

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Eerste partiële herziening Krommenie

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Eerste partiële herziening Krommenie vast te stellen, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3871BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKZ versie 2018;
 2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat in het plangebied geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien (artikel 6.12 lid 1 Wro).
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een actueel juridisch-planologisch kader geboden voor een aantal percelen in Krommenie. Daarnaast wordt met deze herziening een aantal onvolkomenheden uit het bestemmingsplan Krommenie (2013) hersteld en geformaliseerd.

Aanleiding

Op 4 juli 2013 heeft de raad het bestemmingsplan Krommenie vastgesteld. Een aantal (recente) ontwikkelingen binnen het plangebied Krommenie waarvoor reeds vergunning is verleend, danwel waarvoor een toezegging is gedaan door de raad, vormen een aanleiding voor deze herziening. Hiermee worden een aantal zaken geformaliseerd.

Beoogd resultaat

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

Kader

Het bestemmingsplan wordt voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). 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 ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Wel is er naar aanleiding van een vraag van de eigenaar van een pand ambtshalve een extra wijziging in het plan opgenomen:

Ambtshalve wijziging

Naar aanleiding van een vraag van de eigenaar van het bedrijf drukkerij De Vaart, gevestigd aan Weiver 77a te Krommenie, gedurende de ter inzage legging van het ontwerpplan, is in overleg met de eigenaar besloten tot een ambtshalve aanpassing. Geconstateerd is dat in het moederplan 'Krommenie' voor het perceel Weiver 77-77a te Krommenie een woonbestemming geldt. In het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Krommenie Oost' gold voor dit perceel ook een woonbestemming maar was er eveneens voor nummer 77a een aanduiding op de plankaart ten behoeve van bedrijven (B) op dit perceel opgenomen. In het

moederplan "Krommenie" is deze aanduiding weggefallen. Besloten is deze omissie aan te passen en de aanduiding 'B' via deze herziening op te nemen op de verbeelding. Daarnaast is een regel toegevoegd ten behoeve van de aanduiding Bedrijven 'B' bij de bestemming Wonen in de regels van dit herzieningsplan.

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 zijn geen adviezen binnengekomen van de externe partners.

wijzigingen

Met dit bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan Krommenie, naast de genoemde ambtshalve wijziging voor de Weiver 77a, gewijzigd op de volgende punten:

1. Het vergroten van het bouwvlak van de Jupiterstraat 141:

Het betreft hier een wijziging naar aanleiding van een reeds verleende omgevingsvergunning ten behoeve van het uitbreiden van basisschool de Komeet. Naar aanleiding van deze vergunning moet het in de verbeelding van het moederplan Krommenie opgenomen bouwvlak worden aangepast en vergroot. Met deze herziening is de verbeelding aangepast conform de verleende vergunning.

2. Het vergroten van de dakopbouw van de panden Willis- Zuidereilanden op de verbeelding: Het betreft hier een aanpassing van de verbeelding conform de reeds in 2003 verleende vergunning. De afmetingen van de dakopbouwen van de woningen gelegen in het plan Willis, zuidereilanden, aan de straten Zonnebaars 22 tot en met 46, Kolblei 1 tot en met 25, Serpeling 1 tot en met 27 en Serpeling 2 tot en met 32 te Krommenie zijn in het moederplan ingetekend met foutieve afmetingen. Hierdoor is te weinig volume mogelijk gemaakt voor eventueel te realiseren dakopbouwen. Door het opnemen van de juiste maten van de dakopbouwen op genoemde percelen in deze herziening, is de fout uit het moederplan hersteld.

3. Het aanpassen van de bestemming aan de Heiligeweg 43-47:

Dit betreft een wijziging naar aanleiding van een reeds verleende omgevingsvergunning voor het verbouwen van kantoorruimte tot woning op de begane grond van het pand aan de Heiligeweg 43 tot en met 47 te Krommenie. Om de vergunde situatie in te passen in het bestemmingsplan is de bestemming van het perceel gewijzigd van 'Centrum' naar 'Gemengd'. De bestemming 'Centrum' staat wonen niet toe. Daarom wordt de bestemming, conform de verleende vergunning, gewijzigd naar 'Gemengd', waarbinnen wonen wel is toegestaan en blijft het ook mogelijk om de bebouwing voor meerdere functies te gebruiken.

4. Het aanpassen van de bestemming van de Heiligeweg 107-109 van 'bedrijf' naar 'wonen': Het pand op het perceel Heiligeweg 107-109 is gebouwd als woning. In het verleden is er op dit perceel een bedrijf gevestigd geweest maar het bestaande pand is nooit ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, maar altijd als woning in gebruik geweest. Tot dusverre is het feitelijk gebruik ten behoeve van woondoeleinden voor deze locatie niet in het bestemmingsplan opgenomen, hoewel de omringende percelen allen de bestemming 'Wonen' hebben. Met deze herziening wordt de feitelijke situatie, waarvan al 37 jaar sprake is, alsnog vastgelegd. Op het gehele perceel wordt de bestemming gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen', zodat op het perceel gewoond mag worden.

Voorts is er in 2005 een vergunning verleend voor het realiseren van een tweede woning op het perceel, naast de reeds bestaande woning aan de Heiligeweg 107. Deze vergunning is niet geeffectueerd maar heeft wel rechtskracht verkregen. Op het perceel wordt daarom een tweede bouwvlak ingetekend in overeenstemming met de verkregen vergunning. Via deze herziening worden de reeds bestaande en de vergunde situatie ingepast in het bestemmingsplan.

