

B&W-voorstel en besluitnota

Registratie-datum	4-12-2017	d.d. B&W 19-12-2017	Portefeuille Ruimtelijke ontwikkeling	Registratienummer Bestuurlijk behandelvoorstel 2017/53800
Opsteller	D. Overmulder	Agendapunt A17	D. Straat	
Contact	d.overmulder@zaanstad.nl			
Laatst gewijzigd	19-12-2017 16:40:00	A besluit		
Onderwerp Vaststelling uitwerkingsplan Overtuinen D 2017				
Gevraagd besluit 1. Het gecoördineerd voorbereide uitwerkingsplan Overtuinen D 2017, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMRO.0479.STED3838BP-0301, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKZ versie 2017 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier, vast te stellen; 2. Geen ontwerp-exploitatieplan voor dit uitwerkingsplan op te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening; 3. Het vastgestelde uitwerkingsplan Overtuinen D 2017 ter kennisname aan te bieden aan de raad.				
Geheimhouding op grond van de Gemeentewet Openbaar				
Kernverhaal Het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad heeft het uitwerkingsplan Overtuinen D 2017 vastgesteld. Het uitwerkingsplan maakt de bouw van een schoolgebouw mogelijk op het perceel ten noorden van de Mauritsstraat in Zaandam. In het gebouw worden de basisscholen van 'Et Buut' en het Baken/Westerkim samengevoegd in één Integraal Kind Centrum (IKC). Tevens komt er een kinderdagverblijf en een sport-/gymzaal in het gebouw. De bouw van een IKC is in overeenstemming met de randvoorwaarden van het bestemmingsplan Inverdan. Het ontwerp-uitwerkingsplan Overtuinen D 2017 en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben gezamenlijk 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend door de wijkvereniging Oud-west. De wijkvereniging steunt het plan in de zienswijze en hoopt op een snelle afronding van het project. De wijkvereniging is tegen een verdere vertraging. Door de inmiddels getekende overeenkomst tussen gemeente Zaanstad en Singeling B.V. is ook de verhuizing van het laatste bedrijf ten zuiden van de Mauritsstraat op korte termijn een feit. Hierdoor is de in het uitwerkingsplan mogelijke keerlus voor de bereikbaarheid van de bedrijven in de uiteindelijke situatie niet nodig. In het uitwerkingsplan is hier al rekening mee gehouden. Het uitwerkingsplan maakt het al mogelijk om in plaats van de aanleg van een keerlus bijvoorbeeld het schoolplein te vergroten of extra groen te realiseren. Het uitwerkingsplan aanpassen en gewijzigd laten vaststellen wijzigt het eindbeeld niet, maar levert wel een flinke vertraging op. Daarom is het plan ongewijzigd vastgesteld. Het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning worden gezamenlijk gepubliceerd en ter				

inzage gelegd.

Aanleiding

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Inverdan'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 juli 2006 en onherroepelijk geworden na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 7 mei 2008.

Voor Overtuinen D is de bestemming 'Uit te werken Gemengde Doeleinden II' opgenomen. Dit betreft een globale bestemming die later uitgewerkt moet worden. Dat is gebeurd in het voorliggende uitwerkingsplan. Binnen deze uit te werken bestemming zijn onder andere woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

In de eerste helft van 2008 is, op basis van de verwachte verplichte verhuizing van de school 'Et Buut' en de capaciteitstekorten van de school 'Het Baken' (vestiging Westerkim) een studie uitgevoerd naar mogelijke vestigingslocaties. Uiteindelijk is na deze studie overleg gevoerd met het programma Inverdan, de Bewonersvereniging Oud West en overige belanghebbenden. Het college heeft toen de keuze gemaakt om Overtuinen D aan te wijzen als ontwikkellocatie en beschikbaar te stellen aan de schoolbesturen. De gronden zijn daarop verkocht aan de schoolbesturen.

Op 17 juli 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het Projectplan van de schoolbesturen Zaan Primair en Agora voor de ontwikkeling van een IKC Overtuinen D.

