

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Bestemmingsplan Industrieweg 7 Wormerveer

Gevraagd besluit

1. Het Bestemmingsplan "Industrieweg 7 Wormerveer" bestaande uit de geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML bestand :NL.IMRO.0479.STED3920BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit herstelbesluit vast te stellen;
3. Akkoord te gaan dat 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 herstelbesluit van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gepubliceerd moet zijn.

Kernverhaal

Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Reparatieplan 2021" vastgesteld. Tegen dit besluit is door de eigenaar van het pand Industrieweg 7 te Wormerveer op 18 januari 2021 beroep aangetekend. Naar aanleiding van het ingediende beroep heeft er op 21 oktober 2022 een zitting bij de Raad van State plaatsgevonden gevolgd door de uitspraak op 16 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3305). Met deze uitspraak heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Raad van State) een deel van het bestemmingsplan 'Reparatieplan 2021' vernietigd. De vernietiging gold voor de locatie Industrieweg 7 te Wormerveer. Met de vernietiging heeft de Raad van State de gemeenteraad de opdracht gegeven om voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. De Raad van State heeft bepaald dat in het nieuwe bestemmingsplan de woning niet nog een tweede keer onder het algemene overgangsrecht geplaatst mag worden, omdat de woning aan de Industrieweg 7 al sinds 1971 onder het algemene overgangsrecht van het bestemmingsplan geplaatst is.

Voor de locatie Industrieweg 7 Wormerveer is onderzoek gedaan naar enerzijds de geluidsbelasting van de omliggende bedrijven en anderzijds naar de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai als gevolg van de Industrieweg en de Provinciale weg. De resultaten van deze onderzoeken wijzen uit dat er sprake is van een dusdanige geluidhinder die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op deze locatie onmogelijk maakt.

De in het onderzoek geconstateerde overschrijdingen zijn zo hoog dat zelfs een woonbestemming met uitsterfregeling (aan een pand verbonden overgangsrecht) niet beschouwd kan worden als goede ruimtelijke ordening. In het Bestemmingsplan 'Industrieweg 7 Wormerveer' wordt de woning daarom onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht. Dit betekent dat wonen alleen is toegestaan voor de persoon die er op dit moment woont. Als het wonen door deze persoon voor een periode van langer dan één jaar, na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan stopt, dan mag er daarna niet meer voor wonen gebruikt kan worden.

Het gaat hier om een ingrijpende maatregel, die is gebaseerd op de hierboven genoemde redenen met het oog een goede ruimtelijke ordening en gezonde leefomgeving.

Aanleiding

Met de uitspraak van 16 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan Reparatieplan 2021 voor de locatie Industrieweg 7 te Wormerveer vernietigd, met daarbij de opdracht om een nieuw bestemmingsplan voor de

locatie vast te stellen. Met het bestemmingsplan 'Industrieweg 7 te Wormerveer' wordt aan de uitspraak voldaan. Het bestemmingsplan voorziet in een persoonsgebonden overgangsrecht wat betreft de bestemming Wonen op deze locatie.

Beoogd resultaat

Met het besluit wordt voorzien in een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Industrieweg 7 te Wormerveer, dit overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:3305).

Kader

- Vastgesteld bestemmingsplan 'Reparatieplan 2021' (2021/23386)
- Uitspraak Raad van State d.d. 16-11-2023 (2022/21304)

Argumenten en afwegingen

Inleiding

In het bestemmingsplan 'Reparatieplan 2021' heeft de locatie Industrieweg 7 Wormerveer de bestemming "bedrijfswoning" gekregen. Ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was belanghebbende niet op tijd met het indienen van een zienswijze. Dit heeft ertoe geleid dat belanghebbende beroep heeft aangetekend tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

In het beroepschrift stelt belanghebbende dat al vanaf 2007 pogingen worden gedaan om de bestemming "wonen" voor het perceel Industrieweg 7 te krijgen in plaats van de bestemming "bedrijfswoning".

Op 21 oktober 2022 is er naar aanleiding van het ingediende beroepschrift een zitting geweest bij de Raad van State. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het deel van het Reparatieplan 2021 wat betreft de locatie Industrieweg 7 Wormerveer vernietigd. Tevens wordt met deze uitspraak de gemeente opgedragen om een nieuw besluit te nemen met betrekking tot Industrieweg 7 Wormerveer.

