

Memo

Onderwerp: Afweging Bestemmingplan Kreekrijk, Zaanstad

Projectnummer: 370664

Referentienummer: nl_memo

Datum: 28-04-2021

1 Inleiding

In 2010 is toenmalig Grontmij, nu Sweco, betrokken geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan Kreekrijk, dat door de Gemeente Zaanstad is vastgesteld op 15 mei 2014. Het bestemmingsplan Kreekrijk is opgesteld voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Kreekrijk. Binnen de bestemmingsplangrenzen is de realisatie van maximaal 920 woningen mogelijk gemaakt met daarnaast een wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van 5% extra woningen (max. 966 woningen). In 2014 is gestart met de uitvoering van het plan. Het eerste deelgebied (Wooneiland 2, deelplan gebied H1 en H2 in Figuur 1) is wat betreft gedeelte H1 opgeleverd en het tweede deelgebied (Wooneiland 1, deelplan I, in Figuur 1) is op dit moment in ontwikkeling.

Tijdens de ontwikkeling van Kreekrijk kwam de Ontwikkelaar OCK gezamenlijk met het projectteam van de gemeente Zaanstad tot de conclusie dat er een optimalisatie van het verkavelingsplan gewenst was. In overleg met de gemeente Zaanstad is deze optimalisatie in een stedenbouwkundigplan uitgewerkt. De optimalisatie heeft als gevolg dat het verkavelingsplan voor een gedeelte niet meer aansluit op het bestemmingsplan Kreekrijk uit 2014. In deze notitie wordt ingegaan op de strijdigheden met het bestemmingsplan uit 2014 en de wijze waarop de optimalisatie van het verkavelingsplan planologisch mogelijk kan worden gemaakt.

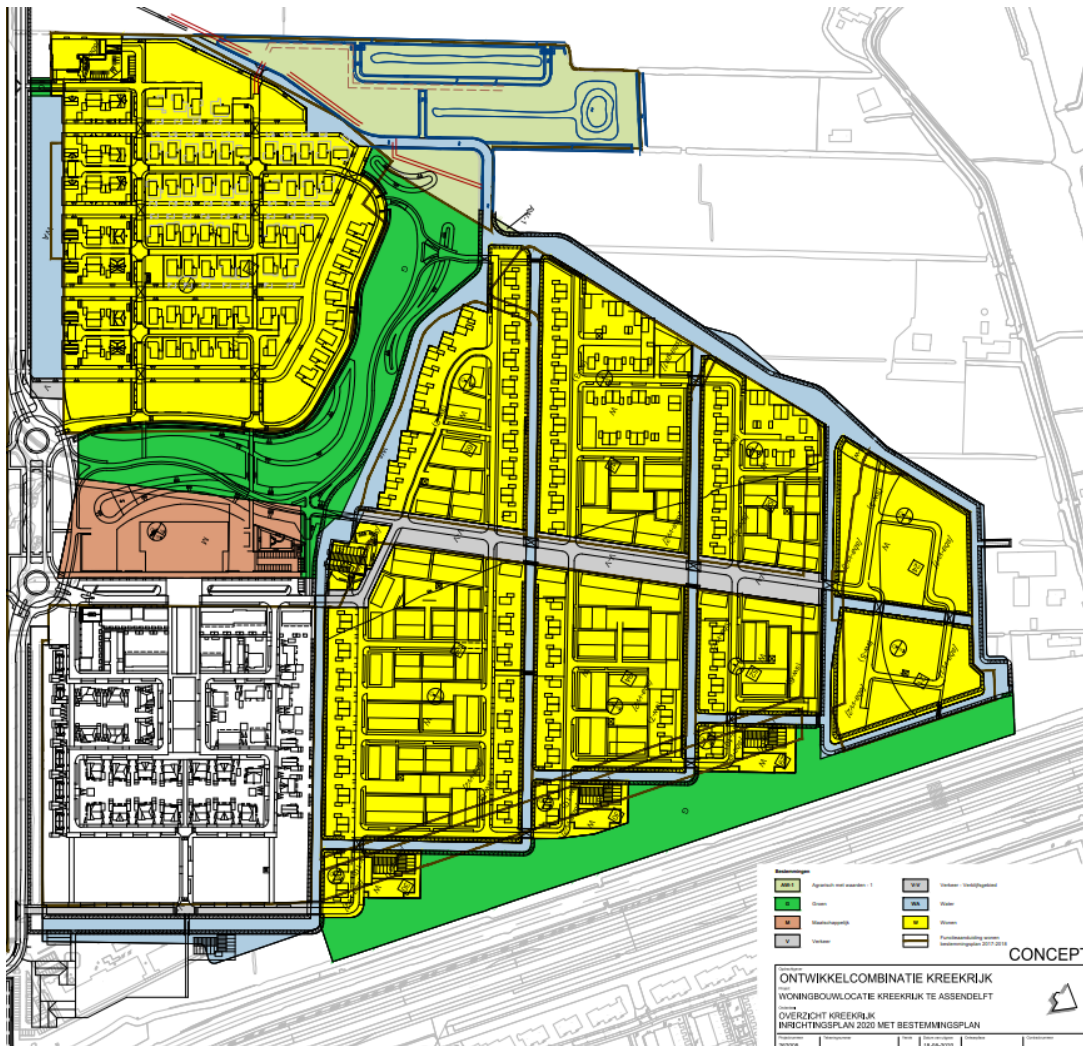
2 Strijdigheden bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Kreekrijk 2014 betreft een bestemmingsplan met vrij globale bestemmingen. In de regels wordt niet verwezen naar het verkavelingsplan of het beeldkwaliteitsplan. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid geldt het beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt. Het beeldkwaliteitsplan vormde de basis voor de verbeelding van het bestemmingsplan.