Het ontwerp-uitwerkingsplan Overtuinen D 2017 en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn gecoördineerd in procedure gebracht. Beide ontwerpen hebben gezamenlijk gedurende 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 29 november 2017). In deze periode is één zienswijze ingediend door de wijkvereniging Oud-west. De wijkvereniging steunt het plan in de zienswijze en hoopt op een snelle afronding van het project. De wijkvereniging is tegen een verdere vertraging. Door de inmiddels getekende overeenkomst tussen gemeente Zaanstad en Singeling B.V. is ook de verhuizing van het laatste bedrijf aan de Mauritsstraat op korte termijn een feit.

Beoogd resultaat

Te komen tot een vastgesteld en in werking getreden uitwerkingsplan en een omgevingsvergunning voor de bouw van een IKC met bijbehorende voorzieningen. Het uitwerkingsplan biedt dan een actueel planologisch-juridisch kader om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.

Kader

De besluitstukken zijn gecoördineerd voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting op het uitwerkingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zo ver relevant voor het uitwerkingsplan verwoord.

Vaststelling van een uitwerkingsplan is een wettelijke bevoegdheid van het college (artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening).

De beschikking ernst en spoedeisendheid is op 6 juli 2015 bekendgemaakt en inmiddels onherroepelijk.

Argumenten en afwegingen

De coördinatieregeling

De gemeentelijke coördinatieregeling biedt de mogelijkheid om besluiten die nodig zijn voor de realisatie van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid te bundelen in één procedure. In de voorliggende besluitvorming gaat het om de bundeling van twee besluiten,

namelijk het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning. De raad heeft op 27 juni 2013 (2013/36) besloten tot toepassing van de coördinatieregeling van bovengenoemde besluiten.

Nadat uw college het uitwerkingsplan heeft vastgesteld, wordt de omgevingsvergunning verleend. Beide besluiten worden samen gepubliceerd, gevolgd door een beroepstermijn van 6 weken bij de Raad van State.

De omgevingsvergunning

Op 3 juli 2014 is de omgevingsvergunning voor het bouwen van het IKC met bijbehorende voorzieningen op Overtuinen D aangevraagd. De omgevingsvergunning is in overeenstemming met de eerdere ontwerpsschetsen. In de fase voorafgaand aan het indienen van de aanvraag heeft er veelvuldig overleg plaatsgevonden met onder meer de bedrijven in de omgeving, de bewoners uit de omgeving en met de schoolbesturen. Er is dan ook een ontwerp gemaakt dat goed past in zijn omgeving, waarbij met alle belangen zoveel mogelijk rekening is gehouden.

IKC

In het te bouwen IKC worden de basisscholen van 'Et Buut' en het Baken/Westerkim samengevoegd in één gebouw. Tevens komt er een kinderdagverblijf en een sport-/gymzaal in het gebouw.

De bouw van een IKC is in overeenstemming met de uit te werken bestemming die volgt uit het 'moederplan' Inverdan.

Geluid

Het plangebied is in de huidige situatie is gelegen tussen bedrijven aan de Mauritsstraat, het bedrijf Goglio North Europe en de Provincialeweg N203/de spoorlijn Zaandam-Alkmaar-Purmerend. Om de bouw van het IKC mogelijk te maken is rekening gehouden met de bestaande (milieu)rechten van deze bedrijven. Tussen het IKC en Goglio is het Volkspark gelegen. Dit park is een voldoende buffer om ervoor te zorgen dat Goglio geen gevaar en/of hinder oplevert voor het IKC. Dit wordt in het uitwerkingsplan onderbouwd met een onderzoek. Voor wat betreft de bedrijven aan de Mauritsstraat is in het stedenbouwkundige ontwerp van het IKC rekening gehouden met hun aanwezigheid (planologisch zijn de bedrijven hier nog toegestaan). De geluidgevoelige ruimtes (leslokalen) zijn zoveel mogelijk gesitueerd aan de kant van het Volkspark. Voor zover er een geluidgevoelige ruimte aan de kant van de Mauritsstraat zit, of in de westgevel van het IKC, zijn deze ruimtes voorzien van dove gevels. Dit zijn gevels zonder te openen delen. Op deze manier blijft het geluid 'buiten'. Deze voorwaarde van dove gevels is opgenomen in de regels van het uitwerkingsplan. Om ervoor te zorgen dat deze dove gevels niet alleen bij de oprichting worden gemaakt, maar ook in de toekomst in stand worden gehouden, is er een instandhoudingsverplichting opgenomen in de regels van het uitwerkingsplan.

