

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Bestemmingsplan partiële herziening Kreekrijk

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan partiële herziening Kreekrijk zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand: NL.IMRO.0479.STED3893BP-0301 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Niet van toepassing aangezien de verordening (correctief)referendum pas op 1 augustus 2022 in werking treedt terwijl de besluitvorming over dit bestemmingsplan is voorzien op 14 juli 2022.

Kernverhaal

De aanleiding voor het opstellen van de partiële herziening van het bestemmingsplan Kreekrijk is dat de nu beoogde opzet van de woningbouw niet meer overeen komt met de kaders van het vigerende bestemmingsplan Kreekrijk uit 2014. Gedurende de uitwerking van de Voorbeeldverkaveling op basis van dat bestemmingsplan bleek namelijk dat de verkaveling niet meer aansloot op de inmiddels veranderde woningbehoefte en de marktomstandigheden. Door een nieuwe verkaveling te maken met andere woningtypologieën wordt het mogelijk om in deze markt toch betaalbare woningen te realiseren. Op die manier kan beter tegemoet worden gekomen aan de grote woningbehoefte in Zaanstad.

Aanleiding

De nu beoogde opzet van de woningbouw komt niet meer overeen met de kaders van het oorspronkelijke bestemmingsplan Kreekrijk, dat is vastgesteld op 15 mei 2014. Gedurende de uitwerking van de Voorbeeldverkaveling kwamen partijen door voortschrijdend inzicht er achter dat de verkaveling niet meer aansloot op de woningbehoefte en de marktomstandigheden: door de gestegen bouwprijzen waren de oorspronkelijk gedachte typologieën niet meer te realiseren binnen de categorie bereikbare koop (koopsom van max. €296.000,-, prijspeil 2021). Door nu een nieuwe verkaveling te maken is het mogelijk om in deze markt toch betaalbare woningen te realiseren hetgeen tegemoet komt aan de grote woningbehoefte in Zaanstad.

Beoogd resultaat

Het tot stand brengen van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied Kreekrijk, op basis van de wet en de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders waaronder die t.a.v. de daar beoogde woningbouw.

Kader

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 zover relevant voor het bestemmingsplan verwoord.

Argumenten en afwegingen

1.

Inleiding en voorgeschiedenis

Rond 2010 is door ontwikkelaar OCK in samenspraak met de gemeente Zaanstad de voorbereiding voor de ontwikkeling van Kreekrijk ter hand genomen. In die periode is onder

meer een Beeldkwaliteitsplan Kreekrijk (BKP 2011) en een Voorbeeldverkaveling Kreekrijk (Verkaveling 2012) opgesteld. Op basis van deze documenten is het bestemmingsplan Kreekrijk in 2014 vastgesteld door de gemeenteraad en is gestart met de ontwikkeling van Kreekrijk.

In de loop van de tijd bleek dat de nu beoogde opzet van de woningbouw niet meer overeen komt met de kaders van het oorspronkelijke bestemmingsplan Kreekrijk, dat is vastgesteld op 15 mei 2014.

Gedurende de uitwerking van de Voorbeeldverkaveling kwamen partijen door voortschrijdend inzicht er achter dat de verkaveling niet meer aansloot op de woningbehoefte en de marktomstandigheden: door de gestegen bouwrijzen waren de oorspronkelijk gedachte typologieën niet meer te realiseren binnen de categorie bereikbare koop (koopsom van max. €296.000,-, prijspeil 2021). Door nu een nieuwe verkaveling te maken is het mogelijk om in deze markt toch betaalbare woningen te realiseren hetgeen tegemoet komt aan de grote woningbehoefte in Zaanstad.

2.

Inhoud van het plan

- planopzet

Er zijn andere typologieën woningen geïntroduceerd zoals rug aan rug, beneden- en bovenwoningen en langs het spoor/Provincialeweg zijn appartementengebouwen gesitueerd ten behoeve van het sociale segment. Tevens had de gemeenteraad in 2016 een nieuwe parkeernota vastgesteld waardoor herschikking van de verkaveling noodzakelijk was. Er moeten nu meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plangebied dan voorheen. Daarnaast zijn er op verzoek van het Hoogheemraadschap wijzigingen aangebracht in de waterstructuur. Er is meer oppervlaktewater opgenomen in het plangebied zodat extreme neerslag beter opgevangen kan worden. Voorgaande noopte tot een optimalisatie van de verkaveling.

In deelplan A heeft dit echt geresulteerd in een aangepast ontwerp: meer water (+ 8%) en minder verharding (-3%), groen (-3%) en uitgeefbaar gebied (-2%), zie onderstaande afbeeldingen.

