

Raadsvoorstel



Nummer raadsvoorstel	2021/77
Datum voorronde	8 maart 2022
Datum B&W vergadering	16 november 2021
Portefeuillehouder	R.J.G. Berkhout
Opsteller	M Klazema
Afdeling/team	Ruimte/Gebiedsontwikkeling
Voorgestelde behandeltijd Voorronde	
	☒ Openbaar ☐ Geheim

Onderwerp

Bestemmingsplan Zandweg 232 t/m 242

Kern van het voorstel

De gemeente heeft de woningen Zandweg 232 t/m 242 (even nummers) - in overleg met de bewoners - gekocht met daarbij overeengekomen dat de woningen gesloopt zullen worden.

Ter plaatse van de ontstane ruimte wordt beoogd om groenvoorzieningen aan te leggen en daarnaast een (relatief geringe) uitbreiding van de bedrijfshal van Cargill te faciliteren. Voor deze ontwikkelingen is een wijziging van het bestemmingsplan benodigd.

Voorgesteld besluit

De Raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Zandweg 232 t/m 242' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen milieueffectrapport op te laten stellen omdat uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat als gevolg van de ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Bijlagen
B1. Bestemmingsplan Zandweg 232 t/m 242 B2. Verbeelding bestemmingsplan Zandweg 232 t/m 242 B3. Bijlagenboek bestemmingsplan Zandweg 232 t/m 242

Toelichting

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Aanleiding

Cargill exploiteert al decennialang een cacaofabriek aan de Veerdijk in Wormer, op relatief korte afstand van woningen aan de Zandweg. Hoewel er geen vergunningvoorschriften of wettelijke normen worden overschreden, ervaren de bewoners van de Zandweg op momenten geluid en trillingen afkomstig van de locatie van Cargill. In overleg met de bewoners is de oplossing bereikt dat de gemeente de woningen aan de Zandweg 232 t/m 242 (even nummers) aan zal kopen en deze woningen zal slopen.

Gewenst resultaat

De ontstane ruimte zal enerzijds worden aangewend om de afstand tussen de fabriek van Cargill en de overige resterende woningen aan de Zandweg te vergroten.

Anderzijds zal een deel van de vrijkomende gronden benut worden om een (relatief beperkte) uitbreiding van de bedrijfshal van Cargill te faciliteren.

Deze ontwikkeling betekent dat een deel van de gronden een groenbestemming krijgt en het andere deel een bedrijfsbestemming. Op het overgrote deel van deze percelen staat het vigerende bestemmingsplan geen groen- en/of bedrijfsfuncties toe, wat met zich meebrengt dat het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Tevens voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een relatief geringe uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen aan de Eenhoornweg en de Veerdijk, ten noorden respectievelijk ten westen van de bestaande bebouwing van Cargill. Daarnaast zal een fysieke verbinding worden gecreëerd tussen de bedrijfsbebouwing aan weerszijden van de Veerdijk door middel van een doorgang boven deze weg. Ook voor deze verbinding ter plaatse van de huidige verkeersbestemming is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ten opzichte van het ontwerpplan is er een wijziging doorgevoerd: op de verbeelding en in de regels wordt opgenomen dat het huidige gasdrukmeet- en regelstation wordt gekoppeld aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' en de daarbij behorende veiligheidscontour.

Beeldkwaliteitsplan Zaanoever

In het concept beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de cacaogigant een complex is van meerdere fabrieksgebouwen, voornamelijk grote hallen. De architectonische eenheid is hier de fabriekshal. Voor zowel de vorm als de materialisering wordt er gekozen voor een zo efficiënt en economisch mogelijke oplossing. Dit resulteert in een ensemble van volumes met zeer afwijkende maten, maar met een sterk overeenkomende materialisering en geometrische opzet. De eenheden zijn uitgevoerd in verschillende kleuren, waardoor er een dynamisch geheel van verspringende volumes ontstaat. In het beeldkwaliteitsplan wordt verder aangegeven dat als alle korreltypes naast elkaar worden weergegeven, duidelijk wordt hoe groot de contrasten aan de Zaan zijn. Met name waar de (grootschalige) industrie met de woonfuncties in aanraking komt, ontstaan er grote contrasten. Het meest sprekende voorbeeld is de confrontatie tussen Cargill en de huizen aan de Zandweg. Toch is er ook een regel herkenbaar, waar op ingespeeld kan worden. Aan de Zaanoever is de korrel in de regel groter dan in het achterland. Deze 'industriële korrel' is historisch bepaald, en kan het uitgangspunt vormen voor een nieuwe 'stedelijke korrel' aan het water. In het achterland kan vervolgens de verbinding worden gezocht met de kleine schaal die eigen is aan het historische lint van Wormer. De Zandweg behoort tot de historische linten van Wormer. Deze as reikt niet tot het water, wat sterk ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit het beeldkwaliteitsplan is de ambitie om publiek aantrekkelijke eindes van de assen aan de Zaan te creëren, met tevens een zichtlijn op

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

de Zaan. Daarnaast is het belangrijk dat de zichtlijnen worden begeleid door de bebouwing. Voor toekomstige ontwikkelingen dient dit in stand gehouden of versterkt te worden.

