

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening Landelijk gebied Assendelft'

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening Landelijk gebied Assendelft' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3809BP-0301 met de bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKZ versie 2016 vast te stellen.
 2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat in het plangebied geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien (artikel 6.12 lid 1 Wro).
-

Kernverhaal

Met deze partiële herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft uit 2013 wordt een door de Afdeling bestuursrechtspraak vernietigd deel van dat bestemmingsplan gerepareerd. Daarnaast wordt een vijftal (recente) ontwikkelingen, waarvoor deels toezeggingen zijn gedaan door de gemeente in de beroepszaak, dan wel reeds vergunning is verleend, in deze herziening meegenomen. Tenslotte wordt met deze herziening een aantal ambtshalve geconstateerde onvolkomenheden uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft hersteld.

Aanleiding

Op 5 september 2013 heeft de raad het bestemmingsplan Landelijk Gebied Assendelft vastgesteld. Tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn destijds enkele beroepen ingediend. Op 28 januari 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) uitspraak gedaan (201309767/1R1). Eén van de beroepen is deels gegrond verklaard. Een deel van het raadsbesluit van 5 september 2013 is hiermee vernietigd. Deze uitspraak is onder andere de aanleiding voor deze eerste partiële herziening. Daarnaast vormt een vijftal (recente) ontwikkelingen, waarvoor deels toezeggingen zijn gedaan door de gemeente in de beroepszaak, dan wel waarvoor reeds vergunning is verleend ook een aanleiding voor deze herziening. Tot slot waren inmiddels enkele onvolkomenheden uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft (2013) aan het licht gekomen die met deze herziening worden hersteld.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan waarmee het door de Afdeling vernietigde deel afdoende wordt gerepareerd, waarmee vijf recente ontwikkelingen juridisch-planologisch worden gefaciliteerd en waarmee enkele onvolkomenheden van het bestemmingsplan uit 2013 worden hersteld.

Kader

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Argumenten en afwegingen

1. Met dit bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 januari 2015.

Zeedijk tegenover 4b (en overige percelen binnen 'Groen'-bestemming)

Op 28 januari 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

uitspraak gedaan over de ingediende beroepen tegen het vastgestelde bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft uit 2013. Met deze uitspraak is een deel van het bestemmingsplan uit 2013 vernietigd. Het betreft uitsluitend een deel van de percelen rondom het agrarisch loonbedrijf aan de Zeedijk tegenover nummer 4b. Alleen de plandelen met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Groen' zijn vernietigd, voor zover daarin niet planologisch is voorzien in de ontsluiting van het loonbedrijf tegenover Zeedijk 4b. De overige (dubbel)bestemmingen blijven gelden. Het agrarisch loonbedrijf is wel planologisch toegestaan, maar op grond van de toegepaste planologische regeling niet planologisch bereikbaar, omdat de betreffende bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Groen', waarover het perceel ontsloten dient te worden, de bereikbaarheid juridisch niet mogelijk maken. Naar het oordeel van de Afdeling getuigt dit niet van een zorgvuldige voorbereiding van het besluit tot vaststelling van het plan.

Met deze herziening worden binnen de bestemming 'Groen' alsnog perceelsontsluitingen mogelijk gemaakt (ook voor overige percelen die ontsloten worden via de Zeedijk (welke grotendeels een 'Groen'-bestemming heeft). De Zeedijk vormt tevens een ecologisch waardevolle zone en heeft daarom een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'. Voor de volledigheid en duidelijkheid worden binnen deze bestemming tevens perceelsontsluitingen toegestaan. Het deel van de perceelsontsluiting welke loopt over de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' krijgt een specifieke aanduiding, waarbij één perceelsontsluiting ten behoeve van het agrarisch loonbedrijf mogelijk wordt gemaakt.

2. Met dit bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan reeds gemaakte afspraken met een aantal grondeigenaren.

Kagerweg 3b/c en bestaande woningen binnen bestemming 'Gemengd'

Dit perceel heeft een gemengde bestemming, waarbij wonen uitsluitend is toegestaan aan de straatzijde. Wat verder terug gelegen op het perceel bevindt zich hier echter al sinds 1979 een woning (zonder vergunning). De gemeente heeft in 1990 per brief aangegeven de eerder gedane aanschrijving (om het gebruik als woning ongedaan te maken) te vernietigen. Tot dusverre is dit gebruik voor deze locatie niet in het bestemmingsplan opgenomen. Met deze herziening wordt alsnog de feitelijke situatie vastgelegd.

Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan uit 2013 opgenomen dat er binnen de bestemming 'Gemengd' per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Er is echter een aantal bestaande situaties, waarbij reeds meerdere woningen binnen het bouwvlak aanwezig zijn. Deze onvolkomenheid wordt tevens met deze herziening hersteld. Aan de betreffende planregel is toegevoegd dat het 'bestaande aantal woningen' is toegestaan. Het 'bestaande aantal woningen' zijn, zoals opgenomen in de planregels, woningen die rechtmatig aanwezig zijn of waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend, dan wel verleend kan worden. Alleen legale situaties worden hiermee dus (weer) positief bestemd.

Kagerweg 15

Het betreft hier een wijziging naar aanleiding van een reeds verleende omgevingsvergunning. In overleg met de provincie is de uitbreiding van een bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt (en daarmee ook een kleine uitbreiding van de bedrijfsbestemming), onder de voorwaarden dat op een ander deel van het perceel geen bebouwing meer plaats zal vinden. Met deze herziening worden de gemaakte afspraken met de eigenaar en de provincie vastgelegd.

