

B&W-voorstel en besluitnota

Domein		d.d. B&W	Portefeuille Ruimtelijke ontwikkeling	Registratienummer Bestuurlijk behandelvoorstel 2017/12323
Domein Stedelijke Ontwikkeling		11-07-2017		
Registratie- datum	9-3-2017		D. Straat	
Opsteller	N. Kippers	Agendapunt B7		
Contact	(075) 681 64 07	B besluit		
Laatst gewijzigd	13-7-2017 8:33:00			
Onderwerp Wijzigingsplan Fortuinlaan Krommenie				
Gevraagd besluit <ol style="list-style-type: none"> 1. Het wijzigingsplan Fortuinlaan Krommenie, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3776BP-0301, gebaseerd op een ondergrond ontleend aan GBKZ versie 2017, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vaststellen; 2. Geen exploitatieplan voor dit wijzigingsplan vaststellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is; 3. Het wijzigingsplan Fortuinlaan Krommenie ter kennisname aanbieden aan de raad. 				
Geheimhouding op grond van de Gemeentewet Openbaar				
Kernverhaal <p>De dr. Engel van der Stadtschool aan de Fortuinlaan in Krommenie is in 2010 gesloopt. Op de aldus vrijgekomen locatie is nu ruimte ontstaan voor woningbouw (het bouwplan voorziet in 79 grondgebonden woningen en 10 appartementen). Het vigerende bestemmingsplan Krommenie (vastgesteld 4 juli 2013) maakt deze ontwikkeling door middel van een door de raad aan het college verleende wijzigingsbevoegdheid mogelijk. ‘</p> <p>Dit project wordt ontwikkeld volgens het concept "Ruimte Geven". Dit gaat uit van een gemeente op afstand die zo min mogelijk kaders stelt, en een ontwikkelaar die actief draagvlak zoekt bij belanghebbenden voor zijn plannen. Deze schoollocatie is één van de door de gemeente Zaanstad aangewezen pilotprojecten</p> <p>Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ten aanzien van het plan is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan maar wel tot het treffen van natuurbeschermende maatregelen met name wat betreft de bescherming van de huismus.</p> <p>Ten aanzien van het ontwerp is het plan op enkele punten ambtshalve gewijzigd. Belangrijkste wijziging betreft het schrappen van de verplichting om in de woningen voor het bereiken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geurwerende voorzieningen aan te brengen. De meest recent berekende geurcontour van Forbo geeft namelijk gunstiger resultaten dan de bij het ontwerp gebruikte gegevens uit 2004. Geurwerende voorzieningen blijken nu niet meer nodig te zijn.</p>				

Aanleiding

Vanwege de gebleken behoefte aan en belangstelling voor de ontwikkeling van de Fortuinlaan te Krommenie ten behoeve van woningbouw is een procedure gevoerd en wordt deze ontwikkeling door middel van dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt. Met Thunnissen Bouw BV is een anterieure overeenkomst gesloten om de woningbouw te realiseren.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld en in werking getreden wijzigingsplan op grond waarvan de woningbouw kan worden gerealiseerd.

Kader

- Artikel 34.6 Wro-zone wijzigingsbevoegdheid - 1 van het bestemmingsplan Krommenie, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2013;
- Wet ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht.

Argumenten en afwegingen

1. Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan voor deze locatie is het bestemmingsplan Krommenie, vastgesteld door de raad op 4 juli 2013. In dit plan is voor de locatie aan de Fortuinlaan in Krommenie waar voorheen de dr. Engel van der Stadtschool gevestigd was (gesloopt in 2010) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het college de bestemming 'Maatschappelijk' kan wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer-verblijfsgebied'.

2. Anterieure overeenkomst

Met Thunnissen Bouw BV is een anterieure overeenkomst gesloten over de woningbouwontwikkeling op deze locatie. Door het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd zodat er geen noodzaak is een exploitatieplan op te stellen.

