

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Dorpsstraat 932 Assendelft

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Dorpsstraat 932 Assendelft, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3845BP-301 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

Met projectontwikkelaar Kennemerland Beheer B.V. is begin 2018 overeenstemming bereikt voor het realiseren van woningbouw. Door faillissement van de voormalig Dansschool is de locatie Dorpsstraat 932 te Assendelft vrijgekomen voor herontwikkeling. De nieuwe eigenaar van het terrein wil 22 grondgebonden woningen realiseren, inclusief bijbehorende parkeergelegenheid en een woonerf. Om dit te kunnen doen, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het woningbouwprogramma gaat uit van een divers woningaanbod met grondgebonden woningen in diverse prijs categorieën.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de woning die gerealiseerd wordt op de kavel die direct grenst aan de Dorpsstraat de geluidsbelasting vanwege verkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Wel blijft de belasting onder de maximale grenswaarde. Voor de te bouwen woning moet daarom een hogere grenswaarde vastgesteld worden. De omwonenden zijn op 8 maart 2018 door de ontwikkelaar over de nieuwbouwplannen geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan is op een informatieavond op 19 december 2018 besproken.

Aanleiding

Het college heeft op 4 december 2018 besloten om het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 932 Assendelft en het ontwerpbesluit hogere waarden vanaf 21 december voor een ieder 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen (tot en met 31 januari 2019). Over het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Er is geen reactie binnengekomen in het kader van artikel 3.1.1. Bo-overleg. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Over het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend. Nu alles verwerkt is, is het bestemmingsplan gereed voor behandeling in uw raad.

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***

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben voor zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In de B&W-besluitnota (Verseon 2018/19726) 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

Bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan Dorpsstraat 932 Assendelft biedt een juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalig Dansschool aan de Dorpsstraat in Assendelft. Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat in Assendelft. Aan de achterzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het slopen van het bestaande pand en het vellen van de begroeiing om hiervoor in de plaats 22 grondgebonden woningen te realiseren in het midden en hoog woonsegment, inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen en een woonerf. Het plangebied kent momenteel een invulling van een slecht onderhouden plein van asfalt met garageboxen en een gedeelte begroeiing van bomen en struikgewas.

Woningopgave

In het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland (november 2016 aangeboden aan de provincie) en de daarbij behorende oplegger (2 augustus 2017 aangeboden aan de provincie) wordt de kwantitatieve woningbehoefte voor Zaanstad onderbouwd. In Zaanstad bedraagt de totale harde plancapaciteit per oktober 2018 3.300 woningen, waarvan 3.100 gepland voor de periode 2017 t/m 2018 (bron: monitor plancapaciteit Zaanstad). Met het oog op de ambitie om 1.000 woningen per jaar te realiseren (MAAK.Zaanstad, Coalitieakkoord, begroting) is dit weinig. Er is meer harde plancapaciteit nodig om aan de vraag te voldoen. Het bouwen van voldoende woningen is dus een belangrijke opgave in het woonbeleid van Zaanstad. Niet alleen om in de lokale behoefte en een deel van de regionale behoefte te voorzien, maar ook om de opbouw van de woningvoorraad te veranderen. De te ontwikkelen locatie is gelegen in Saendelft te Assendelft. Direct aangrenzend aan het plangebied is er sociale woningbouw aanwezig. Parteen is ook nog circa 23 sociale huurwoningen aangrenzend aan het plangebied aan het ontwikkelen. De categorie woningen in het midden- en hogere segment past dan ook op deze locatie. Door het mogelijk maken van 22 woningen in de vrije sector, variërend in type en prijsklasse, levert het bestemmingsplan een bijdrage aan de invulling van de woningbouwopgave.

Parkeren

De transformatie van de locatie naar woningbouw brengt een parkeerbehoefte met zich mee. De gemeente Zaanstad heeft hiervoor parkeernormen, die zijn vastgelegd in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. In het stedenbouwkundig plan zijn 22 woningen opgenomen en deze hebben een totale parkeerbehoefte van 40 parkeerplaatsen. Van de parkeerplaatsen komen er 29 op binnenterreinen/binnenhoven en 11 op eigen terrein van de woningen. Alle openbare parkeerplaatsen zijn vrij toegankelijk en door zowel bewoners als bezoekers te gebruiken. Op deze manier wordt er aansluiting gevonden bij de bestaande bebouwing met genoeg parkeergelegenheid.

