

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Havenstraat Hemkade

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Havenstraat Hemkade, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3801BP-0301 met bijbehorende bestanden vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan voor de bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Op 15 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Zaanstad het bestemmingsplan Omgevingsplan Hembrug e.o. vastgesteld. Door verschillende partijen is beroep ingediend tegen de vaststelling van dit plan. Op 30 april 2019 heeft de Raad van State uitspraak gedaan en het bestemmingsplan vernietigd vanwege twee zaken. De Zeehavennorm kent enkele voorwaarden waaraan volgens de Raad van State niet is voldaan. Daarnaast is door de Raad van State geconcludeerd dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar eventuele belemmeringen voor de bedrijfsvoering van Frites van Zuyd door de mogelijkheden die het omgevingsplan bood. Hierdoor heeft de gemeenteraad geen goede afweging kunnen maken. Het bestemmingsplan bevatte de onderbouwing en planregeling voor zowel de ontwikkeling van het Hembrugterrein als het behoud van de bestaande bebouwing aan de Havenstraat Hemkade. De beroepsgronden die geleid hebben tot vernietiging van het bestemmingsplan hadden uitsluitend betrekking op het te ontwikkelen Hembrugterrein, niet de planregeling en -onderbouwing van het deel Havenstraat Hemkade.

Een belangrijk gevolg van de vernietiging van het omgevingsplan is dat de Bouwverordening herleeft. De wetgever heeft bepaald dat sinds 1 juli 2018 de stedenbouwkundige eisen uit de Bouwverordening zijn vervallen. Dit betekent dat er geen planologisch regiem is en de gemeente niet kan sturen op bijvoorbeeld positionering van gebouwen en het gebruik daarvan. Sturing ten aanzien van brandveiligheid is wel geborgd via de Bouwverordening. Regels die toezien op openbare orde en veiligheid staan in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De uitspraak van de Raad van State heeft hier geen gevolgen voor. Landelijke wetgeving, zoals het Bouwbesluit en het Activiteitenbesluit blijft ook van toepassing. Zo bevat het Bouwbesluit voorschriften met betrekking tot het bouwen van bouwwerken uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Het Activiteitenbesluit ziet toe op milieuregels voor bedrijven.

Om nu wel weer een planologisch regiem voor het gebied te krijgen, wordt nu een bestemmingsplan vastgesteld voor dit gebied. De inhoud komt overeen met het bestemmingsplan Hembrug e.o., met uitzondering van de planregeling en -onderbouwing die alleen betrekking heeft op het Hembrugterrein. Het ontwerpbesluit voor dit deelgebied heeft reeds twee keer ter inzage gelegen: eerst als zelfstandige regeling voor de Havenstraat Hemkade en daarna als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan Omgevingsplan Hembrug e.o. Omdat de vast te stellen planregeling niet in grote mate afwijkt van de ontwerpregeling, wordt het plan niet opnieuw ter inzage gelegd.

Aanleiding

Op 30 april heeft de Raad van State het bestemmingsplan Omgevingsplan Hembrug e.o. vernietigd. Hierdoor is er geen juridisch-planologisch kader voor dit gebied. Het gebied Havenstraat Hemkade, waar de bestaande bebouwing is, krijgt middels dit plan weer een juridisch-planologisch kader.

Beoogd resultaat

Komen tot een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat plan biedt dan een actueel planologisch-juridisch kader om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te faciliteren en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.

Kader

Ontwerpbestemmingsplan

Bestemmingsplan Omgevingsplan Hembrug e.o. geldt als ontwerp voor dit bestemmingsplan. Dit heeft zes weken ter inzage gelegen om eenieder de mogelijkheid te bieden zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen zijn behandeld en uitgebreid beantwoord in de nota van zienswijzen.

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 en het beleidsmatige kader voor zo ver relevant voor het bestemmingsplan verwoord.

Crisis- en herstelwet

De aanwijzing door de minister van Infrastructuur en Milieu d.d. 15 mei 2014 waarbij het Hembrugterrein in het kader van de 7e tranche van de Crisis- en herstelwet (Chw) als pilot is aangewezen om een omgevingsplan voor te maken en de daarop volgende tranches. In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van enkele werkwijzen uit de Chw. Zo duurt de planperiode 20 jaar, is er een vormvrij bestemmingsplan opgesteld en zijn de hogere waarden besloten via een regeling in het bestemmingsplan.

