

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Herstelbesluit bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1

Gevraagd besluit

1. Het Herstelbesluit bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in NL.IMRO.0479.STED3925BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het herstelbesluit van het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling, op grond van de Wro, gepubliceerd moet zijn.

Kernverhaal

Op 6 april 2023 heeft de raad het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 vastgesteld. Tijdens de daarop volgende terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zijn 4 beroepschriften ingediend door initiatiefnemers van Hofwijk Noord fase 3, Palleshandel De Boer, een omwonende en bewoners van de Witte Olifant met diverse gronden. Deze bevatten onder meer gronden waaruit blijkt dat de indieners van de beroepschriften van mening zijn dat hun belangen onvoldoende zijn geborgd in het bestemmingsplan. Het gaat hier om de beroepen van initiatiefnemers van Hofwijk Noord fase 3 en bewoners van de Witte Olifant. Dit is aanleiding geweest voor het college om samen met de initiatiefnemer te bezien of hieraan gedeeltelijk tegemoet kan worden gekomen. Dit heeft geleid tot enkele wijzigingen in de regels en de verbeelding. Hiertoe is onder meer de doorkijk naar fase 3 op de verbeelding vervallen en is de trapsgewijze opbouw van het nieuwe gebouw op de plek waar de verffabriek Touwen stond ook op de verbeelding opgenomen. Ook de toelichting is met de wijzigingen in overeenstemming gebracht. De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en zijn er op gericht om tegemoet te komen aan een deel van de ingediende bezwaren in de beroepschriften van initiatiefnemers van Hofwijk Noord fase 3 en bewoners van de Witte Olifant. Aan de beroepsgronden van een omwonende en van Palleshandel De Boer wordt met dit besluit niet tegemoet gekomen.

Artikel 6.19 Algemene wet bestuursrecht (Awb) biedt de mogelijkheid aan de raad om hangende de beroepsprocedure onvolkomenheden uit het oorspronkelijke vaststellingsbesluit te herstellen in de vorm van het nemen van een zogenaamd herstelbesluit. Door het ondergeschikte karakter van de wijzigingen, kan worden volstaan met het ter visie leggen van het raadsbesluit waarmee de aangepaste regels, verbeelding en toelichting worden vastgesteld. De noodzaak tot het ter visie leggen van een ontwerp, zoals gebruikelijk bij bestemmingsplannen, is door het ondergeschikte karakter van de aanpassingen niet nodig.

Aanleiding

Door enkele gronden in twee van de ingediende beroepschriften tegen het vastgestelde bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 is gebleken, dat de in het bestemmingsplan opgenomen verbeelding en de daarmee samenhangende regels op een tweetal onderdelen onvoldoende recht doet aan de belangen van degenen die een beroepschrift hebben ingediend.

Beoogd resultaat

Dit herstelbesluit voorziet in enkele aanpassingen van ondergeschikte aard van het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan een deel van de bezwaren zoals opgenomen in de ingediende beroepschriften, terwijl het bestemmingsplan wat betreft de beoogde planologische mogelijkheden niet wijzigt. De indieners van de betreffende gronden, initiatiefnemers van Hofwijk Noord fase 3 en bewoners van de Witte Olifant, zijn over het herstelbesluit geïnformeerd. Hoewel zij positief staan tegenover de inhoud zal dit naar verwachting niet leiden tot het intrekken van de beroepen; aan een aantal gronden is namelijk niet tegemoet gekomen.

Kader

- Bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 zoals dit op 6 april 2023 door de raad is vastgesteld.
- Beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1 zoals dit op 6 april 2023 door de raad is vastgesteld (2023/2598).
- MAAK.Zaanstad – ambitiedocument (2016/112587).
- MAAK.Zaanstad – Investerings- en uitvoeringsagenda (2016/204344).
- MAAK.Zaanstad analyses en participatievoorstellen Centrum Oost en de Kogerveldwijk (2017/45188).
- Maak.Zaanstad Project Hofwijk Noord fase 1- uitgangspunten anterieure overeenkomst (2019/25032): Het vaststellen van het stedenbouwkundig kader voor Hofwijk Noord fase 1 en andere uitgangspunten voor het opstellen van de anterieure overeenkomst, op basis waarvan de herontwikkeling uitgewerkt is en de benodigde planologische procedures kunnen worden doorlopen.
- Welstandsnota Zaanstad 2013: De toetsing aan redelijke eisen van welstand doet de welstandscommissie. Deze commissie baseert het advies op het Beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1. Met de kwaliteitsimpuls die met de nieuwe ontwikkeling aan het gebied wordt gegeven, worden met de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan in aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013, nieuwe welstandscriteria voor de ontwikkelingen vastgelegd.

