

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Rozengrachtoren Zaandam

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Rozengrachtoren Zaandam, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMR0.0479.STED3831BP-0301, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKZ versie 2015 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor een woningbouwontwikkeling met maximaal 40 appartementen op de Rozengracht in Zaandam. Op straatniveau is ruimte voor centrumfuncties. In de geldende beheersverordening Inverdan is op deze locatie al een toren bestemd tot een maximale hoogte van 30 meter. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een toren mogelijk met een goothoogte van maximaal 46 meter en een nokhoogte van maximaal 54 meter, waarbij het bouwvlak deels wordt verschoven. Voor het vergroten van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende beheersverordening en het overschrijden van het bouwvlak zijn stedenbouwkundige en economische argumenten. De toren vormt stedenbouwkundig een tegenhanger van de Hermitagetoren (65 meter), waarop het ontwerp is geïnspireerd. De ontwikkelaar investeert tevens in de openbare ruimte rond winkelcentrum De Rozenhof.

Tijdens de inzageperiode die liep van 16 maart 2017 tot en met 26 april 2017 zijn een tiental zienswijzen ingediend door ondernemers aan de zuidkant van de Rozengracht en door bewoners van de Czaar Peterstraat. De reacties hebben voornamelijk betrekking op aspecten die samenhangen met gestapelde bouw (schaduw, daglicht, uitzicht, privacy), aspecten als parkeren en bereikbaarheid en uitvoeringsaspecten die geen verband houden met een bestemmingsplan (overlast tijdens de bouw, bouwschade). Zoals uit de beantwoording van de zienswijzen blijkt, bieden deze geen aanleiding het plan te heroverwegen. Wel is de al uitgevoerde bezonningsstudie geactualiseerd en is een onderzoek toegevoegd naar de effecten op de daglichttoetreding van omliggende panden.

Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is op initiatief van Bogor Projectontwikkeling en Green Real Estate in samenwerking met de gemeente Zaanstad tot stand gekomen. Hierover is een overeenkomst gesloten (met daarin onder andere afspraken over het verhalen van de plankosten en de kosten voor ambtelijke inzet).

De ontwikkelaar is voornemens om op de oostelijke kop van de Rozengracht een woontoren te realiseren. Op de begane grond en de 1e verdieping (entresol) van de woontoren zijn centrumvoorzieningen beoogd (bijvoorbeeld daghoreca). De beoogde woontoren past echter niet volledig binnen het bouwvlak van de geldende beheersverordening. Daarnaast wordt de beoogde woontoren hoger dan de geldende bouwhoogte. Op de locatie is wel een toren mogelijk gemaakt, maar de maximale bouwhoogte bedraagt 30 meter in plaats van een goot- en nokhoogte van 46 en 54 meter. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.

Op basis van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is vooraf overleg gevoerd met betrokken overheden en instanties. Uit het vooroverleg zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Het college heeft op 7 maart 2017 besloten om het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder voor zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. De ingekomen zienswijzen vormen aanleiding om het bestemmingsplan op enkele details te wijzigen. Het betreft een nadere beschouwing van het bezonningsonderzoek en het toevoegen van een onderzoek naar de daglichttoetreding van omliggende panden. De wijzigingen leiden niet tot aanpassingen aan de regels en verbeelding. De zienswijzen zijn gebundeld in een Nota van Zienswijzen en voorzien van een beantwoording. Het college biedt het plan nu aan uw raad ter vaststelling aan.

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

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.

Argumenten en afwegingen

Het bestemmingsplan bevordert de revitalisering van de Rozenhof

Aan de bouw van de woontoren is de revitalisering van het winkelcentrum Rozenhof en directe omgeving verbonden. Dit is op 25 januari 2015 vastgelegd in een procesovereenkomst. De Rozenhof kampt met leegstand en daarmee samenhangende problemen.

De ontwikkelaar gaat enkele (grote) bestaande huurders - waaronder supermarkt Vomar - verplaatsen naar een betere locatie binnen dit winkelcentrum. Dit is in de koop- en ontwikkelovereenkomst met de gemeente opgenomen. De door de projectontwikkelaar ingediende omgevingsvergunning voor de verplaatsing van de Vomar is op 7 januari 2017 onherroepelijk geworden.

Bovenstaande ingrepen wil de ontwikkelaar (deels) financieren met het (positieve) resultante van de ontwikkeling van de Rozengrachtstoren.

Naast het bovenstaande verstrekt de ontwikkelaar aan de gemeente een overeengekomen bedrag voor de herinrichting van de Zilverpadsteeg. Dit bedrag wordt in elk geval gebruikt om de overkapping over de Zilverpadsteeg ter hoogte van de oostelijke ingang van de Rozenhof te slopen. De ontwikkelaar betaalt daarnaast de helft van de kosten van de tijdelijke verplaatsing van de markt. Deze bedragen dienen vóór de juridische levering van de grond te zijn voldaan. De ontwikkelaar koopt de grond waar de toren gebouwd gaat worden van de gemeente. De overeengekomen bedragen voor de revitalisering van de Rozenhof worden dus overgemaakt voordat de gemeente de grond verkoopt.

De openbare ruimte blijft van de gemeente.