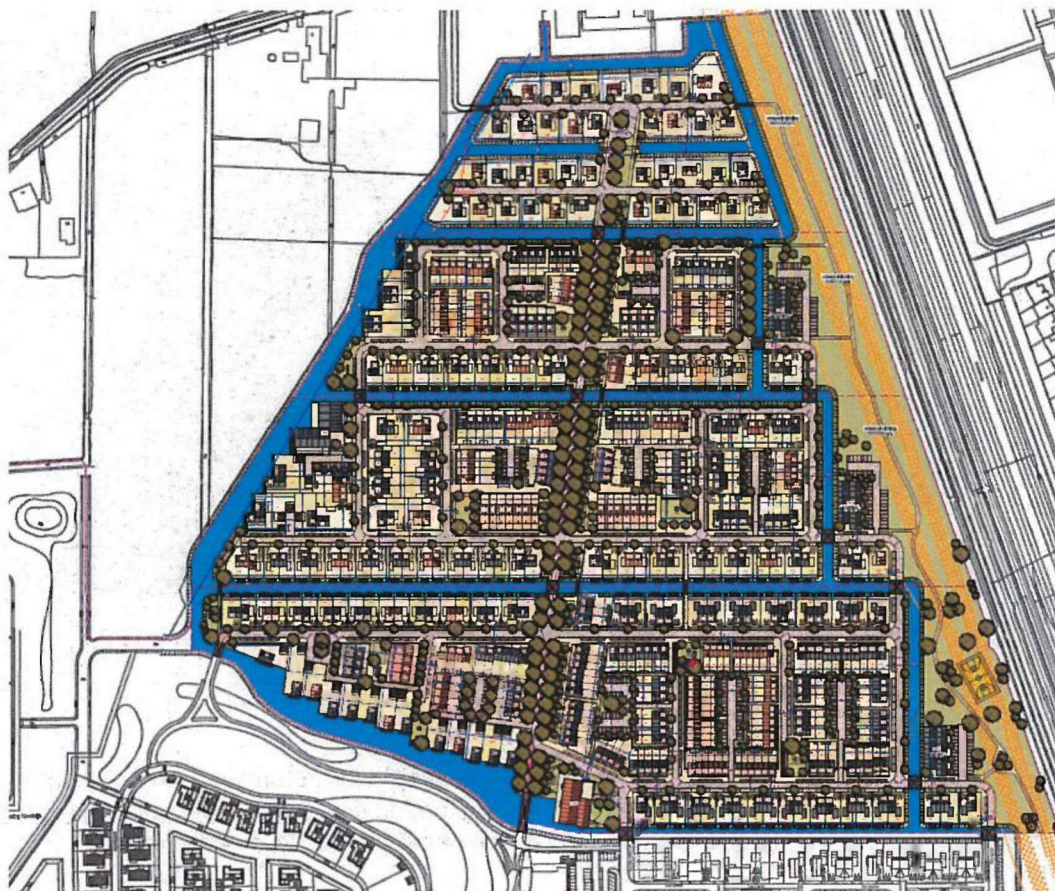
Tenslotte is het bouwvlak van de school vergroot zodat deze in de toekomst kan uitbreiden. De huidige bewoners in de omgeving van de school zijn hiervan op de hoogte gebracht bij de verkoop van de woningen.

- woonprogramma

In deze partiële herziening van het bestemmingsplan kunnen in het gehele plangebied met bestemming 'Wonen' woningen via particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. In één gebied, aan de noordzijde van het plangebied, zijn uitsluitend woningen via particulier opdrachtgeverschap toegestaan.

Verder is per deelgebied, voor de bestemming 'Wonen' aangegeven welk aandeel van de woningen minimaal en maximaal uit sociale woningen mag bestaan. Daarnaast is, voor het gehele plangebied, een minimum percentage van 21% opgenomen, dat uit sociale woningen moet bestaan. Dit is niet anders dan in het oorspronkelijke bestemmingsplan Kreekrijk.

Ook het maximum aantal te realiseren woningen is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kreekrijk niet gewijzigd: 920 (met de mogelijkheid tot een verhoging van 5% = +46 woningen).



Nieuw verkavelingsplan



Oude situatie



Nieuwe situatie

3.

Juridisch-planologische aspecten

- Bestemmingsplan

Met de voorliggende partiële herziening van het oorspronkelijke bestemmingsplan Kreekrijk wordt de ontwikkeling van plangebied Kreekrijk volgens het geactualiseerde verkavelingsplan planologisch mogelijk gemaakt. Ook met deze nieuwe opzet voldoet de verkaveling nog steeds aan het Beeldkwaliteitsplan uit 2012.

Na vaststelling van deze partiële herziening kunnen de omgevingsvergunningen voor de te bouwen woningen door middel van een gebonden beschikking worden afgegeven. Hierdoor ontstaat er geen vertraging in de woningbouwproductie omdat een afwijking van het bestemmingsplan dan niet meer aan de orde is.

