

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 362 Assendelft

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Dorpsstraat 362 Assendelft, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3842BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKZ versie 2018 vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Door het faillissement van de voormalige timmerfabriek in 2013 is de locatie aan de Dorpsstraat 362 in Assendelft vrijgekomen voor herontwikkeling. De nieuwe eigenaar van het terrein wil 3 bouwkvavels realiseren voor de bouw van woningen, inclusief parkeervoorzieningen. Om woningen op deze plek te kunnen bouwen, is een nieuwe bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerp hiervan heeft ter inzage gelegen tot 28 maart 2018. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Die hebben tot kleine wijzigingen geleid.

Aanleiding

Het college heeft op 6 februari 2018 besloten om het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 362 Assendelft voor eenieder voor zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen (van 15 februari tot en met 28 maart 2018). Er zijn 2 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben tot kleine wijzigingen geleid in de toelichting van het bestemmingsplan. Tegelijkertijd is op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening [Bro] overleg gevoerd met betrokken overheden en instanties.

Er is 1 advies van PWN ingestuurd. Dit advies heeft niet tot wijzigingen geleid van het bestemmingsplan. Nu alle reacties verwerkt zijn, is het bestemmingsplan gereed voor behandeling in de Raad.

Beoogd resultaat

Komen tot een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat plan biedt dan een actueel planologisch-juridisch kader om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling 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 ontwerpbestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zo ver relevant voor het bestemmingsplan.

Argumenten en afwegingen

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Dorpsstraat 362 Assendelft biedt een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van het terrein van de voormalige timmerfabriek aan de Dorpsstraat te Assendelft. Het plangebied wordt globaal begrensd door de protestantse kerk in het noorden, de Dorpsstraat in het oosten en landbouwgrond in het zuiden en westen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 3 bouwkvavels voor woningbouw. De fabriek is inmiddels gesloopt en het terrein ligt braak.

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 woningvoorraad te veranderen. Zaanstad streeft naar een diverse en toekomstbestendige woningvoorraad. Er is meer inspanning nodig om woningaanbod in het duurdere segment te realiseren, want voor hogere inkomensgroepen biedt Zaanstad in verhouding nog te weinig mogelijkheden. Goede locaties voor dit marktsegment willen we daarom optimaal benutten. Door het mogelijk maken van 3 woningen in het midden-dure en dure woningsegment, levert het bestemmingsplan een bijdrage aan de invulling van deze opgave.

Planopzet

Het plan maakt de bouw van 3 vrijstaande grondgebonden woningen mogelijk met een oppervlakte van 150 m² per woning. De maximale goot- en nokhoogte zijn respectievelijk 4 en 8 meter.

Volgens de uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016 valt de locatie in 'matig stedelijk gebied zone C'. Omdat het gaat om woningen in het midden en/of hoge segment moeten 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. Het parkeren moet op eigen grond worden opgelost.

Duurzaamheid

De ontwikkelaar deelt de ambitie van Zaanstad om een bijdrage te leveren aan de verduurzaming van de stad door te anticiperen op toekomstige milieuregelgeving. De woningen zullen daarom gasloos gerealiseerd worden.

Ruimtelijke afweging

Gelet op de toelichting van het plan kan geconcludeerd worden dat het realiseren van 3 woningen aan de Dorpsstraat 362 in Assendelft een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling is. Voorheen was aan de Dorpsstraat 362 een timmerfabriek gevestigd. Deze fabriek is buiten bedrijf en het pand is inmiddels gesloopt. Een braakliggend terrein heeft geen meerwaarde voor de omgeving. De nieuwe eigenaar/ontwikkelaar wil daarom 3 vrijstaande woningen realiseren, die qua bebouwing passen in het straatbeeld en die de achterliggende landbouwgronden en omgeving in hun kracht laten.

De ontwikkeling sluit aan bij de woningopgave en de wens van de gemeente om de kwaliteit van het gebied te behouden en versterken. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied in de dorpskern van Assendelft aan het historische lint door de polder. Langs de hele Dorpsstraat zijn ruime doorzichten aan te treffen die zicht bieden op het landschap achter de bebouwing.

Natuur en milieu

Voor het plangebied is er een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De conclusie van deze quickscan is dat de beoogde ontwikkeling dusdanig gering is dat er vanuit ecologisch oogpunt geen bezwaar is.