In de koop- en ontwikkelovereenkomst is een zekerheidsstelling door middel van een bankgarantie vastgelegd.

Gemeente Zaanstad en de ontwikkelaar onderzoeken de mogelijkheden om binnen de Rozenhof een fietsenstalling te realiseren (fietsenpakhuis). Deze ontwikkeling staat los van de bouw van de Rozengrachtstoren.

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is een tijdelijke verplaatsing van de markt noodzakelijk

In de marktverordening is de mogelijkheid opgenomen om de markt incidenteel en tijdelijk (maximaal drie keer per jaar) ter verplaatsen naar de Vinkenstraat. Dit betekent dat, ongeacht de realisatie van de woontoren, deze uitvallocatie voor de markt moet worden ingericht. Deze locatie moet ook beschikbaar zijn tijdens de bouwperiode van de woontoren van circa 1,5 jaar op de Rozengracht. Na de bouw keert de markt terug op de Rozengracht. Er komt een alternatieve indeling, die bij de markt bekend is.

Omwonenden van de Vinkenstraat zijn door middel van een aantal brieven geïnformeerd over de tijdelijke verplaatsing en de effecten op de bevoorrading, het parkeren en de busroutes indien de toren gebouwd gaat worden. De markt heeft op zich geen bezwaar tegen een tijdelijke verplaatsing naar de Vinkenstraat.

De verplaatsing van de markt is een uitvoeringsaspect dat buiten de werking van het bestemmingsplan valt.

Grondverkoop

De geplande bouw van de woontoren vindt plaats op grond die in eigendom is van de gemeente. Verkoop van gemeentegrond is een bevoegdheid van het college. De grondverkoop is in de anterieure overeenkomst vastgelegd. De openbare ruimte blijft in eigendom van de gemeente.

Zienswijzen

Zienswijzen zijn ontvangen van een aantal ondernemers aan de Rozengracht en een aantal bewoners van de Czaar Peterstraat. De zienswijzen hebben met voornamelijk betrekking op aspecten die samenhangen met gestapelde bouw (schaduw, daglicht, uitzicht, privacy), uitvoeringsaspecten die geen verband houden met een bestemmingsplan (overlast tijdens de bouw, bouwschade, inkomstenderving) en aspecten als parkeren en bereikbaarheid. Eén zienswijze is naderhand ingetrokken door de betreffende indiener.

Bij de beantwoording van de zienswijzen is rekening gehouden met het feit dat in het plangebied bij rechte al een toren van 30 meter hoog mogelijk is. In aanvulling op de in het ontwerpbestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken is aanvullend een onderzoek naar de daglichttoetreding van omliggende panden uitgevoerd. De bezonningsstudie is gecontroleerd en op basis van gegevens van gemeente Zaanstad geactualiseerd. De zienswijzen staan, zoals uit de beantwoording blijkt, de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. In het kader van de uitvoering (hiervoor is eerst nog een omgevingsvergunningprocedure nodig is) wordt nader in overleg getreden met de ondernemers rond de toren over aspecten als eventuele overlast, bouwschade en inkomstenderving.

Draagvlak

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de wensen en belangen van de ontwikkelaar en de gemeente om op deze locatie op de Rozengracht woningbouw mogelijk te maken. De ontwikkelaar heeft in het bestemmingsplanproces met omwonenden overleg gevoerd en hen geïnformeerd.

Tot en met 26 april 2017 is het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) gevoerd met de overlegpartners. Uit het vooroverleg zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Tijdens de inzageperiode die liep van 16 maart 2017 tot en met 26 april 2017 zijn een tiental zienswijzen ingediend door ondernemers aan de zuidkant van de Rozengracht en door bewoners van de Czaar Peterstraat. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit. De reacties hebben met voornamelijk betrekking op aspecten die samenhangen met gestapelde bouw (schaduw, daglicht, uitzicht, privacy), uitvoeringsaspecten die geen verband houden met een bestemmingsplan (overlast tijdens de bouw, bouwschade) en aspecten als parkeren en bereikbaarheid.

Zoals uit de beantwoording van de zienswijzen blijkt, bieden deze geen aanleiding het plan te heroverwegen. Wel is een aanpassing gedaan aan de bezonningsstudie en is een onderzoek toegevoegd naar de effecten op de daglichttoetreding van omliggende panden.

Aansluiting externe ontwikkelingen

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

De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen worden uitgevoerd door externe partijen

Financiële consequenties

Kosten en dekking van dit voorstel

Geen.

Het plangebied is in eigendom bij de gemeente Zaanstad. Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten (de koop- en ontwikkelovereenkomst). 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

Geen

Met de ontwikkelende partij is een overeenkomst gesloten. Met deze overeenkomst wordt eventuele planschade verhaald op de ontwikkelende partij.

Juridische consequenties

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

Communicatie/ vervolgtraject

Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad, de Staatscourant en als pdf gepubliceerd op de gemeentelijke website. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming. In de communicatie wordt de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het besluit toegelicht.

Opsteller: Overmulder, D.

Versie: 5-12-2017 12:01:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Rozengrachtoren Zaandam, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMR0.0479.STED3831BP-0301, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKZ versie 2015 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In de vergadering van ... donderdag 25 januari ...-2018

De griffier,

De voorzitter,