Argumenten en afwegingen

Inleiding

Tijdens de terinzagelegging van 6 weken van het vastgestelde bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 zijn bij de Raad van State 4 beroepschriften tegen het plan ingediend. Bij de beoordeling van de beroepschriften bleek dat een deel van de bezwaren uit twee beroepschriften ondervangen kunnen worden door niet ingrijpende wijzigingen van de regels, de verbeelding en de toelichting. Wij hebben de Raad van State dan ook schriftelijk gemeld dat beoogd wordt een herstelbesluit te nemen. Aan de overige bezwaren in deze twee beroepschriften van initiatiefnemers van Hofwijk Noord fase 3 en bewoners van de Witte Olifant komen wij in dit herstelbesluit niet tegemoet. Dit herstelbesluit komt ook niet tegemoet aan de bezwaren in de andere twee beroepschriften van een omwonende en van Pallethandel De Boer.

De Awb biedt met artikel 6.19 de raad de mogelijkheid om hangende een beroepsprocedure tegen een bestemmingsplan een zogenaamd herstelbesluit te nemen. Met zo'n besluit worden aanpassingen van ondergeschikte aard in het onderliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Omdat het om aanpassingen van ondergeschikte aard gaat, mag in een dergelijk geval de ontwerpfase worden overgeslagen en kan meteen worden overgegaan tot de vaststelling.