Daarnaast zijn de milieuaspecten nader onderzocht. Hieruit is naar voren gekomen dat voorafgaand aan de ontwikkeling de bodem gedeeltelijk gesaneerd moet worden om aan de eisen voor een woonbestemming te voldoen. Voor de overige milieuaspecten -zoals lucht, geluid en geur- zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Zienswijzen

De indiener van de eerste zienswijze heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling, maar maakt zich wel zorgen om de weg naast het betreffende perceel. Hij wil graag bevestigd zien dat de weg even breed blijft als ten tijde van de timmerfabriek en dat er geen parkeermogelijkheden komen. Dit om vrachtwagens als dat nodig is toegang moeten kunnen hebben tot de achterzijde van de kerk en het kerkhof.

In de beantwoording van de zienswijze wordt uitgelegd dat de weg buiten het plangebied valt en los staat van de ontwikkeling. Er zijn geen plannen om de weg anders in te delen of te versmallen. De weg blijft net zo breed als nu. Wel wordt het woord 'pad' in de toelichting vervangen door 'weg' om het belang van de toegangsweg naar de kerk en het kerkhof te verduidelijken.

Ook de indiener van de tweede zienswijze heeft geen moeite met de ontwikkeling, maar vraagt wel om er voor te zorgen dat het Kerkplein niet als bouwopslag gaat fungeren. Het Kerkplein wordt namelijk gebruikt als parkeerplaats voor de omliggende bedrijven en instellingen.

In de beantwoording wordt uitgelegd dat het gebruik van het Kerkplein ten behoeve van opslag niet in het bestemmingsplan geregeld wordt en dat het niet de bedoeling is dat de omgeving onnodig overlast ondervindt van de bouwwerkzaamheden. Bij de omgevingsvergunning om te bouwen worden hierover afspraken gemaakt.

Artikel 3.1.1. Bro overleg

Gelijk met de terinzagelegging is in het kader van artikel 3.1.1. Bro advies gevraagd aan betrokken overheden en instanties. Er is 1 advies binnengekomen van PWN.

PWN verzocht om de voorwaarden van openbare nutsbedrijven in acht te nemen en op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkeling. Deze eisen zijn ingewilligd maar betekenen geen wijzigingen in het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Artikel 6 Waarde – Archeologie is aangepast. Dit betreft een technische aanpassing in het kader van de leesbaarheid.

Paragraaf 1.4 van de Toelichting is aangepast doordat er inmiddels een beheersverordening voor Centrum Assendelft is vastgesteld.

Draagvlak

De ontwikkelaar heeft een informatief gesprek gehad met de eigenaar van een aangrenzend pand over de ontwikkeling.

Tevens is er een informatiebrief verspreid in de omgeving over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Hierop zijn de 2 eerdergenoemde zienswijzen binnengekomen. In beide zienswijzen wordt aangegeven dat er geen problemen zijn met de ontwikkeling. De gemeente heeft gesproken met de beide indieners. Tijdens het gesprek hebben ze hun zorg en aandachtspunten verduidelijkt en nogmaals benadrukt dat ze met de ontwikkeling op zich geen problemen hebben.

Op basis van de binnengekomen reacties kan geconstateerd worden dat er voldoende draagvlak is voor de ontwikkeling.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Kosten en dekking van dit voorstel

Het plangebied is in eigendom bij de ontwikkelende partij. De kosten voor ambtelijke en bestuurlijke handeling alsmede het tot stand komen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen zijn voor de ontwikkelende partij.

Financiële risico's die samenhangen met het voorstel

Het bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige woningbouwontwikkeling op de locatie van een voormalig timmerfabriek. De huidige bestemming is 'Bedrijfsdoeleinden' waarbij bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan voor een 'timmerwerkfabriek'.

De wijziging van de bestemming van bedrijf naar wonen is een positieve ontwikkeling. Mocht er toch sprake zijn van planschade, dan wordt dit vergoed door de ontwikkelende partij.

Juridische consequenties

Bevoegdheden

De portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling wordt zoals gebruikelijk gemandateerd tot het aanbrengen van (technische) wijzigingen van ondergeschikte aard in het bestemmingsplan tot het moment waarop het plan ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad. De

portefeuillehouder krijgt als opdracht om dergelijke wijzigingen terug te rapporteren aan het college. Hiermee wordt voorkomen dat het plan vanwege kleine, ondergeschikte aanpassingen opnieuw ter besluitvorming aan het college moet worden voorgelegd. Dit heeft geen juridische consequenties.

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. 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 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: Boogaart, R. van den
Versie: 19-4-2018 15:07:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Dorpsstraat 362 Assendelft, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3842BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKZ versie 2018 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In de vergadering van donderdag 7 juni.....-2018

De griffier,

De voorzitter,