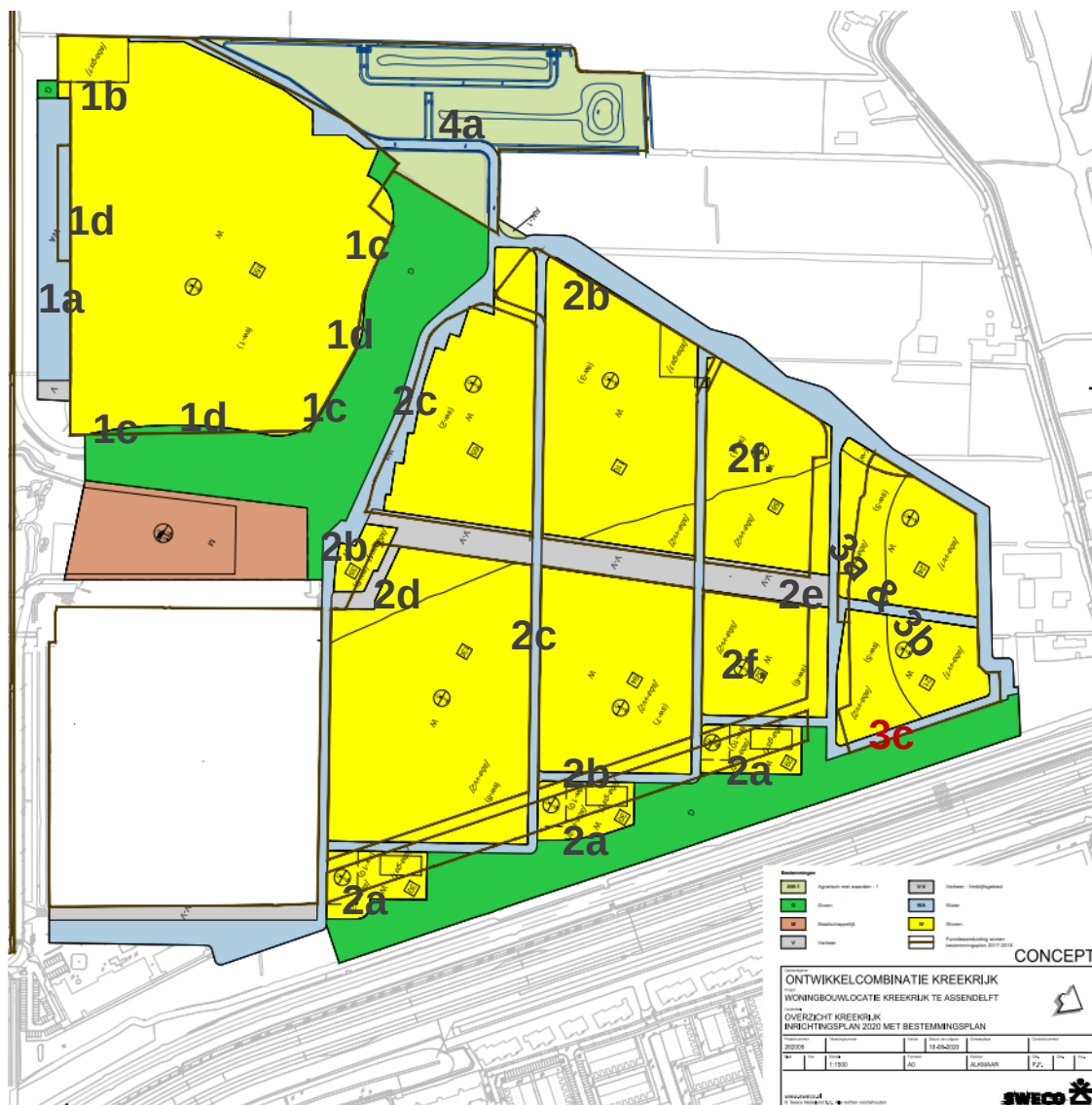
In Figuur 1 is het beeldkwaliteitsplan weergegeven. Figuur 2 geeft weer hoe het geoptimaliseerde verkavelingsplan samen met de nieuwe en oude bestemmingsvlakken. Figuur 3 verbeeldt van de puntsgewijs de wijzigingen met het huidige bestemmingsplan.



