

## Raadsvoorstel en besluitnota

---

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Kalverringdijk Noord

---

### Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Kalverringdijk Noord, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED.3829BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKZ versie 2018 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

---

### Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

---

### Kernverhaal

Het bestemmingsplan Kalverringdijk Noord biedt een juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van de locatie Tijsterman. De bouwlocatie betreft een braakliggend terrein naast een bestaand bedrijf voor jachtenbouw op de hoek van de Kalverringdijk en Engewormer in Zaandam. De eigenaar van het terrein is voornemens om 19 grondgebonden woningen realiseren, inclusief parkeervoorzieningen en een verbindingsweg. Om dit te kunnen doen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor het industrielawaai als gevolg van het industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor 1 te bouwen woning in het plangebied is een hogere grenswaarde vanwege industrielawaai vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan en het bijbehorende ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden hebben ter inzage gelegen van 1 februari tot 14 maart 2018 ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend en 2 reacties in het kader van overleg ex artikel 3.1.1 Bro. Deze zienswijzen en adviezen hebben geleid tot een aantal tekstuele wijzigingen in de toelichting en een wijziging van de plangrens.

Over het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

---

### Aanleiding

Het college heeft op 16 januari 2018 besloten om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden vanaf 1 februari voor een ieder 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen (tot en met 14 maart 2018). Over het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen, waarvan binnengekomen. Ook zijn 2 reacties binnengekomen in het kader van artikel 3.1.1. Bro-overleg. Deze reacties en zienswijzen hebben geleid tot een paar kleine aanpassingen van het bestemmingsplan. Over het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend. Nu de reacties zijn verwerkt is het bestemmingsplan gereed voor behandeling in 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.

---

### Kader

#### *Ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben voor zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In de BW besluitnota (Verseon 2017/29951) van het

---

ontwerpbestemmingsplan zijn de afwegingen uitgebreid uitgewerkt. De voorliggende besluitnota voor de vaststelling gaat in op de afwegingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

#### *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.

#### *Besluit hogere waarden Wet geluidhinder*

Het besluit vaststelling hogere waarden is voorbereid conform de Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht. De Wet geluidhinder stelt de procedure van het besluit gelijk met het bestemmingsplan waarvoor het besluit wordt genomen.

#### *Crisis- en herstelwet*

Omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan en de vaststelling hogere waarden afdeling 2, hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

---

### **Argumenten en afwegingen**

#### *Integrale afweging*

Gelet op de toelichting van het plan kan geconcludeerd worden dat het realiseren van 19 woningen op de hoek van de Kalverringdijk en de Engewormer in Zaanstad een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling is.

Het bouwinitiatief bestaat uit 19 grondgebonden woningen in het dure en middeldure segment variërend in bouwhoogte met kap. Dit woningtype sluit kwalitatief aan op de directe omgeving en bij de bebouwingstypologie elders langs de Zaan. Vanwege de hoge kosten om te kunnen bouwen en de ligging ten opzichte van voorzieningen als openbaar vervoer, winkels, scholen en medische zorg, ligt sociale woningbouw op deze locatie niet voor de hand.

Er worden in totaal 44 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. De ontsluiting vindt plaats via de Engewormer en de Kalverringdijk. Lange tijd is gezocht naar een nieuwe invulling van bovengenoemde locatie. Gezien de grote woningbehoefte in Zaanstad en de regio ligt woningbouw als functie voor de hand. De locatie heeft de potentie om een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te herbergen door de ligging tussen het polderlandschap en de Zaan.

De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

#### *Geur*

Het plangebied ligt tussen de H=-1 en de H=-2 contour van Olam Koog. Tussen deze 2 contouren moet onderbouwd worden waarom hier sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gekeken naar de kwaliteiten van het gebied, mogelijke overlast door andere bedrijven en geurreducerende maatregelen die getroffen kunnen worden. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat nu reeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het geurbeleid is gericht op het terugdringen van geurhinder. De verwachting is dat het woon- en leefklimaat door het nemen van geurreducerende maatregelen aan de bron de komende 2 jaar alleen nog beter wordt.

De ontwikkeling vormt milieutechnisch geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Olam, omdat de bestaande woningen dichterbij liggen dan de nieuw te bouwen woningen.

#### *Duurzaamheid*

De woningen worden standaard opgeleverd met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van

---

0,16. Dit is 60% lager dan de eis van 0,4 in het Bouwbesluit. Daarnaast worden de woningen gasloos gerealiseerd.