Kanaalweg 4

Het betreft hier het omzetten van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar een

burgerwoning, inclusief bijbehorend erf en met behoud van (de mogelijkheid voor) stallingverhuur (caravanstalling). In het vigerende bestemmingsplan was reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' ten behoeve van het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een (burger)woning. In overleg met de eigenaar van het perceel is ervoor gekozen om deze wijziging mee te nemen met deze herziening.

Zaandammerweg 30

Met deze herziening wordt een grotere goot- en bouwhoogte van het bedrijfspand van het hier gevestigde agrarisch loonbedrijf toegestaan. Deze verhoging is noodzakelijk om bedrijfsactiviteiten te kunnen blijven uitvoeren.

3. Met deze herziening wordt de inconsistentie tussen de beleidsregels voor 'paardenrijbakken voor hobbymatig gebruik' en de planologische ruimte hersteld.
In het bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft (2013) zijn rijbakken voor hobbymatig gebruik (bij woningen) alleen toegestaan binnen het agrarische bouwvlak, de woonbestemming of binnen een specifieke aanduiding op een aangrenzende, achterliggende agrarische bestemming. Echter, op grond van het in februari 2012 vastgestelde beleid voor paardenhouderijen zijn rijbakken behorende bij een (bedrijfs)woning onder bepaalde voorwaarden ook toegestaan op een aangrenzende agrarische bestemming (buiten het bouwvlak en buiten de specifieke aanduiding), indien binnen de woonbestemming (of de bedrijfsbestemming of de gemengde bestemming) onvoldoende ruimte aanwezig is. Per woning is één rijbak toegestaan. Dit beleid is destijds afgestemd met de provincie Noord-Holland. De provincie heeft destijds geen zienswijze ingediend tegen dit beleid. Met deze herziening wordt deze onvolkomenheid hersteld.
4. De geluidszones voor Westpoort en Hoogtij zijn overeenkomstig het provinciaal inpassingsplan meegenomen in de herziening.
De provincie Noord-Holland heeft op 2 maart 2015 het inpassingsplan 'Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij' vastgesteld. Deze aangepaste geluidszones zijn één op één overgenomen in deze herziening.

5. Zienswijzen.

Tegen deze partiële herziening is een zienswijze ingediend namens de eigenaar van het perceel Kanaalweg 16 te Assendelft. In hoofdstuk 3.1.2 van de Toelichting bij het bestemmingsplan is de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar.

Draagvlak

Met de betrokken grondeigenaren is contact geweest en een concept van het ontwerpbestemmingsplan is aan hen voorgelegd. De betrokken grondeigenaren zijn in de gelegenheid gesteld hun reactie te geven op het concept van het ontwerpbestemmingsplan. Vanuit de betrokken grondeigenaren zijn er geen kritiepunten/bezwaren naar voren gekomen. Ook heeft de terinzagelegging géén zienswijzen van die zijde opgeleverd. Daarom mag verwacht worden dat de partiële herziening bij hen op voldoende draagvlak kan rekenen

Wat betreft de namens de eigenaar van het perceel Kanaalweg 16 te Assendelft ingediende zienswijze is voor het draagvlak het volgende van belang:

Wat betreft de inhoudelijke zaken met betrekking tot de door hem aangehaalde wijzigingen van de Provinciale ruimtelijke verordening die naar zijn mening tot grotere gebruiksmogelijkheden van zijn perceel kunnen leiden merken wij op dat wij met indiener in constructief gesprek zijn over zijn uitbreidingswensen. In goed overleg wordt bezien hoe deze het beste juridisch-planologisch kunnen worden vormgegeven.

Artikel 3.1.1. Bro overleg:

Brandweer Zaanstreek-Waterland constateert dat ten aanzien van externe veiligheid geen wijzigingen zijn in risicobronnen, populatiedichtheden en kwetsbare groepen en brengt derhalve geen advies uit.

Rijkswaterstaat West-Nederland Noord heeft ziet geen aanleiding voor het indienen van een zienswijze.

Aansluiting externe ontwikkelingen

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

Financiële consequenties

Planschade

De verwachting dat er planologisch nadeel optreedt is beperkt gezien de aard en de omvang van de wijzigingen. Om die reden is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

Exploitatieplan

Voor het bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat daartoe geen noodzaak bestaat. Er zijn geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied mogelijk.

Juridische consequenties

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

Een belanghebbende die zijn of haar zienswijze niet kenbaar heeft gemaakt, kan alleen beroep aantekenen tegen wijzigingen die door de raad in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan of als blijkt dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zienswijzen in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend. Bij niet honorering ervan door de raad kan daartegen door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie/ vervolgtraject

Indien en nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan met 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 website en digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl. De betrokken grondeigenaren en de indiener van de zienswijze worden van de besluitvorming en vervolgprocedure op de hoogte gesteld.

Raadsbesluit

De raad der gemeente Zaanstad,
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening Landelijk gebied Assendelft' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3809BP-0301 met de bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKZ versie 2016 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat in het plangebied geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien (artikel 6.12 lid 1 Wro).

Gedaan in de vergadering van ~~2016~~

22 september 2016

De griffier,

De voorzitter,