3. Totstandkoming en inhoud van het plan

Dit project wordt ontwikkeld volgens het concept "Ruimte Geven". Dit gaat uit van een gemeente op afstand die zo min mogelijk kaders stelt, en een ontwikkelaar die actief draagvlak (zie ook bij 'draagvlak') zoekt bij belanghebbenden voor zijn plannen. Deze schoollocatie is één van de door de gemeente Zaanstad aangewezen pilotprojecten. In deze pilot wordt de balans gezocht tussen ruimte voor ontwikkeling en bescherming van alle belanghebbenden. Hierbij is rekening gehouden met de aansluiting bij de inrichting en bebouwing van de huidige wijk. De uitwerking van deze locatie heeft Thunnissen in samenspraak met de buurt gedaan en zij heeft hiervoor een uitgebreid participatietraject c.q. draagvlakverwerving georganiseerd. Tijdens inspraakavonden is aan de buurt een beeld geschetst van het plan en konden omwonenden hun visie naar voren brengen. De buurt gaf zo belangrijke input voor het ontwerp en besliste mee. Qua architectuur en stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een sfeer die de buurt enerzijds op zichzelf doet staan, maar anderzijds ook aansluit bij de buurt. De stijl van de woningen is eigentijds, maar met de uitstraling van een jaren '30 woonwijk.

4. Woningbouwopgave

Met dit wijzigingsplan dat de transformatie naar woningbouw mogelijk maakt, wordt een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Het bouwplan voorziet in 79 merendeels grondgebonden woningen en 10 appartementen, allemaal in het middensegment.

5. Geur

Bij dit plan gaat het met name om de geurcontour van de linoleumfabriek van Forbo. Ongeveer een derde van de woningen zal vanwege die contour niet voldoen aan de streefqualiteit (H= -1) In de toelichting bij dit wijzigingsplan is een onderbouwing opgenomen waarin wordt aangetoond dat er ook bij die woningen desondanks sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien de overschrijding van de streefqualiteit minimaal is zijn geurwerende maatregelen (ventilatioeroosters e.d.) niet nodig. Overigens

bestaat de kans dat de geurcontour door te treffen bronmaatregelen bij Forbo in de toekomst verder wordt teruggedrongen. Hierdoor zullen nog meer woningen buiten de contour van Forbo vallen.

6. Zienswijzen

Tegen het ontwerp wijzigingsplan is één zienswijze ingediend. De door de indiener gevraagde aandacht voor de natuuraspecten worden zoveel als mogelijk gehonoreerd. Zie verder bij 'draagvlak'.

7. Greendeal en gasloos bouwen

Vanuit de wetgever (Gaswet) geldt een aansluitplicht van woningen op het aardgasnet Tegelijkertijd geldt vanuit het Bouwbesluit op dit moment een EPC van 0,4.

Medio 2016 is de wens tot 'gasloos' bouwen landelijk in een stroomversnelling gekomen, maar ontbreekt het publiekrechtelijk instrumentarium om daar handen en voeten aan te geven.

Het wijzigingsplan kan het gasloos bouwen dan ook niet afdwingen. Ook is het gasloos bouwen geen onderdeel van de haalbaarheid van het wijzigingsplan.

Desalniettemin wordt zoveel mogelijk gestuurd op het realiseren van gasloze nieuwbouwwoningen, zodat deze in de toekomst niet alsnog omgezet hoeven te worden naar elektrisch of aangesloten moeten worden op een warmtenet.

De te bouwen nieuwbouwwoningen worden niet standaard gasloos uitgevoerd. Op verzoek van de gemeente heeft de ontwikkelaar zich bereid verklaard optioneel (meerwerk) aan te bieden aan de toekomstige kopers om de woningen uit te voeren met een EPC van 0,2 of een EPC van 0,0. Zo kunnen de toekomstige kopers zelf kiezen voor een duurzamere woning dan conform bouwbesluit wordt geëist. Aan de exacte uitvoering, zoals extra zonnepanelen, wordt nog gewerkt. Ter plaatse zijn op dit moment geen voorzieningen zoals een Warmtenet of warmteaanbieders aanwezig. Daarnaast is het plangebied niet in eigendom bij de gemeente. Het wijzigingsplan regelt nu het planologisch kader, bij de feitelijke invulling zal ook het duurzaamheidsaspect verder worden uitgewerkt.

8. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp.

a. Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

In de zienswijze zijn de natuuraspecten in het plangebied terecht benadrukt.

Aan de natuuronderzoeken en de door de indiener voorgestelde maatregelen is dan ook zorgvuldig aandacht besteed. De resultaten ervan zijn meegenomen bij de beantwoording van de zienswijze en er zijn maatregelen bedacht die ten gunste zijn van de natuurwaarden zoals door de indiener gevraagd. (zie ook bij sub b).

