

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Reparatieplan 2022

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Reparatieplan 2022, zoals dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp, dat staat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3910BP-0301 met bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Spoedeisend omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling op grond van de Wro gepubliceerd moet zijn. Al is dit geen fatale termijn maar termijn van orde. De andere besluiten hangen met dit besluit samen en worden daarom gelijktijdig gepubliceerd.

Kernverhaal

Het bestemmingsplan Reparatieplan 2022 repareert een aantal omissies in voorgaande bestemmingsplannen. Vanwege foutieve bestemmingen konden sommige eigenaren bijvoorbeeld hun pand niet verkopen of gebruiken zoals beoogd. Dat is met dit bestemmingsplan in samenspraak met hen opgelost. De gemeente Zaanstad heeft met het Reparatieplan 2022 de adressen in overeenstemming gebracht met het werkelijke (huidige) gebruik van de panden. Het betreft in totaal vier reparaties, waarvan drie in Zaandam en één in Zaandijk:

1. Ringweg 278, Zaandam
2. Botenmakersstraat 16, 36, 38BY, 40 en 40B, Zaandam
3. Hof van Zaenden 232, Zaandam
4. Lagedijk 158, 160, 166, 168 en 172, Zaandijk

Aanleiding

De aanleidingen voor de reparaties zijn verschillend:

- Via het Klant Contact Centrum zijn een tweetal omissies in bestaande bestemmingsplannen naar voren gekomen. Bewoners hebben in dat geval zelf de omissie achterhaald en contact opgenomen met de gemeente. Het betreft de adressen aan de Lagedijk en het adres aan de Ringweg in Zaandam.
- Met de reparatie aan de Botenmakersstraat wordt een juridisch conflict tussen de gemeente en eigenaar opgelost.
- Met de reparatie van het bedrijf aan de Hof van Zaenden wordt woningbouw in een nabijgelegen gebied mogelijk gemaakt. Dit betreft een woningbouwproject binnen het MAAK.Midden-gebied (Hofwijk Noord), waar in juli 2022 een voorbereidingsbesluit voor is genomen.

Beoogd resultaat

1. Te komen tot een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat plan biedt dan een actueel planologisch-juridisch kader. Bovendien wordt met de aanpassing aan de Hof van Zaenden woningbouw op het naastgelegen perceel mogelijk gemaakt (Hofwijk-Noord).

2. Een vastgesteld besluit hogere waarden geluid Ringweg 278 voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege het industrielawaai afkomstig van het gezoneerde industrieterrein "Westpoort" te Amsterdam.

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 voor het bestemmingsplan verwoord.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Het besluit 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.

Argumenten en afwegingen

Ringweg 278, Zaandam

Dit adres betreft een woonhuis en is in 2000 met een vergunning gebouwd. De bewoner heeft een dakdekkersbedrijf en gebruikt hiervoor zijn woonadres als postadres. De bedrijfsvoering van het bedrijf vindt elders plaats. Hierdoor is waarschijnlijk een foutieve bedrijfsbestemming aan het woonhuis toegekend in het bestemmingsplan Westzanerdijk (27 juni 2013). Om een woonbestemming mogelijk te maken, is een besluit hogere waarden geluid opgesteld.

De woning valt namelijk binnen de contour industrielawaai van de gezoneerde industrieterreinen "Westpoort" te Amsterdam en "Achtersluispolder Westerspoor" te Zaandam. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor het gezoneerde industrieterrein "Achtersluispolder Westerspoor" te Zaandam wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Voor dit terrein is geen hogere waarde noodzakelijk. Voor het gezoneerde industrieterrein "Westpoort" te Amsterdam wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB met 5 dB overschreden. Voor deze woning binnen het plangebied moet daarom een hogere grenswaarde van 55 dB worden vastgesteld.

Botenmakersstraat 16, 36, 38BY, 40 en 40B, Zaandam

Aan de Botenmakersstraat 16 bevindt zich een appartementencomplex. Het gebouw is in 2016 getransformeerd van een jaren '30-gebouw naar een woongebouw. Dit wooncomplex is voorlopig op een omgevingsvergunning gebouwd. Hierdoor is sprake van een illegale situatie. Het pand had in de voorgaande regeling de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen', waarbij wonen niet is toegestaan.