Met het verdwijnen van de woningen en de kantoorbestemming wordt de kans aangegrepen om het betreffende gedeelte van het plangebied opnieuw in te richten, zodat de overlast ter plaatse (geluid, trillingen) wordt verholpen.

De bedrijfsbestemming wordt onder andere voorzien van een groene inrichting met parkeerterrein.

Met deze ontwikkeling wordt een betere overgang gecreëerd tussen de bedrijfsfunctie en de omliggende woningen. Hoewel de kleinschalige woonbebouwing verdwijnt die de zichtlijn/as richting de Zaan begeleid, wordt er geen afbreuk gedaan aan deze (potentiële) zichtlijn door de groene invulling. Deze groene inrichting draagt bij aan een groenere uitstraling van de Zandweg.

MER

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage is geen sprake van een m.e.r. (beoordelings)plichtige activiteit. Het bestemmingsplan heeft desalniettemin wel betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit.

De realisatie van een bedrijfsfunctie wordt in het Besluit milieueffectrapportage genoemd, die van een groenfunctie niet. Het project blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 200.000 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte (D11.2). De netto toevoeging bedraagt circa 2.400 m². Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de bedrijfsfunctie aan de Zandweg ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

Het nemen van een apart MER-beoordelingsbesluit is noodzakelijk. In het Besluit mer is geregeld dat voor bovengenoemde activiteiten een zogeheten aanmeldnotitie door de initiatiefnemer aangeleverd wordt, op basis waarvan het bevoegd gezag een besluit neemt of er een volwaardig milieueffectrapport noodzakelijk is. Deze aanmeldnotitie is opgenomen in het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat, bij elk plan sprake is van invloed op het milieu, maar deze invloed in het onderhavige geval niet zodanig is dat normen worden overschreden en/of dat er van onevenredige toename van bepaalde negatieve effecten sprake is. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn naar aard en omvang dusdanig beperkt, dat deze effecten geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (en de daarin opgenomen aanmeldnotitie) is geen formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Thans ligt de vaststelling van het bestemmingsplan aan uw raad voor en daarbij ook het formele m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit is een juridisch aanvaardbare weg.

Voorstel

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Alternatieven (incl. argumenten)

Een alternatief is om het besluit niet te nemen en de huidige situatie in stand te houden. Het gevolg is dat de woningen in eigendom van de gemeente niet aangekocht zullen worden door Cargill en de woningen aan de Zandweg 232 t/m 242 ook niet gesloopt zullen worden. Dit betekent dat de klachten zullen blijven en dat Cargill niet kan uitbreiden. Er zal vervolgens een alternatieve oplossing gevonden moeten worden voor de opgekochte, en op dit moment tijdelijk verhuurde, woningen.

Alternatieven (incl. argumenten)

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen
Als de gemeente Wormerland het bestemmingsplan niet vaststelt, kan het project geen doorgang vinden. Dit heeft consequenties zoals gesteld onder alternatieven.

Financiële gevolgen	
Toelichting In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het betreft hier de vaststelling van een bestemmingsplan. De koopovereenkomst van de woningen aan de Zandweg 232 t/m 242 is verbonden aan de vaststelling van dit bestemmingsplan. Cargill zal bij vaststelling van het bestemmingsplan de woningen kopen van de gemeente voor hetzelfde bedrag als dat eerder is afgesproken in de gesloten overeenkomst met Cargill van november 2017. De kosten verband houdend met het opstellen van het bestemmingsplan en de uitvoering van de procedure, inclusief een eventuele tegemoetkoming in planschade, komen voor rekening van Cargill. In dit geval is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.	
Kosten/opbrengsten	€ #.### Kies een item.
Dekking binnen begroting?	Kies Ja of Nee Dekkingsvoorstel:

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)
Intern Het voorstel is afgestemd met de volgende afdelingen: Ruimte, Vergunningen, Juridische Zaken en Openbare Werken. Extern Daarnaast is het plan ook in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de beginfase voorgelegd aan Omgevingsdienst IJmond. Zij hebben geen bezwaar tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Communicatie

Tijdens de digitale informatieavond op 29 april 2021, zijn de aanwezigen door wethouder Berkhout geïnformeerd over de totstandkoming van dit project en de te volgen procedure. Het plan heeft vervolgens ter inzage gelegen van 17 juni tot en met 28 juli 2021. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er vier zienswijzen ingediend. Deze worden weergegeven in de beantwoording zienswijzen, bijlage 11 (in bijlagenboek) van het vast te stellen bestemmingsplan.