De woning aan de Industrieweg 7 is al sinds 1971 onder het algemene overgangsrecht van het bestemmingsplan geplaatst. De Raad van State heeft bepaald dat in het nieuwe bestemmingsplan de woning niet nog een tweede keer onder het algemene overgangsrecht geplaatst mag worden. Op basis van jurisprudentie in vergelijkbare gevallen van de Raad van State blijkt dat de gemeente de volgende heeft te ondernemen:

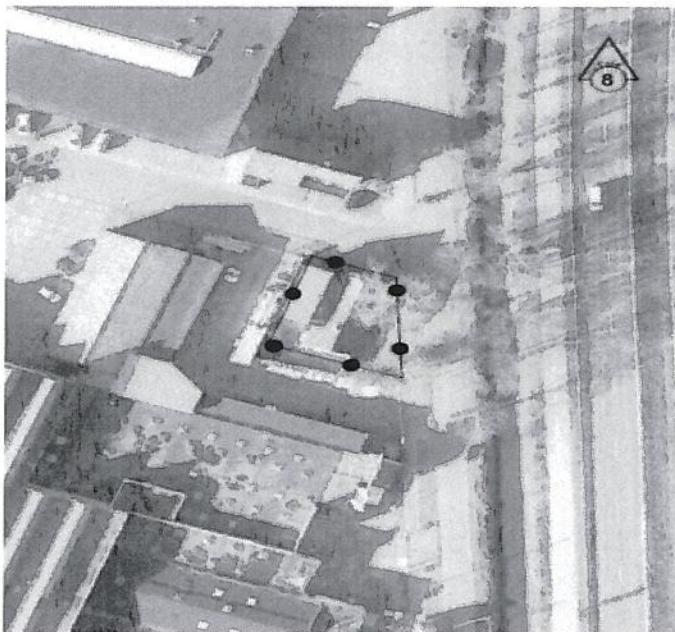
1. Ten eerste moet onderzocht worden of een reguliere woonbestemming op deze locatie ruimtelijk wenselijk is.
2. Als een reguliere woonbestemming ruimtelijk niet wenselijk is, dan moet onderzocht worden of een woontoestemming met uitsterfregeling in het plan kan worden opgenomen.
3. In sommige gevallen zijn er zwaarwegende redenen die maken dat zelfs een woontoestemming met uitsterfregeling niet wenselijk is. In zo'n geval resteert alleen nog het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht.

In verband met de te doorlopen stappen heeft er een aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar Wegverkeerslawaaï en de geluidhinder naar aanleiding van de direct aangrenzende bedrijven (zie bijlage 2 bij de toelichting).

Tevens is er juridisch advies ingewonnen over de mogelijkheden en onmogelijkheden om te kunnen voldoen aan de wens van belanghebbende om aan het betreffende perceel een bestemming 'wonen' toe te kennen, met het oog op de situering van het pand.

De locatie

Het perceel Industrieweg 7 is gelegen op het bedrijventerrein Molletjesveer en wordt aan de zuid- en de westzijde begrensd door direct aan het pand gelegen bedrijfsbebouwing. Aan de noordzijde bevindt zich de toegangsweg tot het achterliggende bedrijf. Aan oostzijde ligt de Industrieweg. Op de onderstaande figuur 1 staat de locatie met daaromheen een bolletjeslijn.