Herstructurering van de Mauritsstraat

In het uitwerkingsplan is ook rekening gehouden met de herstructurering van de Mauritsstraat. De combinatie van schoolgaande kinderen en industrieel verkeer van bedrijven die planologisch mogelijk zijn aan de Mauritsstraat vraagt om een nauwkeurige afstemming en goede veilige oplossingen:

1. Fietzers/voetgangers en (vracht)auto's worden gescheiden. Fietzers/voetgangers kunnen de school bereiken via het (fiets)pad langs het Volkspark en hoeven dus niet door de Mauritsstraat te fietsen. Voetgangers vanaf de geparkeerde auto's bereiken het schoolplein direct vanaf het parkeerterrein of via het (fiets)pad;
2. Het keren van vrachtauto's (via een keerlus aan het eind van de Mauritsstraat) is gescheiden van het parkeren voor de school, waar de kinderen in- en uitstappen. Het is ook zo veel mogelijk gescheiden van de parkeergelegenheid voor de bedrijven.
3. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State over het vorige uitwerkingsplan, is het ontwerp voor de Mauritsstraat nogmaals onderzocht. Als

gevolg hiervan is de onderbouwing voor de afmetingen van de keerlus uitvoerig onderbouwd, is in het ontwerp voor de weg rekening gehouden met de draaibewegingen die vrachtauto's moeten maken om de bedrijfspercelen te bereiken, is rekening gehouden met de mogelijkheid voor vrachtauto's om elkaar te passeren en is het aantal parkeerplaatsen en de positionering daarvan opnieuw bekeken. Het uitwerkingsplan komt daarmee tegemoet aan de beroepsgronden van de bedrijven aan de Mauritsstraat.

4. De parkeerbehoefte van de school wordt op eigen terrein opgelost. Op dit terrein mag ook een deel van de parkeerplaatsen gebruikt worden door de bedrijven. Hierover zijn private afspraken gemaakt. Het parkeerterrein wordt afgesloten met een slagboom. De bedrijven krijgen een afgesproken aantal pasjes. Daarnaast worden openbare parkeerplaatsen gerealiseerd in de geherstructureerde Mauritsstraat.
5. De regels van uitwerkingsplan Overtuinen D 2017 zijn flexibel opgesteld. Het plan biedt de mogelijkheid voor de aanleg van een keerlus voor vrachtauto's. Als de keerlus bij de herinrichting van het openbare gebied niet nodig meer is omdat de bedrijven weg zijn, dan maakt het uitwerkingsplan het mogelijk om het schoolplein te vergroten en de Mauritsstraat op een andere wijze in te richten.

De bedrijven aan de Mauritsstraat

De bedrijfspercelen aan de zuidzijde van de Mauritsstraat zijn inmiddels op één perceel na in bezit van een marktpartij. Deze partij wil hier woningen realiseren. Met het laatste gevestigde bedrijf, Singeling B.V. heeft gemeente Zaanstad een overeenkomst gesloten over een verhuizing naar Noorderveld in Wormerveer. Daarmee zijn alle bedrijven aan de Mauritsstraat binnen afzienbare tijd vertrokken.

Omdat voor de bedrijfspercelen aan de Mauritsstraat nog geen nieuw bestemmingsplan is gemaakt waarin de bedrijfspercelen zijn bestemd voor woningbouw, moet het college van burgemeester en wethouders in het uitwerkingsplan juridisch rekening houden met de bedrijfspercelen. Om zoveel mogelijk recht te doen aan de bedrijven en hun milieugebruiksruimte is met het ontwerp van het IKC zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van de bedrijven en de rechten die zij hebben op basis van het Activiteitenbesluit.