Participatie

Ja

Op 29 april 2021 heeft de gemeente Wormerland een digitale informatieavond georganiseerd, waarin wethouder Berkhout de omwonenden heeft geïnformeerd over deze ontwikkeling. De omwonenden die zich hebben aangemeld voor de informatieavond of voor het ontvangen van een update, zullen voorafgaand aan de terinzagelegging een update toegestuurd krijgen; de opname van de informatieavond en/of een mail met informatie over de ontwikkeling en de terinzagelegging.

Voorafgaand aan deze avond heeft Cargill op 25 februari 2019 een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond is aan de omwonenden gevraagd input te geven over hoe zij graag de invulling zien van de geplande groenstrook. Ook zijn hier de voorgenomen plannen van Cargill voor-/uitgelegd.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal Cargill voor de omgevingsvergunningsfase nog een inloopavond organiseren over de invulling van de groenstrook. Dit is mondeling overeengekomen met Cargill en is bovendien ook zo gecommuniceerd naar de omwonenden tijdens de informatieavond.

Juridische aspecten en beleidskader

De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen. Na de vaststelling kan er nog beroep worden ingesteld.

Duurzaamheid en klimaataspecten

In de onderzoekfase is er uitgegaan van een "stand still". Dit houdt in dat de milieuwaarden niet hoger worden en minimaal gelijk blijven. Cargill zal de uitbreiding, een bedrijfshal met silo's, inrichten voor opslag en niet voor productie; er ontstaat hierdoor een buffer (schil) aan de zuid-buitenzijde. Hiermee wordt er een dempend effect verwacht, waarmee de geluidsoverlast mogelijk zelfs zal afnemen. Bovendien komt er op het overige deel van het terrein een groenvoorziening. Het klimaat-/milieuaspect wordt gewaarborgd door de milieuvergunning die onveranderd blijft. De groenvoorziening is gewaarborgd, doordat de bestemming "Groen" is opgenomen in het bestemmingsplan.

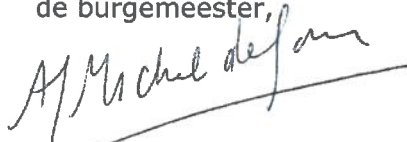
Het college van burgemeester en wethouders van Wormerland,

de gemeentesecretaris,



R. Kool

de burgemeester,



A.J. Michel-de Jong

**Onderwerp**

Bestemmingsplan Zandweg 232 t/m 242

RV-nummer: 2021/77

Datum: 8-3-2022

De raad van de gemeente Wormerland

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 16-11-2021

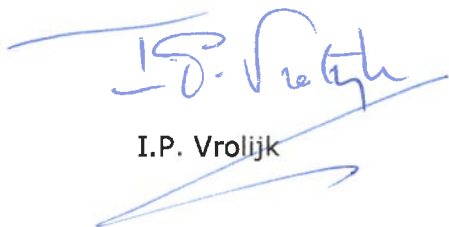
overwegende dat het raadsvoorstel tijdens de raadsvergadering is geamendeerd;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Zandweg 232 t/m 242' gewijzigd vast te stellen zoals voorgesteld, met dien verstande dat ~~zodát~~ het in de bestemmingsregels opgenomen artikel 3.1 (Bestemmingsomschrijving) als volgt zal luiden:
De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - cacaofabriek' uitsluitend een cacaofabriek van milieucategorie 5.1 is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag van cacaokoek en -boter' uitsluitend aanvoer, verwerking, opslag en distributie van cacaokoek en -boter, alsmede expeditieruimten zijn toegestaan;
 - b. in aanvulling op het bepaalde onder a sub 1 is tevens toegestaan:
 1. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen;
 2. opslag;
 3. kantoorruimte behorende bij een bedrijf tot 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 2.000 m²;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', tevens voor een gasdrukmeet- en regelstation;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
2. Geen milieueffectrapport op te laten stellen omdat uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat als gevolg van de ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Wormerland,
gehouden op 8 maart 2022

de griffier,



I.P. Vrolijk

de voorzitter,



A.J. Michel-de Jong

