

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Tweede partiële herziening Bedrijven Zuid en Leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Tweede partiële herziening Bedrijven Zuid, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3805BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKZ-versie 2017, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening;
3. De Leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij vast te stellen als aanvulling van de Welstandsnota Zaanstad 2013 en als vervanging van de Bebouwingsleidraad Bedrijvenpark Hoogtij uit 2007.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Een aantal recente ontwikkelingen op bedrijventerrein HoogTij vormt de directe aanleiding voor de tweede partiële herziening van bestemmingsplan Bedrijven Zuid. De maximum hoogte die voor het noordelijk deel van het haventerrein geldt wordt verruimd. De huidige maximum hoogte blijkt de uitgifte van het terrein in de weg te staan. Om een flexibeler invulling van HoogTij mogelijk te maken wordt voor de weg Schoot en een deel van de wegen Fokkemast en de Smeet de verkeersbestemming vervangen door een bedrijfsbestemming. Daarnaast is bij het in de praktijk toepassen van dit bestemmingsplan gebleken dat enkele andere aanpassingen nodig zijn. Tegelijkertijd wordt de Bebouwingsleidraad Bedrijvenpark HoogTij uit 2007 vervangen door de Leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij. Met deze leidraad kan bij de ontwikkeling van het gebied worden gestuurd op de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. De ontwerpen van bestemmingsplan en Leidraad hebben 6 weken ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Aanleiding

Het college heeft op 20 juni 2017 besloten om het ontwerpbestemmingsplan Tweede partiële herziening Bedrijven Zuid en de ontwerp-Leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij voor eenieder voor zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. De op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen zienswijze vormt geen aanleiding om het plan te wijzigen. De Nota van zienswijzen is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarmee zijn het bestemmingsplan en de Leidraad gereed voor behandeling door de raad.

Beoogd resultaat

Komen tot een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat plan biedt dan een actueel planologisch-juridisch kader om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. De Leidraad vormt voor HoogTij een aanvulling van de Welstandsnota Zaanstad 2013 en biedt daarmee een actueel toetsingskader voor de welstandsc commissie.

Kader**Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan wordt voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene

wet bestuursrecht. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zo ver relevant voor het bestemmingsplan verwoord.

Visie Noordzeekanaalgebied 2040 (verder NZKG)

In de visie NZKG is regionaal vastgesteld dat een intensivering van het gebruik van de bestaande havengebieden wordt nagestreefd. Hiervoor is het noodzakelijk dat de beschikbare ruimte effectief wordt gebruikt. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een uitwerking van deze beleidsdoelstelling.

Welstandsnota gemeente Zaanstad 2013

Gemeenten zijn verplicht welstandsbeleid te hebben. De toetsing op redelijke eisen van welstand moeten zij laten beoordelen door de welstandscommissie. De welstandscommissie baseert haar advies op de in de welstandsnota genoemde welstandscriteria. De redelijke eisen van welstand zijn onderdeel van de weigeringsgronden voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. Een wijziging van de welstandsnota wordt voorbereid conform de Woningwet en de inspraakverordening.

Argumenten en afwegingen

Verruiming bouwhoogte

Recentelijk is gebleken dat de maximum bouwhoogte van 18 m die volgens het bestemmingsplan Bedrijven Zuid (hierna: moederplan) geldt voor het noordelijk deel van het haventerrein op HoogTij te weinig ruimte biedt om de vestiging van nieuwe bedrijven te kunnen faciliteren. De hoogtebepaling belemmert daarmee de gronduitgifte en heeft een negatief effect op de ontwikkeling van HoogTij. Het haventerrein is bedoeld voor bedrijvigheid met mogelijkheden voor grotere volumes en hogere milieucategorieën. Het gaat om activiteiten die overwegend plaatsvinden op grote verharde oppervlakten en/of in grote bedrijfshallen. Verdergaande technische ontwikkelingen maken dat er, met name bij opslag, distributie en logistieke bedrijven steeds meer gebruik wordt gemaakt van bv. geautomatiseerde kranen in plaats van heftrucks. Voor de moderne, computergestuurde opslagmethoden zijn gebouwen nodig met een hoogte tussen de 20 en 25 meter. Bij het opstellen van het moederplan zijn deze ontwikkelingen niet voorzien. Deze herziening voorziet daarom in een directe verruiming van de maximum bouwhoogte voor het noordelijk deel van het haventerrein van 18 naar 25 meter. Daarnaast is een afwijkmogelijkheid opgenomen ten behoeve van een overschrijding van 5 meter voor onvoorziene situaties. De geldende hoogte van 18 m biedt te weinig ruimte voor de bedrijfsgebouwen van bedrijven, waarmee vergaande gesprekken zijn over vestiging op het haventerrein van HoogTij. Deze potentiële gebouwen passen wel in de nieuwe hoogte van 25 m.

