

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Molenweide en Groene Oase

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Molenweide en Groene Oase, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMRO.0479.STED3927BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang zoals bedoeld in de referendumverordening en te besluiten tot bekendmaking op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Spoedeisend omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gepubliceerd moet zijn. Al is dit geen fatale termijn maar termijn van orde. De andere besluiten hangen met dit besluit samen en worden daarom gelijktijdig gepubliceerd.

Kernverhaal

Op de locatie Molenweide en Groene Oase nabij het centrum van Zaanstad staan een molen (De Held Jozua), twee woningen, een restaurant, een natuurspeeltuin en een Wijkboerderij. Het bestemmingsplan dat nu ter vaststelling voorligt voorziet in een actuele planologische regeling voor deze locatie.

In de huidige situatie is er voor de molen en de Wijkboerderij geen actuele planologische regeling. De andere functies hebben of een omgevingsvergunning of een vrijstelling. Op deze locatie geldt een bestemmingsplan Houtveld I uit 1973 met daarin de bestemming 'Bedrijfsterrein'.

Om de Wijkboerderij en ook de molen, woningen, restaurant en de natuurspeeltuin planologisch vast te leggen en de bestemming aan te passen op het huidige gebruik, is een bestemmingsplan nodig.

Aanleiding

Begin jaren 90 is op het terrein van de Molenweide de Wijkboerderij De Veldmuis gerealiseerd met het tv-programma De Uitdaging. Op het naastgelegen terrein van de Groene Oase is zo'n 12 jaar geleden een natuurspeeltuin aangelegd. Molen De Held Jozua staat er sinds 1719 en het restaurant is er ook enige tijd. Voor natuurspeeltuin de Groene Oase is in 2012 een omgevingsvergunning verleend en voor de andere functies (2 woningen en restaurant) zijn destijds vrijstellingen van het bestemmingsplan verleend.

In het bestemmingsplangebied geldt het bestemmingsplan Houtveld I uit 1973. Aan de beoogde bestemming Park met een maatschappelijke voorziening (Wijkboerderij), molen, speelvoorziening, water en groen in het bestemmingsplan Inverdan is namelijk goedkeuring onthouden door een besluit van de Raad van State. Dit besluit nam de Raad van State vanwege bezwaren over te hoge bebouwing in de omgeving die de molenbiotoop zou aantasten.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het nieuwbouwproject de Zaanse Helden, dat tegenover het gebied ligt, is aan betrokkenen beloofd om ook naar het gebied van de Molenweide en de Groene Oase te kijken. Dit ook naar aanleiding van het plan dat de Wijkboerderij De Veldmuis samen met de belangenvereniging Westerwatering had opgesteld

voor de toekomst van de Wijkboerderij. Met het bestemmingsplan dat nu voorligt, wordt gevolg gegeven aan de toezegging van destijds.

Beoogd resultaat

Beoogd resultaat is om te komen tot een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan, dat een actueel juridisch-planologisch kader voor de Molenweide en Groene Oase is.

Kader

Wet ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. 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 verwoord.

Bestemmingsplan Inverdan

In het bestemmingsplan Inverdan dat op 6 juli 2006 is vastgesteld door de raad, was dit gebied opgenomen. Aan de beoogde bestemming Park met een maatschappelijke voorziening (Wijkboerderij), molen, speelvoorziening, water en groen in het bestemmingsplan Inverdan is goedkeuring onthouden met een besluit van de Raad van State van 7 mei 2008 (dossiernr. 200702354/1). Dit besluit nam de Raad van State vanwege bezwaren over te hoge bebouwing in de omgeving die de molenbiotoop zou aantasten.

Stikstofbeleid

Wijkboerderij de Veldmuis is in 1991 aangelegd met het tv-programma De Uitdaging. De Wijkboerderij ligt nabij het Natura 2000 gebied Polder Westzaan. De polder is op 23 mei 2013 als Natura 2000 gebied aangewezen. Voor de aanleg van de boerderij is destijds geen vrijstelling of omgevingsvergunning verleend.