Tot twee keer toe is een door het college vergunde omgevingsvergunning ter legalisatie van het appartementencomplex door de rechtbank vernietigd. Een eerste keer in 2015 omdat de rechtbank oordeelde dat de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende was voor het onderwerp geluid. Voor categorie 3.1 bedrijven geldt een richtafstand voor geluid van 30 meter tot woningen. De afstand tussen het appartementencomplex en het kleinschalige bedrijventerrein beslaat slecht enkele meters dus aan de richtafstand kon niet worden voldaan. Na de uitspraak leverde de ontwikkelaar bij een nieuwe aanvraag een geluidsrapport aan, waaruit bleek dat wonen op deze locatie mogelijk was indien er sprake zou zijn van een dove gevel en een schutting. Van een dove gevel was echter geen sprake en dus werd deze tweede vergunning opnieuw vernietigd.

Deze reparatie heeft als doel om de woningen aan de Botenmakersstraat 16 te legaliseren en daarop de bestemmingen van de panden op het naastgelegen kleinschalige bedrijventerrein aan te passen. Feitelijk worden de eigenaren niet in hun recht beperkt: van een milieucategorie 3.1-bedrijf kon al geen sprake zijn, omdat de bedrijfsvoeringen al beperkt werden door het Activiteitenbesluit milieubeheer (er liggen meerdere geluidgevoelige objecten

op korte afstand, welke maatgevend zijn). Dit is tijdens een bezoek aan het terrein van twee ambtenaren van de gemeente Zaanstad en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied aan de eigenaren uitgelegd, ter samenvatting ook per mail.

Om tegemoet te komen aan de eigenaren van de omliggende bedrijven, is een tweetal opties aan hen voorgelegd: aanpassing naar 'Bedrijf' of 'Gemengd', beiden waarbij bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. Met het oog op de toekomst en het aantal mogelijkheden binnen de bestemmingen, is door de eigenaren gekozen voor de optie 'Gemengd'. Het pand aan de Botenmakersstraat 16 krijgt de functie 'Wonen', conform het feitelijk gebruik. Voor de activiteit bouwen heeft de eigenaar alsnog een omgevingsvergunning nodig, dit is naar hem gecommuniceerd.

Hof van Zaenden 232, Zaandam

De beheersverordening Van Spoorbrug tot Sluis stond op het perceel aan Hof van Zaenden 232 een bedrijf tot milieucategorie 3.1 toe. Het snoepdistributiebedrijf dat nu gevestigd is op het perceel Hof van Zaenden 232, is een milieucategorie 1-bedrijf. Op dit moment zouden de beoogde woningbouw van Hofwijk Noord fase 1 en Jouy en Co geen hinder van elkaar ondervinden en naast elkaar kunnen bestaan. Dit zou anders worden als zich op het perceel Hof van Zaenden 232 een ander bedrijf met een hogere milieucategorie dan milieucategorie 2 zou vestigen vóór het in werking treden van het bestemmingsplan. Daarom was een voorbereidingsbesluit en bestemmingsplanwijziging (met verlaging van de milieucategorie) nodig. Laatstgenoemde wordt met de aanpassing in dit bestemmingsplan gedaan.

Lagedijk 158, 160, 166, 168 en 172, Zaandijk

De eigenaar van Lagedijk 166 kwam erachter dat hoewel hij het pand al jarenlang als woning gebruikt, deze bestemd is als bedrijf. Uit nader onderzoek is gebleken dat dit ook gold voor de burens op Lagedijk 160, 168 en 172. Lagedijk 158 was tot voor kort een drukkerij, maar de bedrijfsvoering daarvan is verplaatst naar een andere plek. Daarom is in overleg met de nieuwe eigenaar afgesproken ook de bestemming van zijn pand te wijzigen. De bestemmingen van de panden worden in dit plan gerepareerd en gewijzigd naar het feitelijk gebruik: een woonfunctie. Omdat het al een gemengd gebied met voornamelijk een woonkarakter betreft, is het ook wenselijk dat dit verandert naar een gemengde en/of woonbestemming.