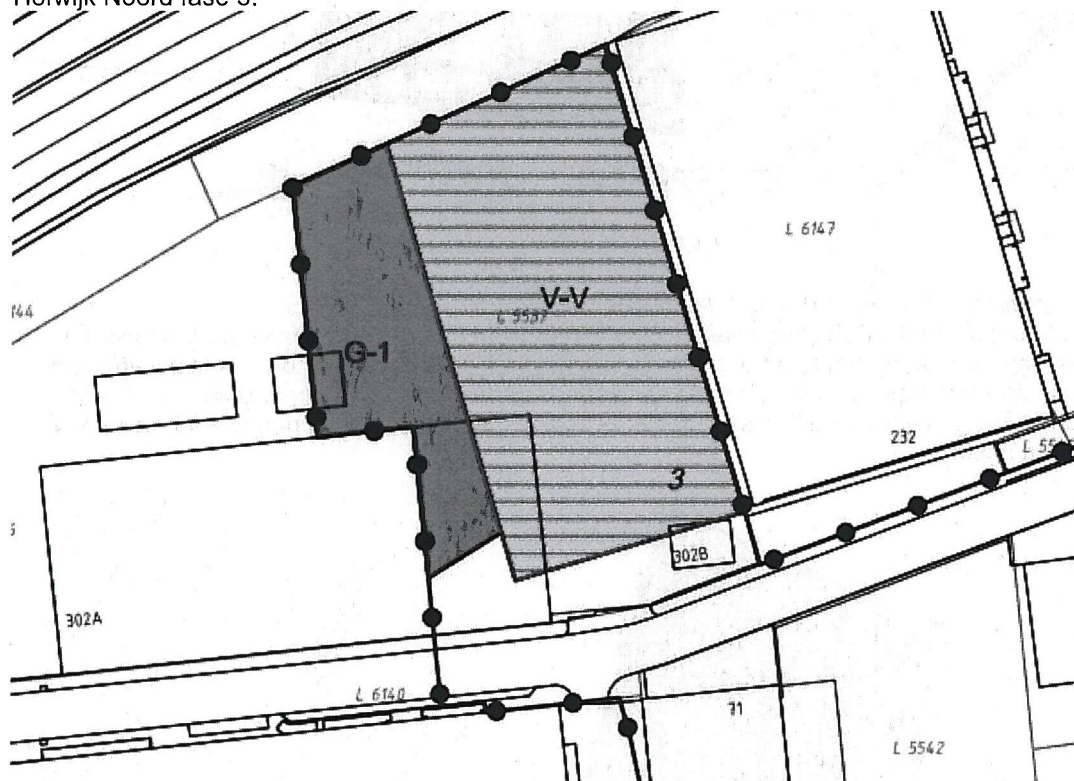
Ontwikkeling in fasen

Hofwijk Noord is op dit moment een bedrijventerrein. Het is de bedoeling om dit om te vormen naar een woonwijk. De herontwikkeling gebeurt in fasen. De eerste fase omvat circa 750 woningen, terwijl fase 2 en 3 samen circa 250 woningen mogelijk maken. In het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 wordt alleen fase 1 mogelijk gemaakt.

Inhoud herstelbesluit

Wijziging A

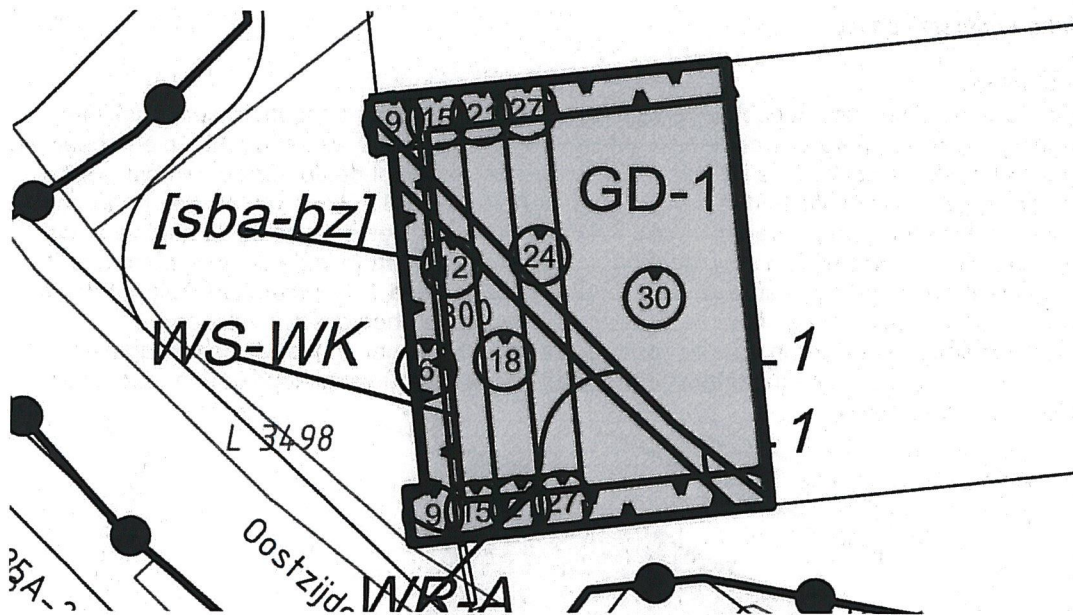
Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is niet alleen fase 1 bestemd maar is ook een doorkijk naar het gewenste eindbeeld in fase 3 opgenomen. Dit was bedoeld om een beeld te geven van de gemeentelijke intenties. De gemeente heeft met de doorkijk de ambitie vast willen leggen, maar initiatiefnemers van Hofwijk Noord fase 3 hebben dat als belemmerend ervaren. Inmiddels concluderen wij ook dat deze vorm van bestemmen bij de huidige stand van zaken te onduidelijk en onvoldoende rechtszeker is. Daarom is de doorkijk naar fase 3 geschrapt en beperkt de verbeelding zich alleen nog tot fase 1. Concreet betekent dit dat de gronden enkel bestemd worden voor de parkeergarage die nodig is om voldoende parkeerruimte te realiseren voor de woningen en voorzieningen in fase 1; de omliggende gronden hebben een groenbestemming. De ambitie wordt nu vastgelegd in een startnotitie Hofwijk Noord fase 3.