Argumenten en afwegingen

Plangebied

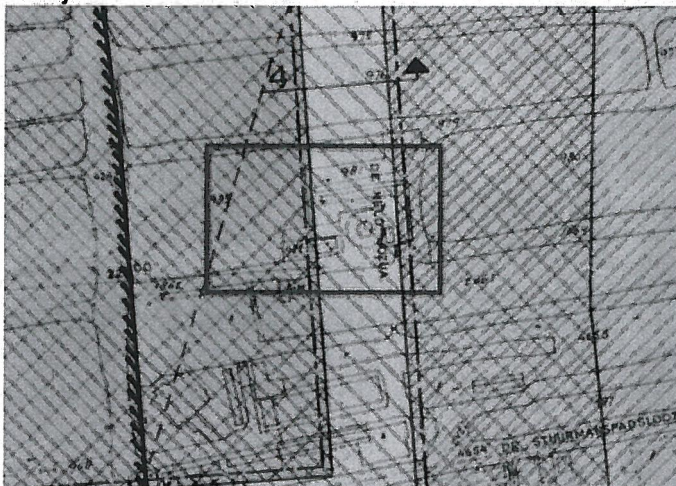
Het plangebied is nabij het centrum van Zaandam. Het gebied ligt tussen de Ipendamstraat, de Kapelhof, de Houtveldweg, Joachim Stillerstraat en het water van het Eline Vereplantsoen. Op de locatie staan een Wijkboerderij, een molen, twee woningen, een restaurant en natuurspeeltuin de Groene Oase.



De locatie Molenweide en Groene Oase

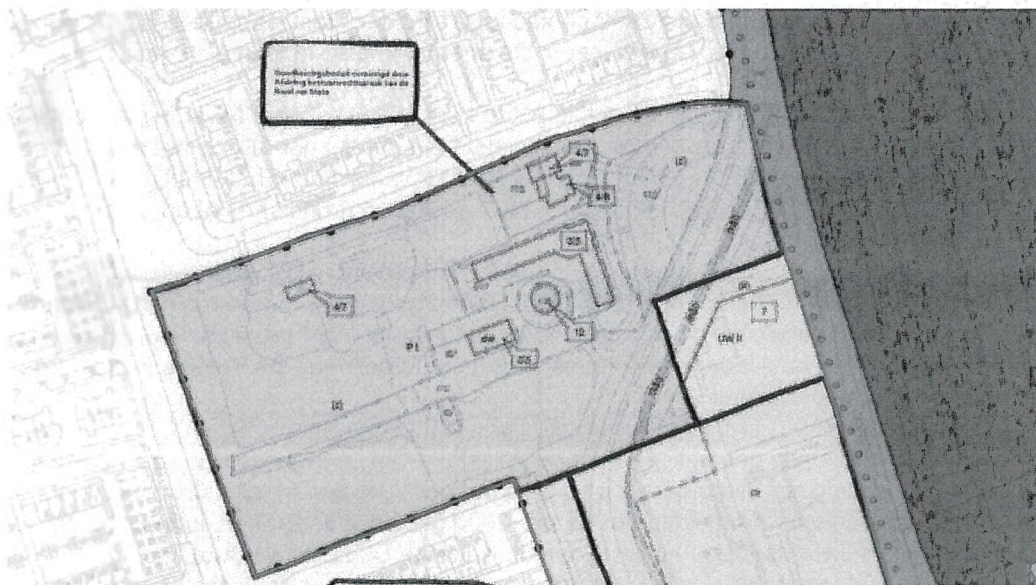
Huidige bestemmingsplan

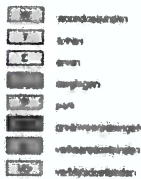
Het bestemmingsplan Houtveld I is de huidige geldende regeling voor deze locatie. Het bestemmingsplan is op 26 maart 1973 door de raad vastgesteld. In 1973 was hier een **bedrijfsterrein** voorzien.