Onder het kopje '*Herstructurering van de Mauritsstraat*' is aangegeven met welke maatregelen rekening is gehouden ten aanzien van de bereikbaarheid.

Met deze voorwaarden en voorzieningen is getracht een zo goed mogelijke situatie te creëren voor zowel het IKC als voor de bedrijfspercelen aan de Mauritsstraat.

Draagvlak

Het voorliggende uitwerkingsplan sluit aan bij de wensen en belangen van de gemeente en de schoolbesturen van Zaan Primair en Agora om op deze locatie in het centrum van Zaandam een Integraal Kind Centrum mogelijk te maken. Daarnaast wordt met dit plan voorzien in de onderwijsbehoefte in Oud-West. Door de bouw van de nieuwe school worden de knelpunten en overlast voor bewoners rond de huidige schoollocaties opgelost.

Het ontwerp-uitwerkingssplan is, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegd. Van 19 oktober 2017 tot en met 29 november 2017 konden zienswijzen over het uitwerkingsplan worden ingediend. Op 1 november 2017 is een inloopavond georganiseerd voor het project Overtuinen D 2017. Geïnteresseerden konden tussen 19:00 en 21:00 van de gelegenheid gebruik maken om het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van het IKC in te zien en vragen stellen aan de aanwezige ambtenaren en de vertegenwoordigers van de scholen Westerkim en Et Buut.

De avond, in de raadzaal, is goed bezocht. De bezoekers bestonden voornamelijk uit buurtbewoners (die voornamelijk blij zijn als de scholen uiteindelijk verdwijnen van de oude

locaties) en van ouders die benieuwd zijn hoe de school eruit komt te zien, hoe het parkeren en de bereikbaarheid wordt geregeld en wanneer de school in gebruik wordt genomen. De architect kon aan de hand van impressies en een videovertoning een goed beeld schetsen van de toekomstige situatie. Een enkeling wilde alvast peilen of er al plannen zijn voor de bedrijvenstrook ten zuiden van de Mauritsstraat. Deze mensen werden door de procesmanager voor Overtuinen te woord gestaan.

De wijkvereniging Oud west gaf aan een positieve zienswijze in te dienen. Deze zienswijze is op 15 november 2017 ontvangen. In de zienswijze wordt aangegeven dat de wijkvereniging wenst dat het plan zo snel mogelijk tot uitvoering wordt gebracht en dat men hoopt dat geen bezwaren worden ingediend die het proces vertragen. Daarnaast wordt de suggestie gedaan om op de nabijgelegen locatie ten zuiden van de Mauritsstraat, buiten het plangebied, woningen te realiseren voor onderwijzend personeel. De zienswijze van de wijkvereniging wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Planschade

Op 7 april 2014 heeft onderzoeksbureau Arcadis een planschaderisicorapport opgeleverd. Tijdens hun analyse voor dit rapport zijn zij uitgegaan van de volgende vergelijkingen:

- Er is een vergelijking gemaakt tussen de oude planologie van de 'Leefmilieuverordening Oud West' en het daarop geldende bestemmingsplan 'Inverdan';
- Er is een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan 'Inverdan' en het ontwerp-uitwerkingsplan 'Overtuinen D'.

De conclusies die hieruit volgden zijn dat er in beide vergelijkingen geen planologisch nadeel te verwachten is voor omliggende woningen en bedrijven. Het uitwerkingsplan Overtuinen D 2017 voorzien in hetzelfde bouwvolume. De conclusies uit het onderzoek worden daarom nog steeds onderschreven.

Exploitatieplan

Voor het uitwerkingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat daartoe geen noodzaak bestaat, dan wel het kostenverhaal anderszins is verzekerd op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro.

