

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Vaartzicht

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Vaartzicht, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3828BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend 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 bestemmingsplan Vaartzicht biedt een juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van de locatie van voormalig verpakkingsbedrijf Bakker-Molenaar BV aan de Nauernasche Vaardijk 50 in Westzaan. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het slopen van de bestaande bedrijfsopstallen op het terrein om hiervoor in de plaats 23 grondgebonden woningen te realiseren in het middendure tot dure woonsegment, inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen.

Voor het wegverkeerslawaaï als gevolg van de Vaardijk ter hoogte van Westzaan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor 11 woningen in het plangebied moet een hogere grenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï worden vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan Vaartzicht en het bijbehorende ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Wel wordt een ambtshalve wijziging voorgesteld. De wijziging is opgenomen in H2.4 van de toelichting en de reactie op de zienswijzen is opgenomen als bijlage 8 van de toelichting van het plan.

Tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding

Het college heeft op 21 februari 2017 besloten om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden voor een ieder voor 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen (van 16 maart tot en met 26 april). 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. De artikel 3.1.1. Bro reacties zijn opgenomen in hoofdstuk 2.2 en de nota van zienswijzen is opgenomen als bijlage bij 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 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.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Het besluit vaststelling hogere waarden is 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

Bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan Vaartzicht biedt een juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van de locatie van voormalig verpakkingsbedrijf Bakker-Molenaar BV aan de Nauernasche Vaardijk 50 in Westzaan. Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Westzaan vrijwel aan de rand van het dorp. Aan de westzijde grenst het aan de Nauernasche Vaart en aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door een woonwijk. Het betreft bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het slopen van de bestaande bedrijfsopstallen op het terrein om hiervoor in de plaats 23 grondgebonden woningen te realiseren in het midden-dure tot dure woonsegment, inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen.

Woningopgave

Het bouwen van voldoende woningen is een belangrijke opgave in het woonbeleid van Zaanstad. Niet alleen om in de lokale behoefte en een deel van de regionale behoefte te voorzien, maar ook om de opbouw van de woningvoorraad te veranderen. Door het mogelijk maken van 23 woningen in het midden-dure en dure woningsegment, levert het bestemmingsplan een bijdrage aan de invulling van deze opgave.

Planopzet

De woningen krijgen 2 bouwlagen met kap, er wordt aangesloten op de bestaande wegenstructuur van de wijk en er worden in totaal 46 parkeerplaatsen gerealiseerd, aanvullend op de reeds aanwezige parkeergelegenheid aan Jagerslust. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden van de gemeente om aan te sluiten bij de inrichting en bestaande bebouwing van de wijk en te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Informatieavond

Op 17 januari 2017 is door de ontwikkelaar een informatieavond gehouden voor omwonenden

om de plannen te presenteren. De avond werd druk bezocht en de bezoekers waren overwegend positief. Tijdens de bijeenkomst zijn vragen gesteld over de uitvoering/uitwerking van het plan: Waar komen de woningen, hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waar komen raampartijen, hoe gaan jullie om met het hoogteverschil?

In het bestemmingsplan worden de kaders gegeven, waarbinnen de uitwerking van het woningbouwplan moet plaatsvinden (zie hoofdstuk 2.1 van de toelichting op het

bestemmingsplan).

Natura 2000

Op ongeveer 250 meter zuidelijk van het projectgebied ligt het Natura 2000 gebied 'Polder Westzaan', lokaal bekend onder de naam 'De Reef'. Op basis van de uitgevoerde luchtkwaliteitsberekeningen kan worden geconcludeerd dat verhoging van de stikstofdepositie als gevolg van het planvoornemen niet leidt tot significante verslechtering van de natuurlijke kenmerken van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Hogere waarden

Voor het wegverkeerslawaai als gevolg van de Vaartdijk ter hoogte van Westzaan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevels van de woningen binnen het bouwplan varieert van 52 tot 40 dB. Voor 11 woningen in het plangebied wordt niet voldaan aan voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB voor nieuwbouw wordt niet overschreden. Voor deze woningen binnen het plangebied moet een hogere grenswaarde van 51 tot 52 dB worden vastgesteld. Voorwaarde bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde moet voldaan worden bij de vergunningsaanvraag.