#### *Geluid*

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het industriegebied Croklaan ter plaatse van 1 geplande woning de voorkeurswaarde van 50 dB(A) overschrijdt. De geluidbelasting op deze locatie bedraagt 51 dB(A) en blijft daarmee onder de maximaal toelaatbare grenswaarde voor het industrielawaai, namelijk 55 dB(A). Voor de andere te bouwen woningen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Voor deze woning is een hogere grenswaarde vanwege industrielawaai vastgesteld.

Als voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde geldt dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

#### *Natuur*

De Kalverringdijk vormt de grens tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied Kalverpolder. Op basis van de uitgevoerde luchtkwaliteitsberekeningen kan worden geconcludeerd dat verhoging van de stikstofdepositie als gevolg van het planvoornemen niet leidt tot significante verslechtering van de natuurlijke kenmerken van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Daarnaast is een quickscan uitgevoerd. De conclusie van deze quickscan is dat de beoogde woningbouw vanuit ecologisch oogpunt niet bezwaarlijk is. Wel moet voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein door middel van een amfibiescherm worden afgeschermd, om te voorkomen dat de rugstreeppad tijdens de bouwwerkzaamheden in het plangebied aanwezig is.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden heeft van 1 februari tot en met 14 maart 2018 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 4 zienswijzen over het bestemmingsplan ingediend en 2 reacties in het kader van overleg ex artikel 3.1.1. Bro. Over het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

Geen van de indieners heeft bezwaar tegen de ontwikkeling van woningen op de voormalige bedrijfslocatie, wel zijn er zorgen over de gevolgen ervan op hun eigen omgeving. Met alle indieners zijn gesprekken gevoerd om de zienswijze te verduidelijken en te kijken naar mogelijkheden om eventuele zorgen weg te kunnen nemen.

Veel van de punten die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht, kunnen niet geregeld worden in een bestemmingsplan. Het gaat om uitvoeringsaspecten, die aan de orde komen in de vergunningfase. Eerst moeten de plannen verder worden uitgewerkt. Het bestemmingsplan is een eerste stap om bebouwing van het terrein mogelijk te maken. Punten die naar voren zijn gebracht zijn onder andere: hoe wordt het hoogteverschil opgelost tussen de bestaande en nieuw te bouwen woningen, op welke dagen vindt de afvalinzameling plaats, hoe ziet het belichtingsplan er uit en hoe wordt de afwatering geregeld. Het bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan niet aangepast. Wel zijn de aandachtspunten meegegeven aan de ontwikkelaar. De verwachting is dat al deze aspecten opgelost en duidelijk zijn bij de uiteindelijke vergunningaanvraag.

Voorafgaand aan de bouw wordt een Bereikbaarheid-, Veiligheid-, Leefbaarheid en Communicatieplan (BLVC) opgesteld, waarin onder meer wordt aangegeven waar tijdens de bouw tijdelijke parkeerplaatsen gerealiseerd worden, dat de hoofdontsluiting van het bouwterrein komt te liggen aan de Kalverringdijk, welke bouwmethodiek gebruikt wordt om schade aan nabijgelegen woningen te voorkomen en hoe met omwonenden zal worden gecommuniceerd. Ook wordt voor aanvang van de werkzaamheden een bouwkundige nulmeting van de bestaande woningen gemaakt.

---

Een ander aandachtspunt dat in de zienswijzen naar voren is gekomen, is het naastgelegen bedrijf Claasen Shipyards bv. Uit een gesprek met de indiener bleek dat met name een mogelijk gebruik van het eiland in de Zaan voor de wal, direct voor het complex van de firma Claasen tot zorg heeft geleid. Vlak ernaast ligt namelijk de vaargeul die voor de aanvoer van materialen en het aanmeren van schepen waaraan gewerkt wordt noodzakelijk is. Omdat er geen plannen zijn om het eilandje te bebouwen of op een andere manier te gebruiken, is afgesproken om het buiten het bestemmingsplan te laten. De plangrens is hierop aangepast. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de bedrijfsactiviteiten en uit onderzoek blijkt dat beide functies naast elkaar kunnen bestaan.

Het hoogheemraadschap geeft in zijn reactie in het kader van artikel 3.1.1 Bro overleg suggesties om het watersysteem in het plangebied te verbeteren. Deze zijn verwerkt in de waterparagraaf (Hoofdstuk 5 van de toelichting). Ook vindt regelmatig overleg plaats tussen de ontwikkelaar en het hoogheemraadschap over de uitwerking van de plannen.