Een hoogte van 25 meter direct ten zuiden van de Westzanerweg doet geen afbreuk aan de oorspronkelijke opzet van het bedrijvenpark HoogTij. In de hoofdopzet van het gebied loopt de bouwhoogte op van laag in het noorden naar hoog in het zuiden. Van een tot twaalf meter, in aansluiting op de ecologische zone langs de historische Noorder IJ en zeedijk, tot vijftig meter in de zone langs het Noordzeekanaal. Op de hoek van het haventerrein langs zijkanaal D geldt een maximum hoogte van 40 meter. De hoogte langs de Westzanerweg blijft dus lager dan de hoogte die voor gebouwen op het zuidelijke deel het haventerrein.

Verruiming bebouwingspercentage en bouwvlak

De nog uitgeefbare gronden aan de Smeet, ten noorden van het Justitieel Complex Zaanstad, liggen in de overgangszone tussen HoogTij en de Overtoom. Het huidige maximaal bebouwingspercentage van 50% belemmert de uitgifte van de gronden. Het percentage leidt ertoe dat kavels beperkt mogen worden bebouwd en dat opslag veelal in de buitenruimte zal plaatsvinden. Het bebouwingspercentage wordt verruimd naar 70%. Dit hoger maximaal bebouwingspercentage maakt meer bouwmassa op de kavels mogelijk, waardoor vanaf de Overtoom een rustiger beeld zal ontstaan. Immers kan door ruimere bouw mogelijkheden beter inpandig voorzien worden in de opslag van goederen, bedrijfsmiddelen, materialen, fietsenstalling e.d. Daarnaast is het mogelijk bedrijfskavels efficiënter in te richten, wat de uitgifte kan bevorderen.

Basisstructuur HoogTij

De verruiming van de bouw mogelijkheden (hoogte, percentage en bouwvlak) heeft geen invloed op de basisstructuur van HoogTij en de optimale verdeling tussen groen, water en bedrijfsterrein, zoals oorspronkelijk in 2003 vastgelegd in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Westzanerpolder en in 2013 overgenomen in bestemmingsplan Bedrijven Zuid. De verbreding van de groene buffer in de noordwesthoek tussen Nauerna en het bedrijventerrein (ook wel bekend als Park HoogTij) wordt geregeld in het nieuwe bestemmingsplan Omgeving Nauerna.

Verkeersbestemming

De verkeersbestemming van het moederplan op de Schoot, een deel van de Fokkemast en het deel van de Smeet ten noorden van het justitieel complex belemmert een flexibele uitgifte van de nog braakliggende kavels. Het nieuwe middelencomplex van Kuehne+Nagel is bijvoorbeeld gedeeltelijk gebouwd op een deel op die bestemming. De Smeet is smaller aangelegd, waardoor meer uitgifbare grond beschikbaar is. De bestemming 'Verkeer' wordt daarom vervangen door de multifunctionele bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarbinnen is ook de aanleg van wegen toegestaan. Bij toepassing en uitvoering in praktijk bleek dat voor de Schoot de ontwerpverbeelding niet volledig is. Op dit punt wordt een ambtshalve wijziging voorgesteld (zie Nota ambtshalve wijzigingen).

De aansluiting van de Kleine Steng op de Westzanerweg is planologisch verdeeld over 3 bestemmingsvlakken, waaronder 'water'. Deze verdeling staat een mogelijke vergroting van de huidige rotonde in de weg. Op het gehele toekomstige tracé is daarom nu één bestemming 'Verkeer' gelegd. Binnen de bestemming Verkeer zijn de functies als water en groen ook toegestaan.

Liander, Kuehne+Nagel

Voor de bouw van het schakelstation van Liander aan de Schoot en het nieuwe middelencomplex Kuehne+Nagel aan de Kleine Steng is in 2015 afgeweken van het moederplan. De verleende omgevingsvergunningen zijn inmiddels onherroepelijk. Het is gebruikelijk om dergelijke vergunningen bij de eerstvolgende planherziening positief te bestemmen. De vergunning voor Kuehne+Nagel is verwerkt in de verbeelding, die voor Liander in de planregels.