Figuur 1 Situering Industrieweg 7 Wormerveer

Wenselijkheid woonbestemming locatie Industrieweg 7

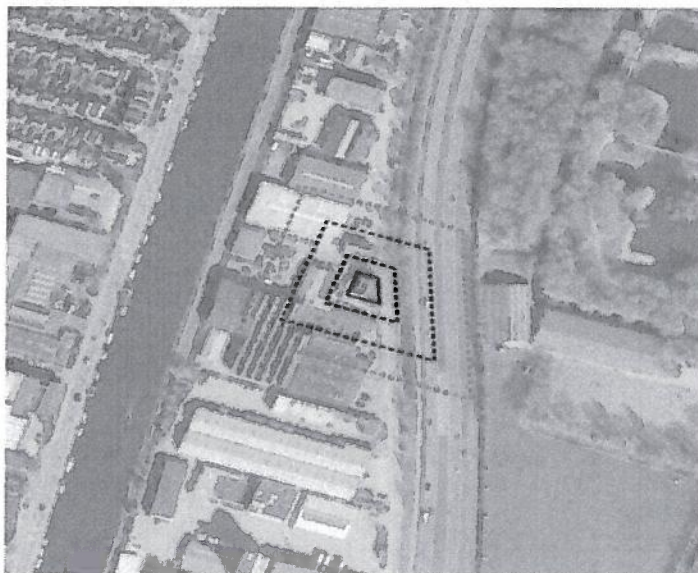
Beleid

In zowel het op 14-10-2021 door de raad vastgestelde 'Perspectief Maak Noord 2040' als het beleidsdocument 'Strategie Bedrijventerreinen' door de raad vastgesteld op 03-02-2022 wordt ingezet op het behoud en waar mogelijk versterken van de werkfunctie van het bedrijventerrein Molletjesveer. Het toestaan van een (reguliere) woonfunctie op deze locatie te midden van bedrijven wordt niet wenselijk geacht.

Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied is omringd door een gebied waar de beheersverordening Bedrijventerrein Molletjesveer van toepassing is. Het omliggende gebied heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden met de categorie 3.2. De categorieïndeling is opgebouwd aan de hand van de VNG-richtafstanden voor Bedrijven en Milieuzonering

Het eventueel toekennen van een reguliere woonbestemming betekent dat de er een aanpassing moet plaatsvinden van de toegestane categorie bedrijven. De categorie die nu direct (minder dan 2 meter) naast de woning op basis van de beheersverordening is toegestaan (3.2) is te hoog en zou verlaagd moeten worden. Op basis van de VNG-richtafstandenlijst zou pas op 50 meter afstand van de woning categorie 3.2 mogelijk zijn. Een reguliere woonbestemming zou hier betekenen dat een aanzienlijk deel van het bedrijventerrein een lagere milieucategorie moet krijgen.



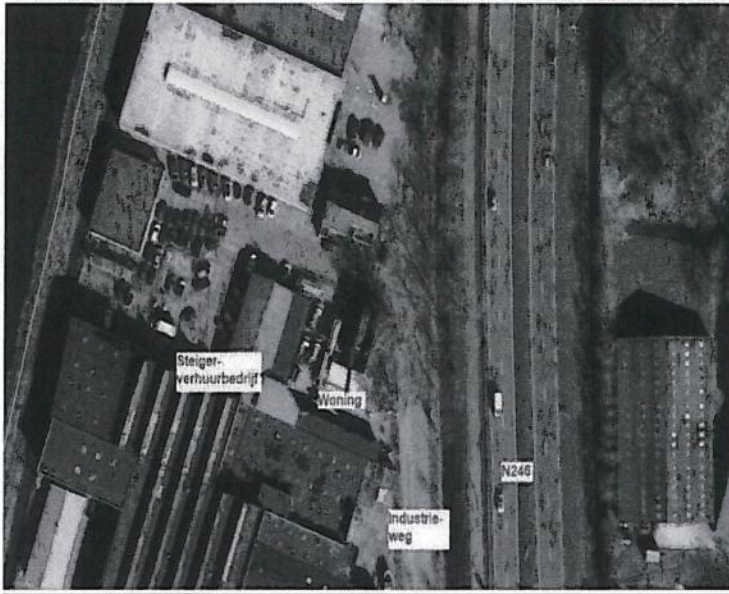
Figuur 2 gevolgen Wonen voor bedrijven

Gelet op het bestaande beleid voor het bedrijventerrein Molletjesveer is een aanpassing van de milieucategorie van de bedrijven niet wenselijk, nog afgezien van de mogelijke schadeclaims van omliggende bedrijven als gevolg van een dergelijke aanpassing. Een eventueel afschalen van de milieucategorie heeft ook gevolgen voor de bruikbaarheid van het bedrijventerrein: bedrijven van een hogere categorie kunnen zich hier niet langer vestigen. Dat heeft weer nadelige economische gevolgen voor de gemeente en regio. Het afschalen van de milieuzonering ten behoeve van een enkele woning is vanuit de ter plaatse geldende milieuzonering niet wenselijk.