Figuur 1: Beeldkwaliteitsplan Kreekrijk



Figuur 2: Geoptimaliseerde verkavelingsplan, met nieuwe en oude bestemmingsvlakken



Figuur 3: Wijzigingen bestemmingplan

Het nieuwe verkavelingsplan past niet binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. Onder andere op de volgende punten bestaat er strijdigheid met het bestemmingsplan Kreekrijk 2014:

1. Wooneiland 1 (deelplan I)
 - a. Groen aan de zuidzijde heeft ruimte gemaakt voor Water;
 - b. Tevens is er een calamiteitenroute in het zuidwesten toegevoegd.
 - c. De ontsluitingsweg is gesitueerd van het zuidoosten, via het noorden lopend aan het gebied.
 - d. Gevellijn gewijzigd
2. Middengebiet (deelplan A t/m G)
 - a. Woningen langs de spoorzone zijn anders gesitueerd. Bouwvlakken vallen net buiten de woonbestemming.
 - b. Van de gevellijn wordt afgeweken bij de volgende stukken
 - i. Westelijke gebied
 - ii. Spoorzone

- iii. De gestapelde woningbouw bij kunstwerk Middenlaan-Beemdgras
 - c. Waterstructuur kent rechte gangen die haaks op elkaar aansluiten, ten zuidwesten is extra water toegevoegd
 - d. Verkeersontsluiting van de Middenlaan richting Wooneiland 1 is gewijzigd, gestapelde woonbestemming is vrij komen te staan.
 - e. Ten noorden is een verkeerstemming gewijzigd tot woonbestemming.
 - f. Maximum aantal woningen overschreden.
 - g. Elk bestemmingsvlak Wonen en elk maatvoeringsvlak is aangepast.
- 3. Wooneiland 3
 - a. Woonbestemmingsvlak is toegenomen.
 - b. Gevellijn wordt niet meer aangehouden
 - c. Extra water is toegevoegd aan het gebied
- 4. Agrarisch gebied
 - a. Versterken waterstructuur

3 Planologische-procedures

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bieden verschillende mogelijkheden als een plan strijdig is met het bestemmingsplan.

Er is een aantal opties die de mogelijkheid bieden om de juridisch planologische strijdigheden van het verkavelingsplan voor het gehele of een gedeelte van het plangebied te wijzigen en een het toetsingskader kunnen wijzigen of strijdige ontwikkelingen kunnen uitzonderen van het bestemmingsplan. Er zijn 4 planologische procedures die binnen bestemmingsplan Kreekrijk te verkennen zijn.