Green Deal en aardgasloos bouwen

Vanuit de wetgever (Gaswet) bestaat de zogenoemde aansluitplicht. Tegelijkertijd geldt vanuit het Bouwbesluit op dit moment een EPC van 0,4. De combinatie van deze handhaafbare eisen leidt in veel gevallen helaas nog tot een 'gaswoning'. Medio 2016 is de wens tot 'gasloos' bouwen landelijk in een stroomversnelling gekomen, maar ontbreekt het publiekrechtelijk instrumentarium om daar handen en voeten aan te geven. Het bestemmingsplan kan het gasloos bouwen dan ook niet afdwingen. Ook 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 23 nieuwbouwwoningen mogelijk, die niet standaard gasloos worden uitgevoerd. De ontwikkelaar zal op verzoek van de gemeente optioneel (meerwerk) aanbieden aan de toekomstige kopers om de woningen uit te voeren met een EPC van 0,2 of een EPC van 0,0. Zo kunnen de toekomstige kopers zelf kiezen voor een duurzamere woning dan conform bouwbesluit. Aan de exacte uitvoering, zoals bijvoorbeeld het aantal extra zonnepanelen, wordt nog gewerkt. Ter plaatse zijn op dit moment geen voorzieningen zoals een Warmtenet of warmteaanbieders aanwezig. Daarnaast is het plangebied niet in eigendom bij de gemeente. Het bestemmingsplan regelt nu het planologisch kader, bij de verdere planvorming, zal ook het duurzaamheidsaspect verder worden uitgewerkt.

Integrale afweging

Gelet op de toelichting van het plan kan geconcludeerd worden dat het realiseren van 23 woningen aan de Nauernasche Vaartdijk ter plaatse van voormalig verpakkingsbedrijf Bakker-Molenaar BV een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling is. Het bestemmingsplan voorziet in een duidelijke woningbehoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief.

De woningen krijgen 2 bouwlagen met kap, er wordt aangesloten op de bestaande wegenstructuur van de wijk en er worden in totaal 46 parkeerplaatsen gerealiseerd, aanvullend op de reeds aanwezige parkeergelegenheid aan Jagerslust. Het plan voldoet hiermee aan de voorwaarden van de gemeente om aan te sluiten bij de inrichting en

bestaande bebouwing van de wijk en te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Zienswijzen en artikel 3.1.1. Bro vooroverleg reacties

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan één mondeling. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting.

De indiener van de eerste zienswijze maakt zich zorgen om de maximale bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen van 11 meter, waardoor het uitzicht, de privacy en de waarde van de woningen aangetast zouden worden. In de reactie op de zienswijze wordt uitgelegd waarom de bouwhoogte van 11 meter nodig is en dat dit door de vormgeving van de woningen (2 bouwlagen met kap) een minimaal effect zal hebben op het uitzicht. De opmerkingen over privacy zijn doorgegeven aan de ontwikkelaar, zodat hij daar bij de verdere planvorming rekening mee kan houden.

De tweede zienswijze heeft betrekking op de toegankelijkheid van de parkeer/containerplaats en de overlast van vuilcontainers die naar de inzamelplaats gebracht worden. Ook is de bewoner bezorgd over mogelijke foutparkeerders die de auto voor zijn woning parkeren. De parkeerdruk van de achtergelegen wijk is hoog en niet iedereen houdt zich aan de regels. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het de bedoeling is dat de parkeer/containerplaats van meerdere kanten toegankelijk wordt. Dit wordt verder uitgewerkt in een inrichtingsplan. Ten aanzien van mogelijke parkeeroverlast wordt opgemerkt dat het niet is toegestaan om te parkeren buiten de daarvoor bestemde plekken, waardoor het overige verkeer gehinderd wordt. Een tegel met 'Niet Parkeren', zoals de bewoners wenst, maakt daarin geen verschil en is ook niet iets waar de gemeente in voorziet. Overigens worden in totaal 46 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de eisen in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

De derde zienswijze is ingediend namens een zestal bewoners uit de Palmboomstraat en de Kersenstraat. Zij zijn van mening dat door het ontwerp de parkeerdruk in de aanpalende woonwijk zal toenemen, ondanks dat voldaan wordt aan de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Het plan Vaartzicht zou naar hun mening moeten worden gebruikt om de parkeerdruk in aanpalende wijk te verlichten.