Omdat de locatie grenst aan de gemeente Wormerland, is verschillende keren met ambtenaren van de gemeente Wormerland overlegd over het plan. Deze gesprekken hadden onder meer betrekking op de ontsluiting, de verkeersveiligheid, aansluiting op het riool, huisvuilinzameling en hoe er rekening is gehouden met de bewoners van de bestaande woningen.

Het woningbouwplan is naar aanleiding van deze gesprekken aangepast

Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland heeft een advies gestuurd, waarin een aantal maatregelen voorgesteld worden om de zelfredzaamheid te vergroten bij potentieel gevaarlijke situaties en hoe de brandweezorg en de bestrijdbaarheid en hulpverlening verbeterd kunnen. Deze maatregelen zijn vooral gericht op de uitwerking van de bouwplannen en de communicatie in geval van calamiteiten. Voor het laatste zijn protocollen die opgevolgd zullen worden als dergelijke situatie zich voordoet. Voorstellen voor de uitwerking van de bouwplannen zijn doorgegeven aan de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om dat te regelen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op 1 punt gewijzigd: de plangrenzen zijn aangepast, zodat het eilandje in de Zaan voor het complex van Claasen Shipyards bv niet langer onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De beantwoording van de zienswijzen en de reacties ex artikel 3.1.1 Bro is opgenomen als bijlage 6 van de toelichting.

#### *Ambtshalve wijzigingen*

In het bestemmingsplan zijn ambtshalve geen wijzigingen aangebracht.

---

#### **Draagvlak**

Participatie in het kader van dit bestemmingsplan heeft op verschillende manieren plaatsgevonden:

#### *Voortraject*

Voorafgaand aan het ontwerp is voor het uitwerken van de plannen met diverse belanghebbenden gesproken, zoals het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, stichting Zaan en Dijk, bewoners van aangrenzende woningen en bedrijven, de provincie Noord-Holland en de gemeente Wormerland. Uit de gesprekken is gebleken dat de ontwikkeling naar woningbouw niet leidt tot bezwaren. Naar aanleiding van deze gesprekken is het ontwerpbestemmingsplan tot stand gekomen.

#### *Zienswijzen + informatieavond*

---

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 februari tot en met 14 maart 2018 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 4 zienswijzen binnengekomen. De indieners van de zienswijzen zijn niet zozeer tegen de woningbouwplannen, maar maken zich zorgen over de mogelijke gevolgen ervan voor hun eigen omgeving.
- Op 20 februari 2018 is een informatie- en inloopavond gehouden in Het Zaans Museum te Zaandam. De avond is redelijk bezocht, zo'n 30 geïnteresseerden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om zich over de plannen te informeren en vragen te stellen.

#### *Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening*

Gelijk met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 2 reacties binnengekomen met aandachtspunten voor de verdere planvorming. Geen van de indieners heeft bezwaar tegen de woningbouwontwikkeling.

Op basis van de reacties in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro, de binnengekomen zienswijzen, de gesprekken met omwonenden en bedrijven en instanties en de informatieavond kan geconstateerd worden dat er voldoende draagvlak is.

---

#### **Aansluiting externe ontwikkelingen**

Niet van toepassing

---

#### **Financiële consequenties**

##### *Kosten en dekking van dit voorstel*

Het plangebied is eigendom van de ontwikkelende partij. Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten voor ambtelijke en bestuurlijke behandeling alsmede het tot stand komen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen zijn gedekt door de overeenkomst en de legesverordening.

##### *Financiële risico's die samenhangen met het voorstel*

Eventuele planschade wordt vergoed door de ontwikkelende partij.

##### *Hogere waarden industrielaan*

Voor de Kalverringdijk Noord zijn geen financiële consequenties, omdat de feitelijke geluidssituatie voor de woningen die grenzen aan het plangebied gelijk blijft.

---

#### **Juridische consequenties**

##### *Bevoegdheden*

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.

---

*Opsteller: Visser, M.*

*Versie: 7-6-2018 14:51:00*

---

**Raadsbesluit**

De gemeenteraad van Zaanstad,

**Besluit:**

1. Het bestemmingsplan Kalverringdijk Noord, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0479.STED.3829BP-0301 met bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKZ versie 2018 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In de vergadering van ... *donderdag 19 juli* .....-2018

De griffier,

De voorzitter,