3.1 Gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen aan toekomstige behoefte van de woningmarkt. In de bestemmingsplan heeft het B&W de wijzigingsbevoegdheid als volgt vastgelegd onder de bestemming 'Wonen':

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het maximum aantal woningen zoals bedoeld in artikel [10.2.1](#) sub b, met 5% te vergroten. Bij wijziging worden de volgende voorwaarden in acht genomen:

- a. de wijziging dient binnen de gronden met de bestemming '[Wonen](#)' plaats te vinden;
- b. het maximaal aantal, op de verbeelding aangeduide wooneenheden per woonveld mag niet worden overschreden;
- c. de woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
- d. de ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig ruimtelijk oogpunt en gebaseerd te zijn op het Beeldkwaliteitsplan (januari 2012);
- e. de ontwikkeling dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid;
- f. de economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd;
- g. de ontwikkeling dient vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk, milieuhygiënisch en cultuurhistorisch perspectief aanvaardbaar te zijn, hetgeen indien nodig aangetoond moet worden door deskundigenadviezen.

Figuur 4: Uitsnede wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Kreekrijk

b. ter plaatse van de Maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal woningen toegestaan, met dien verstande dat 1. het totaal aantal woningen binnen de gronden met de bestemming 'Wonen' niet meer dan 920 bedraagt; 2. het aandeel van de woningen in de sociale sector (koop en huur) binnen de gronden met de bestemming 'Wonen' minimaal 21% bedraagt;

Figuur 5: Uitsnede artikel 10.2.1. sub b

3.1.1 Conclusie wijzigingsbevoegdheid

OCK kan van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik maken om het aantal woningen te optimaliseren.

3.2 Een volledig nieuw bestemmingsplan

Een volledig nieuw bestemmingsplan opstellen is een mogelijkheid. Het vigerende bestemmingsplan wordt dan compleet vervangen met een bestemmingsplan dat de uitwerking van het project volgens het nieuwe verkavelingsplan juridisch-planologisch vastlegt. Dit betekent tevens dat een actualisatie van het gemeentelijk beleid en alle te verrichten onderzoeken gedaan moet worden. Hierdoor is de voorbereidingstijd voor een volledig nieuw bestemmingsplan het langste van alle opties. Gezien de uitgebreide procedure en de invoering van de Omgevingswet op 01-01-2022 is deze optie niet het meest voor de hand liggend.

3.3 Een partiele herziening bestemmingsplan

Een (partiele) herziening van het bestemmingsplan is een mogelijkheid. Het bestemmingsplan wordt dan op een aantal onderdelen gewijzigd, om de uitwerking van het project volgens het nieuwe verkavelingsplan juridisch-planologisch vastlegt. Deze procedure kan, in overleg met de Gemeente Zaanstad binnen met een verkorte voorbereidingstijd worden verricht. De gemeenteraad dient toestemming te geven voor een partiele herziening van het bestemmingsplan.

Onderdelen van het bestemmingsplan Kreekrijk die afgewogen moeten worden voor de herziening zijn:

- Verbeelding
- Toelichting
 - Bijwerken uitgangspunten en maatregelen vernieuwde onderzoeken.
- Planregels
 - Bestemming Wonen
- Onderzoeken
 - Akoestisch onderzoek
 - Stikstofberekening (reeds afgehandeld)
 - Watertoets
 - Externe Veiligheid
 - Buisleiding
 - N203
 - Natuuronderzoek
 - Ecologisch beoordeling Stikstofberekening (reeds afgehandeld)

3.4 Afwijken van een bestemmingsplan met een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik is aan te vragen bij een concrete plannen maar vertaald zich niet door tot een bestemmingsplanwijziging. Door de gefaseerde

concretisering van het verkavelingsplan dienen meerdere omgevingsvergunningen worden aangevraagd met onderliggende toelichting en onderzoeken, wat dit een intensieve en kostbare optie maakt.

4 Advies

Gelet op het voorgaande lijkt het opstellen van een partiële herziening de meest voor de hand liggende optie. Aandachtspunten voor de partiële herziening is de afstemming die moet gebeuren over de te vernieuwen / actualiseren van onderzoeken en welke onderdelen gewijzigd moeten worden. De gemeenteraad heeft daarbij te overwegen of er toestemming wordt verleend voor een herziening van het bestemmingsplan Kreekrijk.