Nieuwe situatie op verbeelding

Wijziging B

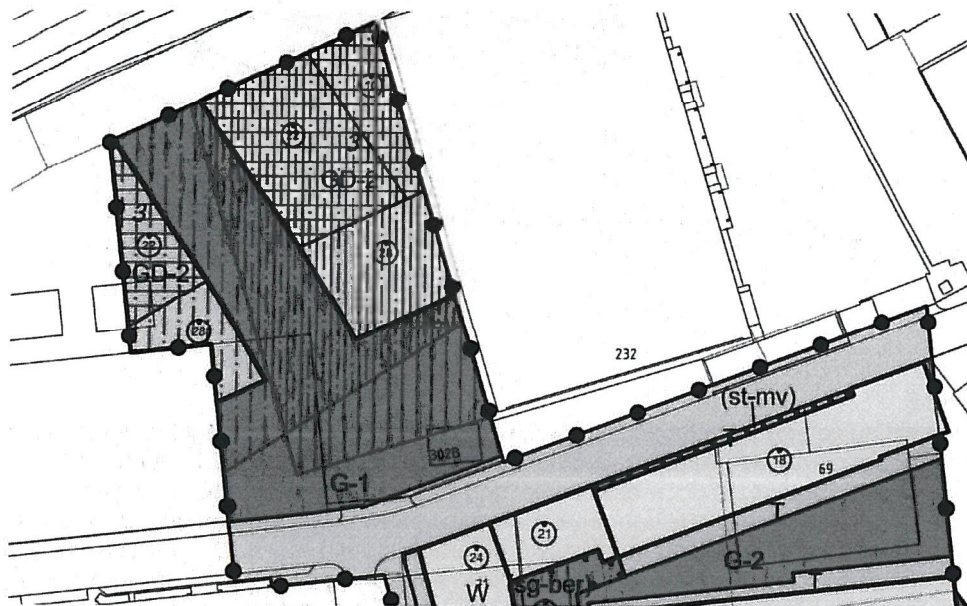
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is blok 5a, het nieuwe gebouw op de plek waar de verffabriek Touwen zat, aangepast. In paragraaf 5.2 van de toelichting is uiteengezet dat – naar aanleiding van die zienswijze – de hoogte en bouwmassa van bouwblok 5a is aangepast. De maximale hoogte van het gebouw is verlaagd van 47,5 meter naar 30 meter en de vorm wordt terugtrappend hoger. Die getrapte bouw was echter niet zichtbaar op de verbeelding en wordt in aansluiting op het door de raad op 6 april 2023 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1 met dit herstelbesluit alsnog zichtbaar gemaakt. Daarmee is de getrapte bouw ook op de verbeelding geborgd. Dit is ter verduidelijking en is geen inhoudelijke aanpassing van het beoogde plan.



Nieuwe situatie op verbeelding

Beroepschrift dat tot wijziging A heeft geleid

Dit beroepschrift is afkomstig van initiatiefnemers van Hofwijk Noord fase 3. De bezwaren richten zich onder meer op het gedeelte van het plan waarin volgens deze appellanten een onnatuurlijke hap uit dit deel van de plankaart is gehaald; de bestemmingsvlakken met de aanduiding Gemengd GD-2 zouden niet zelfstandig gerealiseerd kunnen worden gelet op de vorm ervan.