Milieueffectrapportage

Voor het bestemmingsplan heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hiermee wordt voldaan aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit deze beoordeling blijkt dat er voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

Natuur

Voor de bouw- en sloopwerkzaamheden ten behoeve van de plannen is onderzoek uitgevoerd. Uit de quickscan was gekomen dat er vervolgonderzoek moest plaatsvinden naar drie beschermde diersoorten. Hieruit is gebleken dat er geen vaste rust- en of verblijfplaatsen binnen het plangebied zijn voor de huismus, gierzwaluw en vleermuis. En ook geldt het plangebied niet als foerageergebied. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve effecten zal opleveren voor de natuur.

Geur

Op 14 juli 2016 is door de raad het Zaans geurbeleid 2016 vastgesteld. Doel van het geurbeleid is de geurhinder in Zaanstad te beperken, waardoor de kwaliteit van de leefomgeving verbetert en Zaanstad voor huidige en toekomstige bewoners prettiger is om te wonen. In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen zijn standaard geurgevoelige objecten. Voor de geurbelasting van bedrijven is voor geurgevoelige objecten een streefkwaliteit opgenomen van H=-1. De streefkwaliteit wordt uitgedrukt in een hedonische waarde voor de geurbelasting. Met het begrip hedonische waarde wordt de onaangenaamheid van de geur gerelateerd aan de geurconcentratie. De hedonische waarde H=-1 staat voor een licht onaangename geur en de hedonische waarde H=-2 staat voor een onaangename geur.

Het plangebied ligt in de directe omgeving van De Forbo. Dit bedrijf is gelegen in Assendelft. Vanwege de geuremissie van de Forbo valt het plangebied vrijwel helemaal binnen de H=-1 geurcontouren. Daarmee wordt niet voldaan aan de geurconcentratie behorend bij de streefkwaliteit voor de woningen. Daarom is nader onderzocht of een goed woon- en leefklimaat bereikt kan worden.

Conclusie is dat er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel moet in elke woning een balansventilatie met geurfilter worden aangebracht. Dit is als regel opgenomen in de planregels.

Bodem

Het historisch gebruik van het plangebied heeft geleid tot meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Hierdoor is het noodzakelijk om saneringsmaatregelen te treffen voordat tot het nieuwe gebruik als woongebied kan worden overgegaan (voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen kan worden verleend). Na sanering en goedkeuring van de omgevingsdienst is de bodem geschikt voor de nieuwe (woon)functie. In de exploitatie van het plan is rekening gehouden door de ontwikkelaar met de kosten voor sanering waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

Water

Binnen het plangebied zal er oppervlaktewater gedempt worden (150m²) en zal de verharding toenemen (2046m²). Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna HHNK) heeft aangegeven dat dit betekent dat de totale compensatie aan oppervlakte water neerkomt op 456m². In overleg met de gemeente en het HHNK is besloten om dit te compenseren in de nieuwbouwwijk Kreekrijk ten noorden van Saendelft. Dit gebied is gelegen binnen hetzelfde peilvlak als het plangebied en biedt zodoende de mogelijkheid om de gedempte meters hier te compenseren. Dit wordt in samenspraak met het Hoogheemraadschap besloten en als aanvulling op de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Hogere waarden

Voor het wegverkeerslawaaï als gevolg van de Dorpsstraat ter hoogte van de voormalige Dansschool is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de gevel van één woning in het bouwplan maximaal 57 dB is. Dit betreft de woning die aan de Dorpsstraat komt. Er wordt niet voldaan aan

voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB voor nieuwbouw wordt niet overschreden. Voor deze woning binnen het plangebied moet een hogere grenswaarde van 57 dB worden vastgesteld. Voorwaarde bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde moet voldaan worden bij de vergunningsaanvraag.