Verder is aanvraag om ontheffing van de Wet natuurbescherming voor zover die dan nog nodig is door de ontwikkelaar ingediend. (Zie voor de voorgestelde afhandeling van de zienswijze hieronder bij 'draagvlak').

b. Wijzigingen naar aanleiding van de natuuraspecten

De dr. Engel van der Stadtschool is gesloopt in 2010. In de periode daarna 'heeft de natuur het gebied overgenomen' en is er nieuwe flora en fauna ontstaan. Dit maakte het noodzakelijk de nodige natuuronderzoeken te doen naar de aanwezigheid van eventueel beschermde dieren en plantensoorten en de benodigde beschermende maatregelen te ontwikkelen. Op één aspect na is het op grond van de uitgevoerde onderzoeken niet nodig extra voorzieningen te treffen.

Wel is dit het geval naar aanleiding van het onderzoek naar de huismus. In het projectgebied zijn veel foeragerende huismussen waargenomen, vanwege de aanwezigheid van geschikte struiken voor insecten en kruidige planten voor zaden. Ongeveer 30 huismussen zijn afhankelijk van het voedsel dat het projectgebied levert. Ook zijn direct ten noorden en oosten van het projectgebied negen nestplaatsen aanwezig. In de omgeving van deze nestplaatsen is naast het projectgebied geen geschikt alternatief foerageergebied aanwezig. Daarom is het oostelijk en zuidelijk deel van het projectgebied essentieel foerageergebied.

Met het wijzigingsplan wordt het aanwezige groen verwijderd en worden nieuwe woningen gerealiseerd. Het is zeer waarschijnlijk dat zonder maatregelen hiermee de functie als foerageergebied (deels) verloren gaat. In dit geval wordt de gunstige staat van instandhouding van de plaatselijke huismussenpopulatie negatief beïnvloed. Dan is mogelijk sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

In verband met de negatieve effecten van dit wijzigingsplan op de gunstige staat van instandhouding en alle essentiële elementen van de huismus in het plangebied is daarom een activiteitenplan opgesteld waarin mitigerende maatregelen zijn uitgewerkt om overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Het mitigatieplan zorgt ervoor dat alle negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding en alle essentiële elementen van de huismus in het plangebied worden gemitigeerd. Een ontheffing Wet natuurbescherming is derhalve naar verwachting niet nodig.

Ter controle is dit mitigatieplan toch voorgelegd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) in de vorm van een ontheffingsaanvraag, zodat hier ook een formele uitspraak van het bevoegd gezag over wordt gedaan.

De onderzoeksresultaten en de op grond daarvan te nemen maatregelen zijn aan het wijzigingsplan toegevoegd.

Op grond van het bovenstaande mag redelijkerwijs verwacht worden dat de natuuraspecten de realisering van de woningbouw in het plangebied niet in de weg staan.

c. Ambtshalve wijzigingen

Behalve enkele kleine technische aanpassingen is de belangrijkste ambtshalve wijziging het schrappen van de eis in de regels dat er geurwerende voorzieningen in de woningen moeten worden aangebracht naar aanleiding van toepassing van de meest recente geurgegevens van de linoleumfabriek van Forbo. De geurparagraaf in de toelichting (par. 6.3) is daarop aangepast alsmede is bijlage 6 bij de toelichting in verband daarmee gewijzigd.

Integrale afweging

Hoewel het project qua geur niet voldoet aan de streefkwiteit, is toch sprake van een goed woon- en leefmilieu. Hierin wegen onder meer mee: het feit dat de afwijking van de streefkwiteit wat betreft geur zo minimaal is dat geurwerende voorzieningen aan de woningen niet nodig zijn, de kwaliteiten van het gebied, de situering in reeds bestaand woongebied, goede bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen en voor auto, fiets en OV. Bovendien vormen de ontwikkelingen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Forbo en wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige natuurwaarden in het plangebied.

Daarnaast draagt het plan bij aan de woningbouwopgave van Zaanstad.

Draagvlak

Participatie

Vanuit het concept "Ruimte geven" stelt de gemeente zo min mogelijk kaders en gaat ontwikkelaar actief op zoek naar draagvlak voor zijn plannen bij belanghebbenden. Bij de totstandkoming van het bouwplan hebben de omwonenden daarom een belangrijke rol gehad. Participatie heeft plaatsgevonden door bewonersbijeenkomsten, waarbij omwonenden de kans hebben gekregen om hun voorkeur uit te spreken en keuzes te maken. Op deze manier is er een ontwerp gemaakt dat voldoet aan de wensen van alle partijen.

Inloopavond

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerp is er op 1 maart 2017 een drukbezochte inloopavond georganiseerd. De op deze avond ontvangen reacties waren vrijwel allemaal positief.