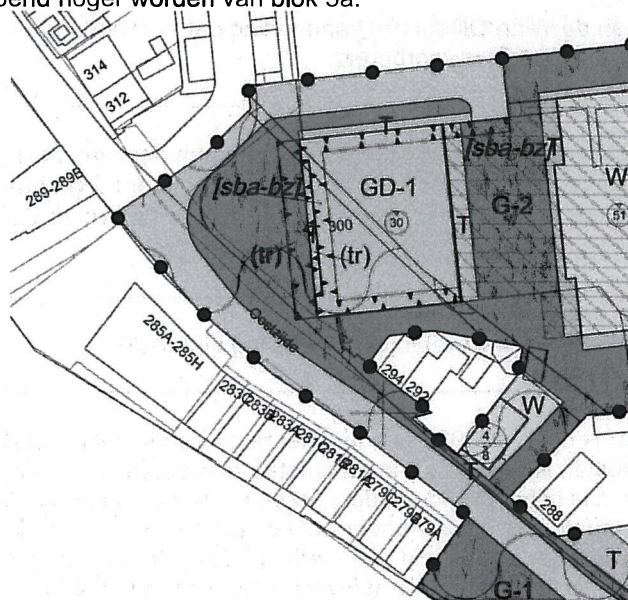
Oude verbeelding

Dit gedeelte van de plankaart zou alleen bruikbaar zijn als de aangrenzende percelen van fase 3 ook worden ontwikkeld en aansluiten. Zonder de ontwikkeling van fase 3 aan weerszijden van dit gedeelte van het plangebied mogelijk te maken, zou dit deel van het bestemmingsplan niet kunnen worden uitgevoerd. Initiatiefnemers van Hofwijk Noord fase 3 vinden het onwenselijk dat met de 'doorkijk' naar fase 3 al kaders worden vastgelegd, terwijl

de planontwikkeling van fase 3 nog helemaal aan het begin staat. Met het herstelbesluit wordt de koppeling van de verbeelding aan fase 3 geheel losgelaten en wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren. Zie hierboven onder wijziging A.

Beroepschrift dat tot wijziging B heeft geleid

Appellanten stellen in het beroepschrift onder meer dat een planologische waarborg ontbreekt voor het terugtrappend hoger worden van blok 5a.



Oude verbeelding

Alleen de totale hoogte is opgenomen in het bestemmingsplan, over het trapsgewijze ophogen is in de planregels of op de verbeelding niets te zien. Het Beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1 geeft de bedoeling weer, maar dit is niet exact en een juridisch bindende borging in het bestemmingsplan ontbreekt. Met dit herstelbesluit wordt alsnog voorzien in de juridisch bindende borging in het bestemmingsplan, maar inhoudelijk wijzigt er niets aan het beoogde plan. Zie hierboven onder wijziging B.

Overige beroepsgronden

De belangrijkste overige beroepsgronden waarin dit herstelbesluit niet aan tegemoet komt zijn:

- Initiatiefnemers van Hofwijk Noord fase 3 stellen dat Hofwijk Noord fase 3 moet worden ontwikkeld om voldoende parkeerplaatsen voor Hofwijk Noord fase 1 te genereren. Nu zou in het plan onvoldoende parkeergelegenheid zijn voorzien.
- Pallethandel De Boer stelt dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is, omdat zijn bedrijf daaraan in de weg staat en Pallethandel De Boer niet voornemens is te stoppen. Hoewel de gronden niet voor het bedrijf zijn bestemd, kan de exploitatie worden voortgezet onder het overgangsrecht. De Raad heeft niet aannemelijk gemaakt dat Pallethandel De Boer binnen de planperiode wordt beëindigd doordat de initiatiefnemer de gronden minnelijk verwerft dan wel doordat het bedrijf kan worden onteigend. Zolang het bedrijf wordt geëxploiteerd verhindert de hindercirkel van Pallethandel De Boer woningbouw op de omliggende percelen en is er onvoldoende ruimte om de noodzakelijke tijdelijke parkeergarage te bouwen. In het bestemmingsplan is niet geborgd dat de bedrijfsactiviteiten van Pallethandel De Boer worden beëindigd voordat woningbouw kan worden gerealiseerd.
- Een omwonende stelt dat de ontsluiting van het verkeer onvoldoende verzekerd is. Daarnaast is Pallethandel De Boer van mening dat voor het bestemmingsplan is uitgegaan van een te lage verkeersgeneratie. Bewoners van de Witte Olifant vrezen verkeersonveiligheid door het plan.

- d. Volgens de bewoners van de Witte Olifant is de bouwmassa van het nieuwe ontwerp van blok 5a qua uitstraling ontoelaatbaar groot.
- e. Bewoners van de Witte Olifant stellen dat een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van de geluidsbelasting op de Witte Olifant ontbreekt en zij vrezen voor ernstige geluidsoverlast van het horecaterras bij blok 5a. Volgens hen is het ook onwenselijk en onaanvaardbaar dat een kinderdagverblijf of school in blok 5a kan worden gerealiseerd.
- f. Bewoners van de Witte Olifant zijn van mening dat het windonderzoek onvolledig en onvoldoende zorgvuldig is voorbereid.