De kavel op Overtuinen D is gemeentelijk eigendom (IHP). De gemeente is wettelijk verplicht (Wet op het Primair Onderwijs WPO) om een onderwijskavel bouwrijp 'om niet' te leveren aan het schoolbestuur om de bouw van een school mogelijk te maken. De gemeente financiert daarop de school/scholen. Bij het IKC op Overtuinen D financiert de gemeente ook een eigen gymzaal en aan aantal verhuurbare delen ten behoeve van een peuterspeelzaal/ kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang (BSO). De huur van deze onderdelen vloeit weer terug naar de gemeente ten behoeve van onderwijshuisvesting. Aan het einde van de levensduur moeten schoolbesturen de gebouwen en de gronden weer 'om niet' aan de gemeente terug leveren. Verkoop aan derden is wettelijk niet toegestaan.

Juridische consequenties

De grond van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Inverdan', vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad op 6 juli 2006 en onherroepelijk geworden na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 7 mei 2008. Voor Overtuinen D is de bestemming 'Uit te werken Gemengde Doeleinden II' opgenomen. Dit betreft een globale bestemming die later uitgewerkt moet worden. Dat is gebeurd in het voorliggende uitwerkingsplan. Binnen deze uit te werken bestemming zijn onder andere woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

Bij besluit van 27 juni 2013 (2013/36) heeft de gemeenteraad de coördinatieregeling als

bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van de voorliggende stukken.

De wettelijke bevoegdheid om een uitwerkingsplan vast te stellen ligt bij het college (artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening). De bevoegdheid om de omgevingsvergunning te verlenen is gemandateerd aan het afdelingshoofd Vergunningen. De vergunning wordt direct na het vaststellingsbesluit verleend. Het vastgestelde uitwerkingsplan wordt ter kennisname aan de raad aangeboden. Bij een gecoördineerde voorbereide procedure is de procedure voor het uitwerkingsplan leidend. Dit betekent dat de het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning gezamenlijk worden gepubliceerd. Daarna volgt één beroepstermijn van 6 weken bij de Raad van State.

Het uitwerkingsplan is ongewijzigd ter vaststelling aangeboden. Tegen het uitwerkingsplan zijn geen negatieve zienswijzen ingediend, waardoor het risico op een geslaagde beroepsprocedure zeer klein is. Met het uitwerkingsplan kan het IKC worden gebouwd en kan het schoolplein worden vergroot tot op de gronden die gereserveerd zijn voor de keerlus. Bij een gewijzigde vaststelling van het uitwerkingsplan (bijvoorbeeld door het laten vervallen van de mogelijkheid van de keerlus) ontstaat een nieuwe beroepsgrond. Partijen die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen dan alsnog tegen de wijzigingen in beroep. Het risico op een succesvolle beroepsprocedure is in dat geval een stuk groter.

Het vastgestelde uitwerkingsplan en de verleende omgevingsvergunning worden tegelijk gepubliceerd. Hiertegen is enkel beroep mogelijk bij de Raad van State.

Communicatie en traject

De vastgestelde besluitstukken worden gecoördineerd gepubliceerd en ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Gemeenteblad

Niet van toepassing

Aanbieden aan commissie en raad

Ter kennisname

Beslissing B&W

Conform vastgesteld

Besluit

1. Het gecoördineerd voorbereide uitwerkingsplan Overtuinen D 2017, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMRO.0479.STED3838BP-0301, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKZ versie 2017 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier, vast te stellen;
2. Geen ontwerp-exploitatieplan voor dit uitwerkingsplan op te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening;
3. Het vastgestelde uitwerkingsplan Overtuinen D 2017 ter kennisname aan te bieden aan de raad.

Bijlagen

Aanbiedingsbrief raad Vaststelling uitwerkingsplan Overtuinen D 2017	2017/ 53888
Verbeelding Vaststelling uitwerkingsplan Overtuinen D 2017	2017/ 53885
Uitwerkingsplan Vaststelling uitwerkingsplan Overtuinen D 2017	2017/ 53882

Akkoord gemeentesecretaris

Digitaal ondertekend door gemeentesecretaris drs. F.H.M. Apeldoorn op 19-12-2017