

De leden van de gemeenteraad Zaanstad

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

ONS KENMERK	z7601450
PORTEFEUILLEHOUDER	R. Tuijn
PORTEFEUILLE	Ruimtelijke ontwikkeling
BIJLAGE(N)	1
ONDERWERP	Start procedure afwijking bestemmingsplan realiseren 6 appartementen op Plein 13 1 te Wormerveer

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij u bijgaande stukken aan voor¹:

Kennisname

Geheimhouding op grond van de Wet openbaarheid van bestuur

☐ ja ☒ **N.V.T.** ☐ bijlage

(Correctief) referendum

Niet van toepassing, geen raadsbesluit.

Onderwerp:

Start procedure afwijking bestemmingsplan realiseren 6 appartementen op Plein 13 1 te Wormerveer

Wat wordt gevraagd

Kennis te nemen van de start van een procedure tot afwijken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het project 'realiseren 6 appartementen op Plein 13 1 te Wormerveer' (kenmerk O20200311)

Toelichting

¹ Bij stukken aangeboden voor **besluitvorming of zienswijze** zal de agendacommissie van de raad beoordelen wanneer en hoe agendering in het Zaanstad Beraad plaatsvindt. U ontvangt wekelijks een agenda van het eerstvolgende Zaanstad Beraad en wordt verzocht de stukken te bewaren en bij de betreffende agenda te voegen.
Op stukken aangeboden voor **kennisname** volgt geen actie van de agendacommissie. Zonodig kunt u aanvullende informatie inwinnen bij de behandelend ambtenaar. Wenst u naar aanleiding van de informatie een politieke discussie met de wethouder en/of raadsfracties, dan kunt u bij de agendacommissie om agendering verzoeken mits onder vermelding van "wat u vraagt aan wie" inclusief een korte concrete toelichting.

Kernverhaal

Burgemeester en wethouders zijn bereid mee te werken aan de ruimtelijke procedure die nodig is voor het realiseren van de nieuwbouw van 6 appartementen op Plein 13 1 in Wormerveer, aan de kant van de Celebesstraat. De locatie fungeert in de huidige situatie grotendeels als parkeerterrein voor de kantoren die in het monumentale pand (pand Jan Dekker) direct ten zuiden van het plangebied zijn gevestigd. Dit kantoorpand wordt getransformeerd naar woningen en kantoorruimte. Het voorliggende plan omvat de ontwikkeling van een zestal appartementen en een separate bergruimte direct ten noorden van het monumentale pand. In de ontwikkeling zal de rooilijn van de bebouwing op de Celebesstraat worden gecontinueerd. Het terrein wordt volledig heringericht met de woningen met tuinen, parkeergelegenheid en nieuwe bomen en beplanting.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Wormerveer' en 'Eerste partiele herziening Wormerveer' heeft daarin de bestemming 'Gemengd-2'. Daarnaast geldt de aanduiding 'Geluidszone – industrie'.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de nieuwbouw van woningen hier niet is toegestaan. Er is geen bouwvlak opgenomen. Daarnaast is het niet toegestaan geluidsgevoelige objecten te bouwen binnen de geluidszone. Hiervan kan binnenplannen worden afgeweken als de voorkeurswaarde ter plaatse niet wordt overschreden. Dat is het geval.

Het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan alleen met toepassing van de uitgebreide procedure en met een goede ruimtelijke onderbouwing. Bij de bereidheid tot medewerking heeft het college onder meer overwogen dat het project past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Het plan is stedenbouwkundig en cultuurhistorisch verantwoord en voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Milieutechnische aspecten, zoals geur, bodem en externe veiligheid zijn geen belemmering. Voor het aspect geluid wordt een hogere waardenbesluit genomen. Daarmee is ook geluid geen belemmering meer. Voor het aspect natuur is gebleken dat het project niet in strijd is met de Wet natuurbescherming. Het plan voldoet eveneens aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van 6 appartementen op Plein 13 1 in Wormerveer. Om de gevraagde omgevingsvergunning te kunnen verlenen, is het noodzakelijk om de uitgebreide procedure tot afwijking van het bestemmingsplan te volgen.