Draagvlak

Met het herstelbesluit komt de gemeente tegemoet aan een deel van de ingediende bezwaren van appellanten. Zij zijn positief over de inhoud, maar zullen hun beroep naar verwachting niet intrekken, omdat maar aan een deel van de bezwaren tegemoet wordt gekomen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Verstedelijkingsopgave in de MRA-regio en aansluiting bij Amsterdam.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is op 2 juli 2020 een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de vergoeding van de kosten is geregeld van de ambtelijke uren, de vervaardiging van het bestemmingsplan en alle bijbehorende onderzoeken én de daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen, waaronder het opstellen van het herstelbesluit. Ook is in deze anterieure overeenkomst geregeld dat eventuele planschade wordt vergoed door de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Aangezien het hier om wijzigingen gaat van ondergeschikte aard, is het risico van planschade overigens te verwaarlozen

Juridische consequenties

Bevoegdheid

Artikel 6.19 Awb biedt in verbinding met artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening de raad de mogelijkheid om hangende een beroepsprocedure tegen een bestemmingsplan een zogenaamd herstelbesluit te nemen. Met zo'n besluit worden aanpassingen van ondergeschikte aard in het onderliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Omdat het om aanpassingen van ondergeschikte aard gaat, mag in een dergelijk geval de ontwerpfasen worden overgeslagen en kan meteen worden overgegaan tot de vaststelling. In het onderhavige geval vloeit de inhoud van het herstelbesluit voort uit bezwaren die door de initiatiefnemers van fase 3 en door De Witte Olifant naar voren zijn gebracht. Hiermee wordt aan enkele bezwaren tegemoet gekomen. Beide wijzigingen in het herstelbesluit zijn als ondergeschikte wijzigingen aan te merken. In het eerste geval vervalt een (niet-realiseerbare) keuzemogelijkheid en blijft slechts één optie over. De optie die overblijft was al mogelijk in het oorspronkelijke plan dat is vastgesteld, dus van een wezenlijk ander plan is geen sprake. In het tweede geval gaat het om het borgen van een voornemen waar in (de toelichting op) het bestemmingsplan en in het Beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord al van wordt uitgegaan en die bovendien alleen gevolgen heeft voor de initiatiefnemer die akkoord is gegaan met deze borging. Daarom kan het herstelbesluit worden vastgesteld zonder toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Het besluit tot vaststelling van het herstelbesluit wordt zoals in de wet voorgeschreven voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan door belanghebbenden tegen het besluit beroep worden ingediend

Mandatering portefeuillehouder

De portefeuillehouder Gebiedsontwikkeling MAAK Midden en Zuid wordt gemandateerd tot het voorafgaand aan de terinzagelegging aanbrengen van wijzigingen van ondergeschikte

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

Communicatie/vervolgtraject

1. Na besluitvorming wordt het herstelbesluit met de aangepaste regels, de verbeelding en de toelichting met daarin expliciet aangegeven de wijzigingen als gevolg van het voorliggende herstelbesluit 6 weken ter inzage gelegd. Indieners van de vier beroepschriften worden via een brief hierover geïnformeerd.
2. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en het Zaans Stadsblad. Het herstelbesluit en de digitale versie van het geconsolideerde bestemmingsplan is beschikbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de pdf-bestanden via de gemeentelijke website www.zaandstad.nl.
3. Op de gemeentelijke website komt ook een geconsolideerde versie van de regels en de toelichting beschikbaar. Dit is geen wettelijke verplichting maar is bedoeld als service aan degenen die de inhoud willen raadplegen. In dat verband zal ook nog een leeswijzer worden opgesteld waarin uitgelegd wordt waar wat te lezen valt.
3. De papieren versie is op verzoek in te zien.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het Herstelbesluit bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in NL.IMRO.0479.STED3925BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het herstelbesluit van het bestemmingsplan 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.

In de vergadering van donderdag - 30 november - 2023

De griffier,

De voorzitter,



Conform de machtiging tekenbevoegdheid raadstukken is dit besluit alleen ondertekend door de griffier.