiële risico's die samenhangen met het voorstel

Met de ontwikkelende partij is een planschadeovereenkomst gesloten.

Juridische consequenties

Procedurele aspecten

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. 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

Bestemmingsplan

Indien en nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, worden het bestemmingsplan 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 website. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Zaandam, Westzijde 124-132 zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMR0.0479.STED3811BP-0301, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKZ versie 2015 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In de vergadering van16.....-.....maart.....-2017

De griffier,

De voorzitter,

Met inachtneming van het
aangenomen amendement.

Voorzitter,

Raadsgriffier,



PvdA



SP

D66 Zaanstad



AMENDEMENT A

De gemeenteraad van Zaanstad, in vergadering bijeen op donderdag 16 maart 2017, sprekend over de vaststelling van het bestemmingsplan Zaandam Westzijde 124-132.

Constaterende dat

De maximum bouwhoogte voor het gedeelte van perceel Westzijde 124-132 met de bestemming Wonen 15 meter bedraagt, zoals aangegeven op de verbeelding in de bijlage 1477 bij het betreffende raadsvoorstel.

Het nieuwbouwplan gerealiseerd wordt binnen het historische lint langs de Zaanoevers in bijzonder welstandsgebied

Overwegende dat

De mogelijkheden voor invulling van de maximum bouwhoogte voor het gedeelte van perceel Westzijde 124-132 met de bestemming Wonen heel ruim zijn genomen en dat er nu en in de toekomst een vierkant woongebouw kan komen van 15 m hoog en een bebouwingspercentage van 60%.

Besluit

Om aan het voorliggende besluit als eerste besispunt toe te voegen:

De maximum bouwhoogte voor het gedeelte van perceel Westzijde 124-132 met de bestemming Wonen terug te brengen naar 12 meter en de verbeelding, zoals aangegeven in de bijlage 1477 bij het betreffende raadsvoorstel hierop aan te passen, alsmede alle in de tekst voorkomende verwijzingen hiernaar.

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens ROSA, Ruud Pauw.

Namens de PvdA, René Tuijn.

Namens DZ-Rot, Juliette Rot.

Namens de SP, Roland van Braam.

Namens D66, Murat Baylan.

Namens de ZIP, Joke Havik.

MOTIE

Gasloos bouwen bij particulier opdrachtgeverschap

De gemeenteraad van Zaanstad op donderdag 16 maart 2017 bijeen, besprekende het bestemmingsplan Westzijde 124-132;

Constateernde dat:

- Er in de komende jaren veel nieuwe huizen gebouwd gaan worden in Zaanstad;
- Het gezien de Zaanse duurzaamheidsambitie wenselijk is dat deze huizen energieneutraal gebouwd worden;
- Gasloos bouwen een belangrijk onderdeel is van energieneutraal bouwen;
- Het voor eigenaren goedkoper en efficiënter is om bij nieuwbouw meteen aardgasloos te bouwen;
- In de raadsinformatiebrief van 8 maart 2017 het college ons informeert over de Green Deal Experimenten aardgasloze wijken;
- In deze raadsinformatiebrief het wenselijk geacht wordt om aardgasloos bouwen in een zo vroeg mogelijk stadium bij gebiedsontwikkeling te betrekken;
- Het weglaten van aardgasaansluitingen in nieuwbouw op dit moment wettelijk nog niet mogelijk is;
- Er wel voorlichting gegeven wordt bij nieuwbouw over aardgasloos bouwen;

Overwegende dat:

- Aardgasloos bouwen niet alleen wenselijk is in grotere gebieden, maar bij elk nieuwbouwhuis;
- Het voor eigenaars bij particulier opdrachtgeverschap en/of zelfbouw eveneens efficiënter en voordeliger is om aardgasloos te bouwen;
- Dit ook van toepassing is bij de nieuwbouw van de huizen aan de Westzijde 124-132

Draagt het college op:

- Zich tot het uiterste in te spannen om ook bij particulier opdrachtgeverschap aardgasloos bouwen als randvoorwaarde mee te geven; en
- Alle mogelijkheden daartoe te onderzoeken en indien wenselijk daarbij aan te sluiten bij de Green Deal Experimenten aardgasloze wijken alsmede bij andere landelijke initiatieven daartoe;

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fractie van GroenLinks: Romkje Mathkor

Namende de fractie van D66: Sanna Munnikendam

Namens de fractie van ZIP: Joke Havik

Namens de fractie van de SP: Nora Swagerman