Voorwaarde hierbij is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat alle relevante belangen worden afgewogen. Ook moet aan de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggen. Aan deze criteria wordt voldaan. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom dit project ruimtelijk wenselijk en verantwoord is.

Beoogd resultaat

Het starten van een procedure tot afwijken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van 6 appartementen, waarbij de ontwerpvergunning ter inzage wordt gelegd.

Kader

- Bestemmingsplan 'Wormerveer' (vastgesteld 11 juni 2015);
- Eerste partiele herziening Wormerveer (vastgesteld 20 juli 2017);
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo en aanverwante regelgeving;
- Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010, zoals gewijzigd in werking getreden op 24 januari 2014;
- Nota 'Ruimte voor parkeren 2016', vastgesteld 14 juli 2016 en 'Uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016', vastgesteld 14 juli 2016;
- Structuurvisie 'Zichtbaar Zaans (2012)';
- 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' (2019);
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026;
- Cultuurhistorische Verkenning 'Historische linten, dijken en paden in de gemeente Zaanstad' (2019).

Argumenten en afwegingen

Het project past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten

Het project draagt op bescheiden wijze bij aan de woningbouwopgave in Zaanstad, zoals die is vastgelegd in actualisatie van de woonvisie 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' met de daaraan

gekoppelde Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024. De op deze locatie gekozen woningtypologie past binnen de woonvisie. Het verhard oppervlak over het terrein als geheel (met inbegrip van het naastgelegen pand) neemt beperkt af. Hemelwaterafvoer vindt plaats op eigen terrein met vertraagd afgeven op de riolering. Met het planten van nieuwe bomen en kwalitatief groen kan een positieve bijdrage worden geleverd aan de biodiversiteit in de stedelijke omgeving en daarmee de kwaliteit van de leefomgeving. Er is voldoende rekening gehouden met het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026.

Het project voldoet aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische uitgangspunten

De planlocatie betreft het terrein naast het bestaande monument (Jan Dekker pand), een vrije ruimte aan de kant van de Celebesstraat. De Celebesstraat kenmerkt zich met kleinschalige bebouwing met een duidelijke symmetrie. De bebouwing is aan deze zijde van de straat opgebouwd met één laag en mansardekap. De Celebesstraat kadert samen met de Zuideinde een bedrijventerrein in. Dit geeft een duidelijk karakter aan de Celebesstraat met een woontypologie met voordeuren aan de straat en daarachter bedrijvigheid die soms bereikbaar is via smalle paden.

Gezien de positionering is er nog steeds een behoorlijke afstand tussen de toegevoegde woningen en het Jan Dekker pand en blijft het Jan Dekker pand herkenbaar als een individueel statig pand. Er wordt duidelijk aansluiting gezocht met de woningen aan de Celebesstraat. Ook staat het pand duidelijk aan de straat met voordeuren aan de voorzijde.

De opbouw van de massa sluit goed aan op de aanwezige bebouwing in de Celebesstraat van één laag met Mansardekap. Hiermee is het een logisch onderdeel van het geheel en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt nieuwbouw op het perceel mogelijk geacht en de gekozen verschijningsvorm van het bouwblok is zorgvuldig en past qua maat en schaal bij de bebouwing in de straat. Door bescheidenheid zal het de beeldbepalendheid van het naastgelegen kantoorpand niet onevenredig schaden. In de onderbouwing is aangegeven dat het perceel geen onderdeel vormde van het naastgelegen perceel van kantoor Dekker en ook geen tuinfunctie had. Van oorsprong had het perceel wel een industrie functie maar vanaf de jaren '50/'60 ontstond een groenstrook. Het plan is vanuit cultuurhistorisch oogpunt aanvaardbaar.

Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid

Voor de parkeersituatie is de ontwikkeling bekeken in samenhang met de naastgelegen (reeds vergunde) ontwikkeling van het Jan Dekker pand (kantoorfunctie en woningen). Omdat hiervoor nog geen uitvoeringswerkzaamheden zijn verricht, is besloten de plannen qua parkeren samen te voegen. De beide plannen worden door dezelfde ontwikkelaar ontwikkeld en qua autoparkeervoorzieningen lopen de plannen in elkaar over. Er is geen fysieke scheiding op het achterterrein, zodat de parkeerplaatsen voor alle bewoners en gebruikers van beide panden bereikbaar zijn. Door dubbelgebruik kan worden volstaan met 21 parkeerplaatsen voor beide plannen samen. Dat is één plek minder dan wanneer beide plannen apart zouden worden beoordeeld. De piek qua aanwezigheidspercentage ligt voor kantoorfunctie overdag (doordeweeks), terwijl dit voor woonfuncties 's avonds is (doordeweeks). Daardoor is het dubbelgebruik mogelijk. Het bouwplan voldoet hiermee aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Milieuaspecten vormen geen belemmering voor het bouwplan

Aspecten als geur, externe veiligheid en bodem vormen geen belemmering voor het bouwplan. Uit het bij de aanvraag ingediende akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai ter plaatse van de planlocatie hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB en lager dan de maximale grenswaarde van 63 dB. Voor de desbetreffende appartementen kunnen hogere waarden worden vastgesteld.

Er kunnen voor het project een hogere waarden van 51-57 dB worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft of geluidsluw te openen delen heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Milieuaspecten vormen daarmee geen belemmering voor het bouwplan.

De Wet natuurbescherming staat het plan niet in de weg

In het kader van de Wet natuurbescherming is het initiatief beoordeeld ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming. Als onderdeel van de quickscan flora en fauna is een Aeriusscalculatie gemaakt, die aantoont dat door het project zowel in de aanleg als de gebruiksfase geen stikstofdepositie wordt

veroorzaakt op de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden. Daarnaast is het projectgebied onderzocht op mogelijke verblijfplaatsen van beschermde soorten zoals vleermuizen. Deze waren niet aanwezig. Gebleken is dat het aspect natuurbescherming daarom geen belemmering vormt voor het project.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het project een ruimtelijke verantwoorde ontwikkeling is.

Verklaring van geen bedenkingen

Het project past in het vastgestelde beleid 'Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010'. Daarin is omschreven op welke wijze toepassing wordt gegeven aan de in de Wabo opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Binnen het beleid zijn categorieën opgenomen waarvoor een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad al dan niet is vereist. Het onderhavige project valt onder categorie 3 ("alle overige categorieën van gevallen") en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis aangebrachte aanvraag, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Draagvlak

Voor zover bekend bestaat er van de zijde van omwonenden en bedrijven in de directe omgeving geen weerstand tegen het plan. Verder bestaat er een mogelijkheid om gedurende de geldende inzagetermijn een zienswijze in te dienen ten aanzien van het ontwerpbesluit.

Financiële consequenties

Het besluit heeft geen financiële consequenties. Het project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Het te realiseren plan ligt geheel op het eigen terrein van de initiatiefnemer. Er is geen reden te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid. Voor het project is een planschade-overeenkomst gesloten.

Juridische consequenties

Een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). De ruimtelijke onderbouwing geeft een juridische onderbouwing voor de afwijking van het bestemmingsplan en wordt samen met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Ten aanzien van het ontwerpbesluit kan eenieder gedurende de inzagetermijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. Mochten zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een nadere belangenafweging, waarna het college een besluit neemt. Op voorhand is niet gebleken van feiten of omstandigheden die wijzen op juridische risico's.

Communicatie en traject

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt bekend gemaakt door publicatie in het Gemeenteblad en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbesluit wordt met de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Bijgaande stukken

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Start procedure afwijking bestemmingsplan realiseren 6 appartementen op Plein 13 1 te Wormerveer 7601450

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

H. van der Laan, locoburgemeester

drs. G. Blom, gemeentesecretaris