Geluid

Onderzoeksbureau Tauw heeft in opdracht van de gemeente een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de woning aan de Industrieweg 7. Zie hiervoor bijlagen bij de Toelichting. Onderzocht zijn de geluidbelasting van:

- de N246 / Provinciale weg;
- de Industrieweg;
- de cumulatie van de N246 en de Industrieweg;
- het geluid van het naastgelegen steigerverhuurbedrijf.



Figuur 3 situering onderzochte geluidbronnen

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt tot de volgende beoordeling gekomen:

- De geluidbelasting op de gevel van het pand Industrierweg 7 bedraagt vanwege het verkeer op de N246 / Provincialeweg ten hoogste 65 dB. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB aanzienlijk worden overschreden.
- De gecumuleerde geluidbelasting van de N246 en de Provinciale weg tezamen bedraagt 66 dB ter hoogte van de begane grond en 68 dB ter hoogte van de eerste verdieping. De maximale ontheffingsgrens van 65 dB wordt hiermee overschreden
- De piekgeluiden veroorzaakt door de activiteiten van het steigerverhuurbedrijf bedragen ten hoogste 90 dB(A). Hiermee zou de richtwaarde van 70 dB(A) van stap 2 en 3 van de VNG met 20 dB(A) worden overschreden.
- Omdat het treffen van maatregelen aan de bron (stil asfalt) of in de overdracht (geluidschermen) voor een enkele woning niet doelmatig zijn en het treffen van maatregelen in de bedrijfsvoering van het steigerverhuurbedrijf redelijkerwijs niet mogelijk zijn, en daarmee geen enkele gevel van de woning aan de Industrierweg 7 als geluidluw is aan te merken, kan geconcludeerd worden dat voor de woning geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Persoonsgebonden overgangsrecht

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat een reguliere woonbestemming op deze locatie in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en daarom niet wenselijk is.

Als een reguliere woonbestemming niet past binnen de goede ruimtelijke ordening, dan vindt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een woontoestemming met uitsterfregeling voor het betreffende pand het meest voor de hand liggen. Bij een uitsterfregeling is wonen toegestaan tot het moment dat het wonen in het pand duurzaam is beëindigd. In het bestemmingsplan wordt bij een dergelijke regeling een termijn opgenomen hoe lang het gebruik wonen gestaakt mag zijn zonder dat het overgangsrecht komt te vervallen. Een woontoestemming met uitsterfregeling is minder belastend voor de eigenaar, omdat het niet uitmaakt welke personen er wonen, zolang het gebruik als woning van het pand maar niet beëindigd wordt. Dit aan het pand gekoppelde overgangsrecht is anders dan een persoonsgebonden overgangsrecht.

Bij een persoonsgebonden overgangsrecht is het wonen alleen nog toegestaan voor de huidige bewoners. In uitzonderlijke gevallen zijn er zwaarwegende redenen die maken dat

zelfs een woontoestemming met uitsterfregeling niet wenselijk is. In zo'n geval resteert alleen nog het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht.

Voor de Industrieweg 7 is de geluidhinder zo hoog, dat het niet verantwoord kan worden geacht dat (steeds nieuwe) bewoners en/of gezinnen blootgesteld worden aan de geluidsoverlast en het vele vrachtverkeer als gevolg van de situering op een bedrijventerrein. Het is niet wenselijk dat deze situatie, het wonen blootgesteld aan de geluidhinder, in potentie oneindig voortduurt onder een woontoestemming met uitsterfregeling. Een persoonsgebonden overgangsrecht borgt dat er, ooit, een einde komt aan deze situatie en voorkomt dat nieuwe bewoners worden blootgesteld aan deze hinder.