- Besluit hogere waarden geluid

Ten behoeve van deze partiële herziening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat bij 80 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt tevens dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de Provincialeweg de maximale grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.

Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan worden overgegaan tot vaststelling van een hogere waarde. De in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden. Voor nieuwe woningen langs bestaande wegen geldt op grond van artikel 83 lid 2 Wgh een uiterste grenswaarde van 63 dB.

Gezien het bovenstaande kan het college in dit geval hogere waarden verlenen.

Geluidsbelasting vanwege het spoor

Door het (inmiddels geplaatste) oplopend scherm van 3 — 5 meter hoog, 4,5 meter uit het spoor gelegen, en een lengte van 1.007 meter, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. In verband hiermee hoeft vanwege het railverkeerslawaai geen hogere waarde te worden vastgesteld.

- Hindercirkel vanwege Bus en Dam 7 Assendelft

Op het adres Bus en Dam 7 Assendelft bevindt zich een agrarisch bedrijf. Het bedrijf is

meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit. Vanwege de geurhinder die dit bedrijf produceert, ligt er een hindercirkel om dat bedrijf waarbinnen geen gevoelige functies zoals woningbouw mogen worden gevestigd. De hindercirkel strekt zich ook uit over het noordelijk gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan Kreekrijk. De ontwikkeling van die woonwijk is binnenkort zover gevorderd dat de ontwikkelaars toe zijn aan het bebouwen van dat noordelijk gedeelte. Zolang echter de hindercirkel over dat gebied ligt, is woningbouw daar onmogelijk.

Ergo, de werking van de hindercirkel moet eerst geëlimineerd zijn voordat er woningbouw gepleegd kan worden.

Daarnaast wil de agrarische ondernemer zijn agrarische activiteiten terugschroeven en in de toekomst voor woningbouw opteren op zijn perceel.

Met het oog hierop is namens de ontwikkelaars maar ook namens de agrarische ondernemer van Bus en Dam 7 een zienswijze ingediend.

Behalve dat de indieners van de zienswijze een belang hebben bij het verdwijnen van de hindercirkel, heeft de gemeente eigenlijk hetzelfde belang; immers beide hebben er belang bij dat de beoogde woningbouw zich zonder problemen in heel Kreekrijk, dus ook in het noordelijk deel, kan plaatsvinden.

Om die reden is intensief overleg gevoerd met de indieners van de zienswijze.

Doel was om het gezamenlijke belang in goed onderling overleg veilig te stellen zonder dat daar een zienswijze voor nodig is. Zienswijzen zijn normaal gesproken naar hun aard immers vooral gericht tegen de voorgenomen planologische regeling en daar is hier geen sprake van. Uiteindelijk is in goed overleg de volgende oplossing gekozen.

1

De melding voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf op het adres Bus en Dam 7 te Assendelft moet worden gewijzigd naar een hobbymatige agrarische bedrijfsuitoefening en dat gebeurt door een nieuwe melding op grond van het Activiteitenbesluit. Die melding is inmiddels met instemming van en door de agrarische ondernemer gedaan en is door de Omgevingsdienst geaccordeerd.

2.

Stap 1 betekent nog wel dat de hindercirkel planologisch blijft bestaan. Een eventuele opvolger van de huidige agrarische ondernemer zou die dan weer door middel van een nieuwe melding inhoudende een volwaardig agrarisch bedrijf, kunnen doen herleven en dat is niet de bedoeling.

- Voorbereidingsbesluit

Dit kan worden voorkomen door het nemen van een voorbereidingsbesluit ten aanzien van het perceel Bus en Dam 7 Assendelft met daarin een gebruiksverbod voor het gebruik als volwaardig agrarisch bedrijf.

Gedurende een jaar worden dan dit soort activiteiten bevroren en in die tijd kunnen, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan partiële herziening Kreekrijk, omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van woningen ook binnen het gebied van de voormalige hindercirkel. Mocht na dat jaar op het perceel Bus en Dam 7 zich toch weer een ondernemer vestigen die een volwaardig agrarisch bedrijf wil uitoefenen, dan heeft hij de inmiddels verleende omgevingsvergunningen voor woningbouw te respecteren.

Vervolgens moet tijdens de werking van het voorbereidingsbesluit een wijziging van het bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft worden voorbereid waarin de agrarische functie van het perceel wordt opgeheven en waarin dat perceel een andere bestemming krijgt. Het ontwerp van dat wijzigingsplan moet dan voor 1 januari 2023, zijnde de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet, ter inzage worden gelegd. Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan aan het college is toegekend. De inhoud van het wijzigingsplan wordt in overleg met de voormalige agrarische ondernemer bepaald. Voor het voorbereidingsbesluit doen wij u separaat een voorstel.

Resultaat van het voorgaande is dat er overeenstemming is tussen ontwikkelaar, agrarische

ondernemer en de gemeente over de te volgen procedure en deze overeenstemming heeft tot intrekking van de zienswijze geleid.