Argumenten en afwegingen

Argumenten en afwegingen

Opnieuw vaststellen conserverend deel van het ontwerpomgevingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan worden alleen de plandelen van het ontwerpomgevingsplan Hembrug e.o. vastgesteld voor zover deze betrekking hebben op de conserverende gebieden, plus het vervallen van de status gezoned industrieterrein voor het gehele gebied (dit is onderstaand verder toegelicht).

Het ontwerpomgevingsplan bevatte de onderbouwing en planregeling voor zowel de ontwikkeling van het Hembrugterrein als het behoud van de bestaande bebouwing aan de Havenstraat Hemkade. De beroepsgronden die geleid hebben tot vernietiging van het omgevingsplan hadden uitsluitend betrekking op het te ontwikkelen Hembrugterrein, niet de planregelingen en -onderbouwing van het deel Havenstraat Hemkade.

Om te voorkomen dat voor de Havenstraat Hemkade geen planologisch regime geldt, wordt nu opnieuw een bestemmingsplan vastgesteld voor dit gebied. Voor het te ontwikkelen gebied van het Hembrugterrein worden eerst scenario's opgesteld om in samenspraak met de diverse partijen tot de ontwikkeling van het gebied te komen. Het opnieuw vaststellen van dit deel van het ontwerpomgevingsplan ligt daarom nu nog niet de hand. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Havenstraat Hemkade

De inhoud van dit bestemmingsplan komt overeen met het bestemmingsplan Omgevingsplan Hembrug e.o., met uitzondering van de planregeling en -onderbouwing die alleen betrekking heeft op het Hembrugterrein. Met andere woorden: dit bestemmingsplan bevat alleen een inhoudelijke planregeling voor de bestaande functies aan de Havenstraat Hemkade.

De regels en onderdelen van de verbeelding die betrekking hebben op het Hembrugterrein of het mogelijk maken van ontwikkelingen zijn geschrapt. Overgebleven zijn de conserverende/consoliderende planregelingen. In de ambtshalve wijzigingen staat vermeld in hoeverre het (juridische) bestemmingsplan is aangepast.

Vervallen status industrieterrein

Het ligt niet voor de hand om enkel voor het deelgebied Havenstraat Hemkade de status gezoneerd industrieterrein te laten vervallen. Het gezoneerde industrieterrein blijft dan immers voortbestaan op de rest van het Hembrugterrein. Om die reden is voor het Hembrugterrein een gebiedsaanduiding opgenomen die de status gezoneerd industrieterrein expliciet laat vervallen.

Daarnaast zijn de regels voor de gebiedsaanduidingen voor de geluidzones Westpoort, Achtersluispolder en Westerspoor aangepast zodat deze geen regels meer bevatten voor de ontwikkeling van het Hembrugterrein. De regels bevatten nu het algemene verbod op het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) zonder dat daarvoor hogere waarden zijn verleend of zonder dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Geen woningbouw of andere ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe woningbouw mogelijk op het Hembrugterrein. Het bestemmingsplan voegt geen bestemmingen toe aan het Hembrugterrein. De Havenstraat Hemkade en het Hembrugterrein blijven nadrukkelijk onderdeel van de geluidzones, inclusief het strenge regime dat daarbinnen geldt voor geluidgevoelige functies zoals woningen. De vraag of woningbouw mogelijk is op het Hembrugterrein zelf zal in de toekomst beantwoord moeten worden. Met dit bestemmingsplan wordt daar geen voorschot op genomen.

Geen ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft deel uitgemaakt van bestemmingsplan Omgevingsplan Hembrug e.o. Tijdens de totstandkoming van dat plan is er sprake geweest van een ontwerpbestemmingsplan waarop eenieder zienswijzen heeft kunnen indienen. Op basis van deze zienswijzen zijn er nog enkele wijzigingen doorgevoerd. Uiteindelijk is het bestemmingsplan Omgevingsplan Hembrug e.o. vernietigd op onderdelen die geen betrekking hadden op het plangebied van dit bestemmingsplan Havenstraat Hemkade. Vandaar dat er nu gekozen is om de ontwerpfase over te slaan en direct de vaststellingsprocedure in te gaan.