Planregels

In de planregels van het moederplan wordt, voor de normen die gelden voor de aanleg van voldoende parkeergelegenheid, verwezen naar de bouwverordening. Deze verwijzing is vervangen door een directe verwijzing naar het gemeentelijk parkeerbeleid. Door een wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening is een koppeling tussen bestemmingsplan en bouwverordening niet meer mogelijk.

Bij het in praktijk toepassen van het moederplan is gebleken dat een paar planregels onduidelijk zijn geformuleerd. Het huidige regeling lijkt ten onrechte overal op de bestemming Bedrijventerrein horeca toe te staan. De tekst van twee artikelen Waarde-archeologie is onleesbaar. Deze partiële herziening biedt de gelegenheid om die regels meteen aan te passen.

Leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij

Om beter te kunnen sturen op de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit geldt al vanaf het begin van de ontwikkeling van HoogTij een beeldkwaliteitsplan of bebouwingsleidraad. Deze is/wordt gebruikt als toetsingskader door de gemeentelijke welstandscommissie. Het gaat hier om een toetsingskader dat regelmatig moet worden ge-update. De huidige 'bebouwingsleidraad Bedrijvenpark HoogTij' is in 2007 vastgesteld. Bij de vaststelling van de leidraad is de gemeenteraad daar als volgt over geïnformeerd: "De bebouwingsleidraad is een bijstelling van een in juni 2003 vastgesteld document. De bebouwingsleidraad dient gedurende de realisatie van het bedrijvenpark regelmatig te worden aangepast aan de laatste ontwikkelingen." Ook bij de vaststelling van het nu voor HoogTij geldende bestemmingsplan Bedrijven Zuid (moederplan) in 2013 is de raad gewezen op de aanstaande wijziging van de leidraad en dat de leidraad in het verlengde van de wijziging van het bestemmingsplan zou worden herijkt. Met onderhavige nieuwe leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij wordt hierin voorzien.

Onderhavige nieuwe leidraad raakt niet aan de fundamentele/oorspronkelijke principes voor de ontwikkeling van HoogTij. Afspraken die in het verleden met omwonenden zijn gemaakt

over bijvoorbeeld hoogten in de randen van HoogTij staan bijvoorbeeld niet ter discussie (in het bestemmingsplan wordt alleen de hoogte van een deel van het haventerrein herzien) en ook wijzigt er als gevolg van de nieuwe leidraad niets in de dragers van het gebied, zoals de hoofdwegenstructuur en de groen- en waterstructuur. Sterker nog, deze dragers van het gebied worden alleen maar bevestigd als kernelementen van HoogTij.

Met de nieuwe leidraad wordt het stringente en voorschrijvende karakter van de leidraad uit 2007 herzien. Deze ging gedetailleerd in op hoe bebouwing op alle delen van het terrein moest worden opgericht, hoe de overgang naar de openbare ruimte er op alle delen uit zou moeten zien, welke verkaveling in acht moest worden genomen, met welke profielen en terreinindeling gewerkt moest worden, etc. Gebleken is dat dit de uitwerking van het terrein in de weg zit en dat HoogTij zich sinds 2007 ook al heel anders heeft ontwikkeld dan destijds bedacht. In de nu voorliggende nieuwe leidraad wordt beschreven wat echt van belang is en gerealiseerd moet worden. Dit betreft onder andere de zorgvuldige begeleiding van de Westzanerweg door bebouwing langs deze weg (zichtlocaties) en de entrees van HoogTij, alsmede de groene zijde (Overtoom-Westzaan) en blauwe zijde (Noordzeekanaal) van HoogTij. Op deze punten is de nieuwe leidraad concreet. Voor de 'binnenkant' van de deelgebieden wordt meer flexibiliteit gegeven dan in de leidraad uit 2007. Het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein blijft ook een belangrijk uitgangspunt en de bouw van duurzame gebouwen en een duurzame inrichting van het terrein krijgen extra aandacht, bijvoorbeeld door te streven naar het oprichten van gemeenschappelijke parkeergelegenheid, duurzame daken, vertraagde regenwaterafvoer, veel groen, etc. In de leidraad wordt hier expliciet op ingegaan. De planregels van het bestemmingsplan worden als gevolg van de nieuwe leidraad aangevuld met de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen aan de situering en omvang van gebouwen en andere bouwwerken, b.v. terreinafscheidingen. Hierdoor ontstaat een betere koppeling tussen bestemmingsplan en leidraad. De nieuwe leidraad heeft niet tot gevolg dat de impact van het bedrijventerrein voor omwonenden groter wordt.