In de beantwoording wordt uitgelegd dat het hier gaat om een private ontwikkeling. De grond is niet in eigendom bij de gemeente. Zij heeft hierbij een kaderstellende en toetsende rol. Door 46 parkeerplaatsen te realiseren op 23 woningen voldoet het plan aan de eisen die gesteld worden in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. De bewoners zijn betrokken bij de plannen voor herinrichting van de Kersenboomstraat, om te komen tot een ontwerp waarbij de parkeerdruk in ieder geval niet zal toenemen en liefst nog zal verminderen.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is op enkele punten de toelichting aangevuld of aangepast (de toelichting is geen onderdeel van het juridische bestemmingsplan).

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden. Dit betekent dat het college de hogere waarden kan vaststellen.

De veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland en het PWN hebben adviezen gegeven in het kader van het artikel 3.1.1. Bro vooroverleg.

De veiligheidsregio adviseert een vijftal maatregelen te nemen met betrekking tot bouwmaterialen, nooduitgangen, communicatie en bluswatervoorzieningen. Deze maatregelen zullen worden meegenomen bij de verdere planvorming. PWN ontvangt graag de definitieve bouwplannen alvorens er daadwerkelijk gebouwd gaat worden, zodat zij advies kunnen geven. Dit verzoek zal worden opgevolgd. De adviezen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging

In het plangebied is van west naar oost een hoogteverschil in het maaiveld aanwezig. Hierdoor is de in het ontwerp opgenomen definitie van peil niet toereikend. De definitie is aangepast, zodat er met de bouwhoogtes geen problemen ontstaan in de omgevingsvergunning.

Draagvlak

Omwonenden

Op 17 januari 2017 is in de oude fabriek van Bakker-Molenaar een informatieavond gehouden voor omwonenden. De avond was druk bezocht (70 – 90 personen) en de plannen zijn overwegend positief ontvangen. Op basis van de reacties kan geconstateerd worden dat er voldoende draagvlak is in de buurt. In hoofdstuk 2.1 van de toelichting is verslag gedaan van deze avond.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend, waarvan 1 mondeling. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de bijlage. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de tekst in de toelichting op een aantal onderdelen aangepast. Verder hebben de ingediende zienswijzen niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Opmerkingen over het bouwplan zijn doorgegeven aan de ontwikkelaar en hij heeft op een aantal punten het ontwerp bijgesteld.

Aansluiting externe ontwikkelingen

De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen worden uitgevoerd door externe partijen.

Financiële consequenties

Kosten en dekking van dit voorstel

Het plangebied is in eigendom bij de ontwikkelende partij. Met de ontwikkelende partij is een anterieure 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

Het bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige woningbouwontwikkeling op de locatie van een voormalig papierfabriek en verpakkingsbedrijf. De huidige bestemming van het perceel is een bedrijfsbestemming, waarbij naast een drukkerij bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2. Alle omliggende percelen zijn bestemd voor wonen. De wijziging van de bestemming van bedrijf naar wonen is een positieve ontwikkeling, die de waarde van de aangrenzende woningen niet zal aantasten. Mocht er toch sprake zijn van planschade, dan wordt dit vergoed door de ontwikkelende partij.

Hogere waarden geluid

Voor de locatie Nauernasche Vaartdijk 50 in Westzaan zijn geen financiële consequenties, omdat de geluidssituatie feitelijk niet wijzigt voor de bestaande bewoners.

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 ambtshalve wijzigingen die namens 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.

Opsteller: Visser, M.

Versie: 15-6-2017 15:09:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Vaartzicht, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3828BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend 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 van20.....-juli.....-2017

De griffier,

De voorzitter,