Duurzaamheid

Zaanstad zet succesvol in op het realiseren van deze duurzaamheidsambities. Ook bij het onderhavige plan worden bij de bouw van de nieuwe woningen de ambities gerealiseerd: De woningen worden gasloos gebouwd en er zijn diverse maatregelen getroffen om tot energiebesparing te komen, waaronder het aanbrengen van zonnepanelen. Daarnaast zijn in de anterieure overeenkomst ambitieafspraken gemaakt om te komen tot een EPC-waarde die 60% lager is dan de huidige norm.

Zienswijzen

Er zijn vier zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Dat er een ontwikkeling ging komen, was alom bekend. Sinds het begin van deze eeuw zijn er al plannen met het perceel. Tegen een ontwikkeling op zich, hebben de indieners geen bezwaar. Wel maken zij zich zorgen over de eventuele gevolgen op hun eigen omgeving. Voor zover gewenst is het gesprek aangegaan met de indieners.

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 vergunningenfase. 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 de afwatering geregeld, komt er nieuwe beschoeiing, hoe wordt paalrot tegengegaan. Het bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan niet aangepast, maar wel zijn deze aandachtspunten meegegeven aan de ontwikkelaar. De verwachting is dat al deze aspecten opgelost en duidelijk zijn bij de uiteindelijke vergunningaanvraag.

Overige zaken die benoemd werden waren hinder door de bouwhoogte. Aanvullend is een zonnestudie uitgevoerd die concludeert dat er geen hinder is ten opzichte van de huidige situatie. Die zonnestudie is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Er is een studie gemaakt voor de huidige situatie waar de Dansschool er nog staat, en er is een toekomstige situatie bekeken zoals de nieuwbouw komt te staan. Aangezien de zon van oost naar west gaat via zuid, en de nieuwbouw ten noordwesten van de bestaande woningen komt is er in vergelijking met de huidige situatie geen toename qua schaduw. Dit komt doordat de Dansschool in de huidige situatie namelijk een stuk dichter op de woningen staat dan de nieuwbouw. Zie bijlage 10.

Daarnaast was gedurende het ontwerp de flexibiliteit in het plan erg breed. Naar aanleiding van de zienswijzen is besloten een aantal zaken (gevelijn, verdeling van de hoeveelheid woningen, gedeelten die onbebouwd moeten blijven) toe te voegen zodat er meer zekerheid is voor de omwonenden. Daarmee blijft wel nog de nodige praktische flexibiliteit in het plan. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen als bijlage 9 van de toelichting.

Ambtshalve wijzigingen

Er is een aanduiding toegevoegd aan de regels en verbeelding die aangeeft welke archeologische waarde op het plangebied van kracht is. Deze ontbrak bij het ontwerp.

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 en de omwonende bewoners. Uit de gesprekken is gebleken dat de ontwikkeling naar

woningbouw niet direct leidt tot bezwaren, maar er werden wel een aantal kanttekeningen gemaakt door de belanghebbenden. Naar aanleiding van deze gesprekken is het ontwerpbestemmingsplan tot stand gekomen.

Zienswijzen + informatieavond

- Op 19 december 2018 is een informatie- en inloopavond gehouden in Het Hart van Assendelft in Assendelft. De avond is redelijk bezocht, zo'n 40 geïnteresseerden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om zich over de plannen te informeren en vragen te stellen;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2018 tot en met 31 januari 2019 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 4 zienswijzen binnengekomen.

Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Gelijk met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen reactie binnengekomen.

Op basis van de reacties op de binnengekomen zienswijzen, de gesprekken met omwonenden en instanties en de informatieavond kan geconstateerd worden dat er voldoende draagvlak is voor deze ontwikkeling.

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.

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 of dat er voor iedere aanpassing een amendement moet worden opgesteld. De portefeuillehouder krijgt als opdracht om dergelijke wijzigingen terug te rapporteren aan het college. Dit heeft geen juridische consequenties.

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een Besluit Hogere waarden vast te stellen ligt bij het college. 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: Boogaart, R. van den
Versie: 26-3-2019 10:05:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Dorpsstraat 932 Assendelft, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3845BP-301 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 donderdag 18 april.....-2019

De griffier,

De voorzitter,