De vaststellingsprocedure blijft volledig intact. Indieners die een zienswijze ingediend hebben over ontwerpbestemmingsplan Omgevingsplan Hembrug e.o. krijgen de mogelijkheid tot inspraak bij het Zaanstad Beraad en kunnen in beroep gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

Rechtstreeks vaststellen

Het ontwerpbesluit voor dit deelgebied heeft reeds twee keer ter inzage gelegen: eerst als zelfstandige regeling voor de Havenstraat Hemkade en daarna als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan Omgevingsplan Hembrug e.o.. Omdat de vast te stellen planregeling niet in grote mate afwijkt van de ontwerpregeling, wordt het plan niet opnieuw ter inzage gelegd. Ook de omstandigheid dat het voorgaande bestemmingsplan is vernietigd doet daar niets aan af. De beroepsgronden die hebben geleid tot de vernietiging van het plan hebben geen betrekking op de planonderdelen die nu opnieuw worden vastgesteld.

Zienswijzen

In deze nota van beantwoording worden de zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan Havenstraat-Hemkade beantwoord. De zienswijzen zijn ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Omgevingsplan Hembrugterrein e.o. Aangezien het conserverende deel van dit ontwerpbestemmingsplan het uitgangspunt vormt voor het bestemmingsplan Havenstraat-Hemkade worden alleen de zienswijzen met betrekking tot dit plandeel in deze nota van een beantwoording voorzien. De overige zienswijzen worden weergegeven maar niet van een inhoudelijke beantwoording voorzien.

Draagvlak

De verwachting is dat het draagvlak groot is voor dit bestemmingsplan. Er geldt door de vernietiging van het bestemmingsplan Omgevingsplan Hembrug e.o. voor de bewoners geen regiem.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er zienswijzen ingediend. Deze hebben in sommige gevallen geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. In de bijlagen van de toelichting vindt u de gehele gemotiveerde beantwoording van de zienswijzen terug. Door het brede participatietraject dat doorlopen is gedurende de totstandkoming van het plan is de verwachting dat het draagvlak vergroot is.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Voor de Havenstraat en Hemkade is het vastleggen van de bestaande situatie het uitgangspunt, er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Planschade wordt dan ook niet verwacht. Ook niet voor de bedrijfsactiviteiten waarvoor een tijdelijke bestemming is opgenomen. De bedrijfsactiviteiten komen in het overgangsrecht ingeval er geen passende locatie is gevonden. Dat betekent dat de bedrijfsvoering kan worden voortzet. Het heeft geen effect op de huidige bedrijfsvoering en er wordt geen inkomensschade geleden. Er is ook geen sprake van vermogensschade, omdat de betreffende ondernemers geen eigenaar zijn van de oevers en Zaan waar de bedrijven zijn gelegen, maar de gemeente. Het overgangsrecht is objectgebonden en kan dus op een volgende eigenaar overgaan.

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 de raad over het voorstel besluit. Tijdens of naar aanleiding van het Zaanstad Beraad blijkt het soms wenselijk om het plan op kleine punten aan te passen om zorgen bij de raad weg te nemen. Het betreft dan altijd kleine aanpassingen die de kern van het plan niet wezenlijk wijzigen. Hiermee wordt voorkomen dat het plan vanwege kleine, ondergeschikte aanpassingen opnieuw ter besluitvorming aan het college moet worden voorgelegd. De portefeuillehouder krijgt als opdracht om dergelijke wijzigingen terug te rapporteren aan het college. Dit heeft geen juridische consequenties.

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad.

Beroepsprocedure

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan rechtstreeks beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Heeft een belanghebbende zijn zienswijze niet kenbaar gemaakt dan kan hij alleen beroep aantekenen 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.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Havenstraat Hemkade, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3801BP-0301 met bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor de bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In de vergadering van ... dinsdag - 28 mei-2019

De griffier,



De voorzitter,