Draagvlak

De eigenaren van de adressen Lagedijk 166 en Ringweg 278 die zelf bij de gemeente de foutieve bestemming hebben aangekaart, zijn blij dat de bestemming van hun pand wordt gerepareerd. De eigenaar van het pand aan de Botenmakersstraat 16 die in juridisch conflict met de gemeente was, is ook blij dat er eindelijk een oplossing komt. Met de omliggende burens is meerdere keren goed overleg geweest en zij zijn tevreden met een aanpassing naar de gemengde bestemming. De vierde eigenaar, van wie aan de Hof van Zaenden 232 de bedrijfsbestemming wordt verlaagd van 3.1 naar 2 en zelf een bedrijf runt in categorie 1, heeft aangegeven niet tegen de categorieverlaging te zijn en het voornemen te begrijpen. De meeste eigenaren (of hun vertegenwoordiger) die onderdeel vormen van het Reparatieplan 2022 zijn langs geweest op één van de twee de inloopbijeenkomsten die in januari 2023 werden georganiseerd. Enkele opmerkingen die hieruit naar voren kwamen zijn in gezamenlijkheid behandeld en waar nodig is het plan aangepast.

In de zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel is er een reactie vanuit één eigenaar gekomen op de verbeelding betreffende het terrein aan de Botenmakersstraat. In gezamenlijkheid met de gemeente is de verbeelding van het terrein op enkele punten aangepast. Zo liep een erfgrens niet goed, stond één gebouw te laag ingetekend en klopte de bedrijfscategorie niet. De wijziging op deze drie punten staat genoemd onder het kopje 'Ambtshalve wijzigingen' in het bestemmingsplan.

Aansluiting externe ontwikkelingen

n.v.t.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er wordt geen risico op planschade verwacht.

Juridische consequenties

In het geval van de Botenmakersstraat wordt juist een langlopend juridisch conflict tussen de gemeente en de eigenaar opgelost. Verder worden door het Reparatieplan 2022 geen juridische consequenties verwacht.

Exploitatieplan en planschade

Het Reparatieplan 2022 voorziet niet in voorgenomen bouwplannen als bedoeld in 6.12 lid 1 Wro jo artikel 6.2.1 Bro en het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet van toepassing. Er is tevens geen aanleiding te veronderstellen dat door het vaststellen van het bestemmingsplan planschade ontstaat, omdat de feitelijke gebruiksmogelijkheden worden hersteld. In het geval van de Botenmakersstraat is in goed overleg met de eigenaren besloten de bedrijfsbestemming niet te verlagen, maar voor een gemengde bestemming (met wonen) te kiezen. Hierdoor wordt het risico op planschade klein tot niet aanwezig geacht.

Mandaat voor ondergeschikte wijzigingen

De portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling wordt zoals gebruikelijk gemandateerd tot het aanbrengen van (technische) wijzigingen van ondergeschikte aard in de stukken tot het moment waarop het plan ter inzage wordt gelegd. Eventuele wijzigingen rapporteert hij aan het college. Dit voorkomt dat kleine, ondergeschikte aanpassingen opnieuw ter besluitvorming moeten worden voorgelegd. Het heeft geen juridische consequenties.

Zienswijzen

Het vastgestelde bestemmingsplan Reparatieplan 2022 en het besluit hogere waarden geluid voor de Ringweg 278 worden zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Communicatie/vervolgtraject

Na besluitvorming door het college wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na het collegebesluit worden de bewoners van de adressen uit het bestemmingsplan over dit besluit en de beoogde raadsvergadering geïnformeerd.

Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan en het door het college vastgestelde besluit hogere waarden geluid worden ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden geluid met bijhorende stukken worden gezamenlijk bekend gemaakt en gepubliceerd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog). Het bestemmingsplan met bijbehorende bestanden wordt digitaal gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De besluiten worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad en het Gemeentebblad. Op de gemeentelijke website komt de publicatietekst met het hogere waardenbesluit te staan.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Reparatieplan 2022, zoals dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp, dat staat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3910BP-0301 met bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

In de vergadering van donderdag 21 September - 2023

De griffier,

De voorzitter,