Bij deze beslissing weegt nadrukkelijk mee dat de geluidhinder hier bijzonder hoog is. De geluidhinder van de N246 is 2 dB hoger dan de wettelijk toegestane maximale ontheffingswaarde, hoewel er geen ontheffing hoeft te worden verleend, geeft dit wel aan hoe onwenselijk de wetgever die situatie acht. De gecumuleerde geluidbelasting van de N246 en Industrieweg tezamen is zelfs 3 dB en 5 dB hoger dan de maximale ontheffingswaarde, dat is een zeer forse overschrijding wanneer men zich realiseert dat elke 3 dB een verdubbeling van het geluid betekent. Tenslotte komt daar nog eens bovenop dat de piekgeluiden van het steigerverhuurbedrijf 20 dB te hoog zijn (in totaal 90 dB) ten opzichte van de norm van 70 dB(A).

De woning wordt aan twee kanten omringd door het steigerverhuurbedrijf en ontvangt aan drie kanten geluid van de N246 en Industrieweg. Van een geluidsluwe gevel, zoals vereist wordt in het Zaanse hogere waarden beleid, is dan ook geen sprake. Het Zaanse hogere waarden beleid vereist minimaal één geluidsluwe gevel per geluid gevoelig object, waardoor het doof uitvoeren van alle vier de gevels ook niet wenselijk is. Het akoestisch onderzoek concludeert dan ook dat er geen sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat op deze locatie een woontoestemming met persoonsgebonden overgangsrecht toepasselijk en op zijn plaats is. De uitsterfregeling behoort niet tot de mogelijkheden, omdat op deze locatie sprake is van een ruimtelijk onaanvaardbare situatie, en zich niet leent voor een situatie die oneindig kan voortduren. Deze conclusie wordt ondersteunt door een vergelijkbaar geval in de gemeente Den Bosch (ABRvS 29 januari 2020, ECLI:RVS:2020:286. In die casus was de geluidbelasting op de woning zelfs lager dan aan de Industrieweg 7: namelijk 60 dB en 62 dB gecumuleerd terwijl die aan de Industrieweg 65 dB respectievelijk 68 dB bedraagt. Dat is een aanzienlijk verschil. Daar komen de 90 dB aan de piekgeluiden van het steigerverhuurbedrijf nog bovenop.

Draagvlak

Tijdens de zitting bij de Raad van State gaf de advocaat van de eigenaar van het pand aan dat een uitsterfregeling met een speelruimte van 3 jaar de uitdrukkelijke wens is, dit met het oog op verblijf in het buitenland van de eigenaar van het pand en de wens om het pand op termijn te verkopen.

Het besluit tot de regeling van een persoonsgebonden overgangsrecht, zal er naar alle waarschijnlijkheid opnieuw toe leiden dat belanghebbende beroep aantekent tegen het besluit.

Aansluiting externe ontwikkelingen

N.v.t.

Financiële consequenties

Het vaststellen van het bestemmingsplan als zodanig heeft geen financiële consequenties.

Juridische consequenties

Nu er naar aard en omvang geen wezenlijk ander plan wordt vastgesteld, kan voor het bestemmingsplan Industrieweg 7 te Wormerveer de ontwerpfase overgeslagen worden en wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de raad. In deze wordt verwezen naar een uitspraak van de Afdeling waarin wordt aangegeven dat het relevant is of er naar aard en omvang sprake is van een wezenlijk ander plan (ABRS 13 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2003)

Communicatie/vervolgtraject

1. Naar aanleiding van het beroepschrift is er verschillende keren telefonisch contact geweest met de advocaat van belanghebbende. De advocaat is expliciet op de hoogte gebracht van de inhoud van het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan 'Industrieweg 7 Wormerveer'.
2. Na besluitvorming wordt het Herstelbesluit 6 weken ter inzage gelegd. Indieners van beroepschriften worden via een brief hierover geïnformeerd.
3. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in de Gemeentebld en het Zaans Stadsblad. De digitale versie van het geconsolideerde bestemmingsplan is beschikbaar via de website www.ruimtelikplannen.nl en de pdf-bestanden via de gemeentelijke website www.zaamstad.nl
4. De papieren versie is op verzoek in te zien.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het Herstelbesluit bestemmingsplan "Reparatieplan 2021" bestaande uit de geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0479.STED3920BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit herstelbesluit vast te stellen.

In de vergadering van donderdag 20 juli - 2023

De griffier,

De voorzitter,