Art. 3.1.1 Bro-overlegreacties

De overlegreacties van collega-overheden gaven geen aanleiding het plan te wijzigen.

Zienswijze

Tegen het ontwerpplan is één zienswijze ingediend. De indiener vraagt met name aandacht voor het zoveel mogelijk behouden van de natuurwaarden in het plangebied en aandacht voor de mogelijke verkeeroverlast tijdens en na de bouw van de woningen.

Conform de op 13 november 2014 door de raad aangenomen motie (nr. 91) is eerst op informele wijze contact met de indiener gezocht om te bezien of aan zijn zienswijze meteen al tegemoet kan worden gekomen. Dit contact heeft niet geleid tot intrekking of aanpassing van de zienswijze. In overleg met de projectontwikkelaar is zoveel mogelijk aan de wensen van de indiener tegemoet gekomen (zie bij 'argumenten en afwegingen' punt 8 a. en b.).

De ingediende zienswijze met de voorgestelde beantwoording is opgenomen als bijlage bij dit bestuurlijk behandelvoorstel.

Gezien het bovenstaande mag verwacht worden dat het plan op voldoende draagvlak kan rekenen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het gevraagde besluit heeft op zich geen financiële consequenties.

Anterieure overeenkomst

Met Thunnissen Bouw BV is een anterieure overeenkomst gesloten over de woningbouwontwikkeling op deze locatie. Door het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd zodat er geen noodzaak is een exploitatieplan op te stellen.

De desbetreffende locatie is door de ontwikkelaar reeds overgenomen van de gemeente.

De te verstrekken omgevingsvergunningen voor de woningen leveren legesinkomsten voor de gemeente op.

Planschade

Destijds is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Krommenie, waar dit wijzigingsplan uit voortkomt, een planschaderisicoanalyse gedaan. Specifiek voor het plangebied zijn daarbij geen noemenswaardige risico's naar voren gekomen.

Eventuele uit te keren planschadevergoeding blijft voor rekening van de gemeente. Conform de gebruikelijke gang van zaken waarbij de gemeente grond verkoopt aan een particuliere projectontwikkelaar worden de kosten van eventuele planschade geacht verdisconteerd te zijn in de verkoopprijs van de grond.

Juridische consequenties

Indien het college besluit zoals gevraagd kunnen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden die aan kunnen tonen dat zij niet in de gelegenheid waren om zienswijzen in te dienen, alsmede kunnen belanghebbenden tegen aangebrachte wijzigingen in het plan ten opzichte van het ontwerp, daartegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Crisis- en herstelwet

Omdat het wijzigingsplan meer dan 11 woningen mogelijk maakt is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dat houdt in dat onder meer bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn op de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Onder andere betekent dit een snellere afhandeling van het beroep. Verder zijn pro forma ingestelde beroepen en is het aanvullen van beroepsgronden niet toegestaan.

Communicatie en traject

Indien het college besluit zoals gevraagd wordt dat besluit op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (Zaans Stadsblad, Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website) en wordt het besluit, het wijzigingsplan met bijbehorende stukken er inzage gelegd (fysiek en digitaal) en start de beroepstermijn van 6 weken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gemeenteblad

Niet van toepassing

Aanbieden aan commissie en raad

Ter kennisname

Beslissing B&W

Conform vastgesteld

Besluit

1. Het wijzigingsplan Fortuinlaan Krommenie, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED3776BP-0301, gebaseerd op een ondergrond ontleend aan GBKZ versie 2017, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vaststellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit wijzigingsplan vaststellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. Het wijzigingsplan Fortuinlaan Krommenie ter kennisname aanbieden aan de raad.

Bijlagen

Wijzigingsplan Fortuinlaan Krommenie Zienswijze met beantwoording	2017/ 31568
Wijzigingsplan Fortuinlaan Krommenie Bijlagen bij de Toelichting	2017/ 31567
Wijzigingsplan Fortuinlaan Krommenie Toelichting	2017/ 31566
Wijzigingsplan Fortuinlaan Krommenie Regels	2017/ 31564
Wijzigingsplan Fortuinlaan Krommenie Verbeelding	2017/ 30358
Aanbiedingsbrief raad Wijzigingsplan Fortuinlaan Krommenie	2017/ 12327

Akkoord gemeentesecretaris

Digitaal ondertekend door loco-gemeentesecretaris H. van der Woude op 11-07-2017