Zienswijze

Ten aanzien van de ontwerp-Leidraad zijn geen zienswijzen ingediend. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen, van de bewoonster van Hemkade 51 te Zaanadam. In deze zienswijze staan geen inhoudelijke argumenten die betrekking hebben op de aanpassingen die in de Tweede partiele herziening staan. De zienswijze is daarom buiten beschouwing gebleven. Wat inhoud betreft gaat de brief/zienswijze alleen over Hemkade 51. Er wordt –wederom- verzocht voor dit pand in het bestemmingsplan een bedrijfswoning op te nemen. Op dit verzoek wordt in de Nota van zienswijzen wel een kort antwoord gegeven. Verwezen wordt naar de raadsbehandeling van vorig jaar. De raad heeft bij de behandeling van het Herstelbesluit, in de vergadering van 14 juli 2016, het amendement om Hemkade 51 te bestemmen als bedrijfswoning verworpen. Er zijn geen nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden die maken dat van dit besluit terug gekomen moet worden (zie Nota van Zienswijzen).

Draagvlak

Tijdens de inzageperiode zijn geen kritiekpunten of bezwaren tegen de voorgenomen aanpassingen ingebracht. De zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan heeft inhoudelijk geen betrekking op de wijzigingen die met deze partiele herziening worden geregeld.

Op dinsdag 18 april 2017 is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden van en bedrijven op HoogTij. Hier zijn o.a. de aanpassingen in het bestemmingsplan en de nieuwe leidraad toegelicht. Er was veel belangstelling en de bezoekers stonden positief tegenover de aanpassingen. De bestemmingsplanwijziging is door de procesmanager HoogTij en de wijkmanager voor het aangrenzende gebied ook besproken met de bewonerscommissie HoogTijd Leefbaar. De bewonerscommissie (voorzitter dhr. H. Lalk) kan zich vinden in de verruiming van de bouwhoogte op het haventerrein. Hogere bebouwing wordt gezien als extra geluidsbuiter voor het industrielaawaai van o.a. Westpoort. De voorliggende ontwerp partiele herziening sluit aan bij de wensen van het Ontwikkelingsbedrijf Haventerrein Westzaan (OHV) en Havenbedrijf Amsterdam.

Aansluiting externe ontwikkelingen

De externe oriëntatie is niet relevant voor de (financiële) strategie.

De in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen worden uitgevoerd door externe partijen.

Financiële consequenties

Er zijn geen (directe) financiële gevolgen m.b.t. dit voorstel.

Planschade

Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een paar ondergeschikte aanpassingen in het moederplan. Planologisch nadeel wordt om die reden niet aannemelijk geacht.

Exploitatieplan

Er wordt geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening.

Risico's

Het gevraagde besluit heeft verder geen financiële risico's.

Juridische consequenties

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een partiële herziening van bestemmingsplannen vast te stellen ligt bij de Raad, net zoals bij reguliere bestemmingsplannen. De bevoegdheid om de welstandsnota aan te passen ligt ook bij de gemeenteraad.

Beroepsprocedure

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Heeft een belanghebbende zijn zienswijze niet kenbaar gemaakt dan kan hij alleen beroep aantekenen tegen ambtshalve wijzigingen die namens 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. Tegen de vaststelling van de Leidraad is geen beroep mogelijk.

Communicatie/ vervolgtraject

Indien en nadat de gemeenteraad bestemmingsplan en Leidraad heeft vastgesteld, worden deze en bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Zowel in digitale als in papieren vorm (anaaloog). Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad, de Staatscourant en als pdf-bestand gepubliceerd op de gemeentelijke website. Indiener van de zienswijze wordt schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Tweede partiële herziening Bedrijven Zuid, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3805BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKZ-versie 2017, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening;
3. De Leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij vast te stellen als aanvulling van de Welstandsnota Zaanstad 2013 en als vervanging van de Bebouwingsleidraad Bedrijvenpark Hoogtij uit 2007.

In de vergadering van donderdag 21 december -2017

De griffier,

De voorzitter,