Molenweide in het huidige bestemmingsplan Houtveld I: bestemming "bedrijfsterrein"

In dit gebied geldt een oude regeling uit 1973 omdat het onderdeel uitmaakte van het bestemmingsplan Inverdan. Dit bestemmingsplan is op 6 juli 2006 door de gemeente Zaanstad vastgesteld. Het is toen bestemd als Park I met een maatschappelijke voorziening, molen, speelvoorziening, water en groen.





Bedoelde bestemming "park" voor Molenweide in het bestemmingsplan Inverdan

Aan de beoogde bestemming Park met een maatschappelijke voorziening (Wijkboerderij), molen, speelvoorziening, water en groen in het bestemmingsplan Inverdan is goedkeuring onthouden met een besluit van de Raad van State van 7 mei 2008 (dossiernr. 200702354/1). Dit besluit nam de Raad van State vanwege bezwaren over te hoge bebouwing in de omgeving die de molenbiotop zou aantasten.

Wat wordt mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan geeft de bestaande functies in het plangebied van Molenweide en de Groene Oase een actueel planologisch kader.

Toekomstvisie

Naar aanleiding van het verzoek van meerdere partijen om een plan voor dit gebied en de ambities en wensen van de gemeente is gewerkt aan een toekomstvisie voor dit gebied. Wijkboerderij De Veldmuis, de belangenvereniging Westerwatering als ook omwonenden en andere betrokkenen als directe gebruikers van het gebied hebben meegedacht over een toekomstvisie voor de Molenweide en de Groene Oase. De toekomstvisie is vastgesteld door de college. Als de visie wordt uitgewerkt, worden omwonenden en belanghebbenden hierbij betrokken om te participeren.

Het plan kan voldoen aan het stikstofbeleid

De Wijkboerderij ligt nabij het Natura 2000 gebied nr. 91 Polder Westzaan. De polder is op 23 mei 2013 als Natura 2000 gebied aangewezen. De boerderij bestond toen al 12 jaar.

Volgens jurisprudentie vastgelegd in de notitie BR 2023/42 van Wolters Kluwer is het mogelijk om een uitzondering te maken als kan worden aangetoond dat het gebruik op het moment van het vaststellen van het Natura-2000 gebied al feitelijk plaatsvond. En dat het gebruik op het moment van het vaststellen van het Natura-2000 gebied op grond van het daarvoor geldende plan was toegestaan.

Objectieve bewijzen dat de boerderij er al in 1992 stond zijn: het tv-programma de Uitdaging van 1992, en uit de statuten van de boerderij blijkt dat ze vanaf 1991 bestaan. Bovendien is er in 1996 een concept bruikleenovereenkomst naar bestuurders van De Veldmuis gestuurd, die niet door hen is ondertekend.

Er is een Aeriusberekening gemaakt voor de gebruiksfase van de Wijkboerderij, zie bijlage 4 behorend bij de toelichting. Uit de berekening blijkt dat de Wijkboerderij een stikstofuitstoot heeft van 0,09 mol/ha/jaar. Aangezien het Natura-2000 gebied Westzaan overbelast is (dat wil zeggen dat de stikstofdepositie hoger is dan de Kritische Depositiewaarde), mag de stikstofdepositie niet toenemen. Daarom moet in een aanvullende ecologische beoordeling (voortoets) worden nagegaan of significante effecten, ondanks een toename van de depositie, kunnen worden uitgesloten. Als het uitsluiten van negatieve effecten in een voortoets niet mogelijk is, moet onderzocht worden of het anders kan, bijvoorbeeld met extern salderen.

Draagvlak

Meerdere partijen, waaronder de Wijkboerderij De Veldmuis, de belangenvereniging Westerwatering hebben gevraagd om een plan voor dit gebied. Over het algemeen is men positief over de wijkboerderij als functie hier in de wijk.

Het bestemmingsplan dat het huidige gebruik mogelijk maakt, is toegelicht in een informatiebijeenkomst op 11 januari 2024. Het plan is ter inzage gelegd van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024.