5. Het aanpassen van de bestemming van de Heiligeweg 170:

Voor het perceel aan de Heiligeweg 170 te Krommenie is in 2003 een vergunning verleend ten behoeve van een bibliotheek met op de bovenverdieping 40 woonappartementen. Via

deze herziening is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de vergunde situatie en is de bestemming 'Maatschappelijk', waarin wonen niet is toegestaan, gewijzigd naar 'Gemengd', waaronder zowel maatschappelijke doeleinden (de bibliotheek) als woondoeleinden (de appartementen op de eerste etage) passend zijn.

6. Het aanpassen van de bestemming Heiligeweg 183 - 187 a:

Het betreft hier een wijziging naar aanleiding van een in 2007 verleende omgevingsvergunning voor het verbouwen van kantoorruimte tot appartementen op de eerste verdieping van het pand aan de Heiligeweg 183 tot en met 187a te Krommenie. De begane grond van het pand blijft in gebruik voor detailhandeldoeleinden. Via deze herziening wordt de bestemming aangepast conform de verleende vergunning. De bestemming is van 'Detailhandel' gewijzigd naar 'Gemengd' zodat zowel detailhandel- als woondoeleinden passend zijn op deze locatie.

7. Het aanpassen van de bestemming Weiver 6 en Weiver 28-30:

Het betreft hier een aanpassing op zowel het perceel aan de Weiver 6 als aan de Weiver 28. In 2010 zijn er twee omgevingsvergunningen verleend voor het ontwikkelen van een bedrijfspand met op de bovenverdieping appartementen op het perceel aan de Weiver 6, en het realiseren van parkeergelegenheid op het perceel aan de Weiver 28-30, ten behoeve van het bedrijfspand en de appartementen op de Weiver 6. In het moederplan Krommenie is abusievelijk de parkeergelegenheid planologisch neergelegd op het perceel aan de Weiver 6, en het te realiseren bedrijfspand met appartementen is neergelegd op het perceel aan de Weiver 28-30. In deze herziening wordt de planologische vergunde ruimte opgenomen. De verbeelding is aangepast conform de verleende vergunningen. Voorts is er een lid toegevoegd aan de planregels ten behoeve van de parkeergelegenheid op de Weiver 28-30, die aldaar wordt gerealiseerd ten behoeve van de Weiver 6.

8. Het opnemen van een aanduiding voor een paardenrijbak voor hobbymatig gebruik aan de Uitweg 74:

Het betreft hier een toezegging door de raad die tijdens de planprocedure inzake het moederplan is gedaan. Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het moederplan is een zienswijze ingediend tegen het niet opnemen van de paardenbak in het moederplan aan de Uitweg 74. Bij de formele beantwoording van deze zienswijze is toegezegd dat de paardenbak alsnog in de verbeelding zal worden opgenomen. Bij het vaststellen van het moederplan is dit niet gebeurd. Via deze herziening is dit alsnog gerealiseerd. In het moederplan zijn binnen de agrarische bestemmingen geen paardenbakken toegestaan. Echter op grond van het in februari 2012 vastgestelde beleid voor paardenhouderijen zijn rijbakken behorende bij een (bedrijfs)woning en (dus) ten behoeve van hobbymatig gebruik ook toegestaan op een aangrenzende agrarische bestemming, indien binnen de woonbestemming (of de bedrijfsbestemming of de gemengde bestemming) onvoldoende ruimte aanwezig is. Per woning is één rijbak toegestaan. Buiten het erf (en dus op agrarische bestemming) mag een buitenrijbaan niet worden afgeschermd anders dan door middel van linten of een aarden walletje van maximaal 60 centimeter boven het maaiveld. Dit beleid is destijds afgestemd met de provincie Noord-Holland. De provincie heeft geen zienswijzen ingediend tegen dit beleid.

9. Het corrigeren van de 20 Ke geluidcontour van Schiphol op de verbeelding:

In het moederplan Krommenie is een foutieve weergave opgenomen van de 20 Ke (Schiphol)contour. Abusievelijk is de lijn gelegd over het meest westelijk gelegen deel van Krommenie. Met deze herziening wordt deze fout hersteld en wordt de grens van de 20 Ke contour aangepast en in overeenstemming gebracht met de contour zoals deze is weergegeven op de Zaanatlas en met het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol.

10. Dynamische verwijzing naar de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" als gevolg van nieuwe jurisprudentie:

Met deze wijziging wordt bereikt dat ook bij vaststelling van nieuw parkeerbeleid tijdens de planperiode, dat beleid onverkort in het plangebied kan worden toegepast.

Draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan en 1 advies vanuit een ketenpartner. Dat heeft niet geleid tot aanpassingen. Op basis hiervan kan geconstateerd worden dat er voldoende draagvlak is voor de ontwikkeling.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Planschade

De verwachting dat er planologisch nadeel optreedt is beperkt gezien de aard en de omvang van de wijzigingen. Om die reden is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Er zijn geen directe financiële risico's behorende bij dit voorstel.

Exploitatieplan

Voor het bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat daartoe geen noodzaak bestaat. Er zijn geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied mogelijk.

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

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Heeft een belanghebbende zijn zienswijze niet kenbaar gemaakt dan kan hij alleen beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 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:

Versie: 2-5-2018 12:34:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Eerste partiële herziening Krommenie vast te stellen, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3871BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKZ versie 2018;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat in het plangebied geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien (artikel 6.12 lid 1 Wro).

In de vergadering van donderdag 7 juni-2018

De griffier,

De voorzitter,