5.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van Kreekrijk staan vier sturende begrippen centraal. Deze zijn: klimaatneutraliteit, (sociaal)duurzaam woonmilieu en recreatielandschap, versterking gemeente door toevoeging aantrekkelijke woonmilieus (circa 920 woningen), solide infrastructuur.

Beng norm

Het Rijksbeleid stelt sinds 1 januari 2021 verplicht dat alle vergunningsaanvragen voor nieuwbouw, woningbouw en utiliteitsbouw moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Richting de uitvoering wordt voldaan aan de eisen van de BENG. De energieprestatie van de nieuwbouw wordt berekend en getoetst door het bevoegd gezag. Het plan is in lijn met de uitgangspunten van het gemeentelijk klimaatbeleid.

7.

Finale ruimtelijke afweging

Bij een bestemmingsplan wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging gemaakt over de manier waarop functies ten opzichte van elkaar worden gesitueerd. Dit gebeurt in relatie tot de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het plan mogelijk worden gemaakt. Die ruimtelijke afweging is voor dit plangebied al in 2014 gemaakt met de vaststelling van het nu vigerende bestemmingsplan Kreekrijk. De partiële herziening van dat plan zoals die nu voorligt betekent een optimalisatie van de verkavelingsopzet en leidt tot een aantal andere verbeteringen ten opzichte van de huidige situatie. Een en ander past nog steeds binnen de kaders van het Beeldkwaliteitsplan uit 2012. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Draagvlak

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

1.

Zienswijze van de ontwikkelaar en dhr. Kramer, Bus en Dam 7 Assendelft.

Deze zienswijze ziet op de beperkende werking van de hindercirkel veroorzaakt door de geuruitstoot van het agrarisch bedrijf op het adres Bus en Dam 7 Assendelft. De voorgenomen woningbouw in het noordelijk deel van Kreekrijk komt daardoor in het gedrang. Inmiddels is in goed overleg met de indieners voor een andere oplossing gekozen, namelijk het nemen van een voorbereidingsbesluit (zie hierboven). Indieners zijn hiermee akkoord en hebben daarom hun zienswijze ingetrokken.

2.

ProRail

Het belangrijkste onderdeel van de zienswijze van ProRail betreft het aspect trillingshinder. Omdat er woningen nabij de spoorlijn worden gesitueerd is het volgens ProRail van belang om te onderzoeken of er sprake is van trillingshinder door het railverkeer. Naar aanleiding van de zienswijze is dit onderzocht met als conclusie dat er van trillingshinder geen sprake zal zijn. (zie verder de Nota beantwoording zienswijzen)

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Anterieure overeenkomst

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de vergoeding van de kosten is geregeld van de leges, de ambtelijke uren, de vervaardiging van het bestemmingsplan en alle bijbehorende onderzoeken én de daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen. Via een planschadeverhaalsovereenkomst met de

ontwikkelaar is vastgelegd dat eventuele planschade wordt vergoed door de ontwikkelende partij. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Juridische consequenties

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad. Hetzelfde geldt voor het nemen van een voorbereidingsbesluit (zie separaat voorstel). Het verlenen van hogere geluidswaarden en de omgevingsvergunning zijn bevoegdheden van het college.

Beroepsmogelijkheid

De beroepsgang tegen het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden geluid is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar en beroep open.

Crisis en Herstelwet

Op het bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dat betekent dat onder meer bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn op de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voordeel is een snellere beroepsprocedure en agendering bij de Raad van State

Communicatie/vervolgtraject

De raadsbesluiten over het bestemmingsplan en die over het voorbereidingsbesluit worden om praktische redenen (overzichtelijkheid) in dezelfde raadsvergadering maar apart aangeboden aan de raad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van een zienswijze, volgens de hiervoor voorgeschreven wettelijke procedure. De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten maar daar is geen gebruik van gemaakt

De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over de mogelijkheid om bij de behandeling van het bestemmingsplan in het Zaans beraad in te spreken en ook worden zij op de hoogte gebracht van de datum van de raadsbehandeling.

Na de besluitvorming over de vaststelling krijgen zij bericht over de vervolprocedure (beroepsmogelijkheid bij de Raad van State).

Indien uw raad besluit zoals gevraagd wordt het bestemmingsplan met bijhorende stukken bekend gemaakt en gepubliceerd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog).

Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad, het Gemeenteblad en als pdf gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Na besluitvorming in de gemeenteraad volgt een persbericht.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan partiële herziening Kreekrijk zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand: NL.IMRO.0479.STED3893BP-0301 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

In de vergadering van donderdag 14 juli- 2022

De griffier,

De voorzitter,

[Handwritten signature in blue ink: A.P. Meester]
[Handwritten signature in black ink]
[Handwritten mark]