Zienswijzen

Er zijn 362 zienswijzen binnen gekomen. Daarvan zijn er 15 uniek en twee daarvan hebben we nogmaals ontvangen. Van het totaal aantal zienswijzen zijn 345 hetzelfde.

Van het totaal aan zienswijzen ontbreken er bij zeven zienswijzen huisnummers, is er één zienswijze ingetrokken en zijn er negen te laat ingediend. Negen indieners van een zienswijze hebben hun zienswijze op het Stadhuis toegelicht en één via de mail. Uit bijna alle gesprekken bleek dat de indieners het bestemmingsplan graag door willen laten gaan.

De reden is dat de Wijkboerderij door iedereen zeer gewenst is; het heeft een echte buurtfunctie. Het aantal zienswijzen en de verwarring is dat men denkt dat het bestemmingsplan hetzelfde is als het scenario voor de toekomstvisie. In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het toekomstscenario genoemd. Om deze verwarring te voorkomen wordt naar aanleiding van de zienswijzen en de gesprekken verwijzingen naar de toekomstvisie en het scenario uit het bestemmingsplan gehaald. Het bestemmingsplan is gericht op het vastleggen van het huidige gebruik.

Na het collegebesluit is de nota van zienswijzen aan de indieners van de zienswijzen toegestuurd.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Het gebied is onderdeel van het programma Maak Centrum. In dit programma bouwt Zaanstad door aan een levendig, bereikbaar en bewoonbaar centrum. Molenweide en de Groene Oase ligt aan de overkant van het bouwplan "De Zaanse helden", waaraan nu wordt gebouwd.



Impressie van het project "De Zaanse Helden"

Financiële consequenties

Het bestemmingsplan is conserverend, dat wil zeggen het maakt het bestaande gebruik mogelijk en voorziet alleen in aanpassingen van ondergeschikte aard. Voor de omwonenden verandert er niet of nauwelijks iets aan het terrein. We bestemmen waar al vrijstellingen of een omgevingsvergunning voor verleend is en de Wijkboerderij en molen zijn nu zonder

regeling en worden juist geregeld. Het mogelijke financiële risico voor planschade is zeer minimaal.

Juridische consequenties

Geen exploitatieplan

Het exploitatieplan ontleent zijn wettelijke grondslag aan artikel 6.12, lid 1 Wro. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen behorend bij bepaalde ruimtelijke besluiten zoals een bestemmingsplan. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de exploitatie via een andere weg al verzekerd is. Het bestemmingsplan is conserverend en voorziet alleen in ondergeschikte aanpassingen in bestaande bestemmingsplannen. Een exploitatieplan is niet aan de orde.

Mandaat voor ondergeschikte wijzigingen

De portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling wordt zoals gebruikelijk gemandateerd tot het aanbrengen van (technische) wijzigingen van ondergeschikte aard in de stukken tot het moment waarop het plan ter inzage wordt gelegd. Eventuele wijzigingen rapporteert hij aan het college. Dit voorkomt dat kleine, ondergeschikte aanpassingen opnieuw ter besluitvorming moeten worden voorgelegd. Het heeft geen juridische consequenties.

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen, ligt bij de gemeenteraad.

Communicatie/vervolgtraject

Na vaststelling door de raad, wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan met bijhorende stukken worden bekend gemaakt en gepubliceerd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog). Het bestemmingsplan met bijbehorende bestanden wordt digitaal gepubliceerd op het Omgevingsloket. De besluiten worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad en het Gemeentebblad. Op de gemeentelijke website komt de publicatietekst te staan.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Molenweide en Groene Oase, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMRO.0479.STED3927BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang zoals bedoeld in de referendumverordening en te besluiten tot bekendmaking op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de vergadering van 30 Mei - 2024

De griffier,

Conform de machtiging tekenbevoegdheid raadstukken is dit besluit alleen ondertekend door griffier.

