

De leden van de gemeenteraad Zaanstad

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

ONS KENMERK	z8297960
PORTEFEUILLEHOUDER	R. Tuijn
PORTEFEUILLE	Ruimtelijke ontwikkeling
ONDERWERP	Afwijken bestemmingsplan verbouw, restauratie en herinrichting Fort Zuidwijkermeer Kanaalweg Assendelft

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:

Afwijken bestemmingsplan verbouw, restauratie en herinrichting Fort Zuidwijkermeer Kanaalweg Assendelft

Wat wordt gevraagd

Kennis te nemen van het opnieuw starten 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 tot het verbouwen, restaureren en herinrichten van het Fort Zuidwijkermeer aan de Kanaalweg (ten noorden van nr. 15) te Assendelft (dossiernummer O2022008867).

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 het project tot het verbouwen, restaureren en herinrichten van het Fort Zuidwijkermeer aan de Kanaalweg (ten noorden van nr. 15) te Assendelft. De aanvraag voorziet in het verbouwen, restaureren en gedeeltelijk herinrichten van het provinciaal monument Fort Zuidwijkermeer (onderdeel van de Stelling van Amsterdam en Unesco werelderfgoed) waardoor naast het behoud van de publieke functie tevens een gedeeltelijke herinrichting plaatsvindt voor het gebruik van het fort ten behoeve van een kaasmakerij, bijbehorende kantoorruimte, ondergeschikte horeca, wijnproeverijen en workshops. Deze gedeeltelijke herinrichting en functiewijziging van het fort is nodig omwille van de economische haalbaarheid van dit project. In 2020 is reeds een tijdelijke vergunning verleend voor het opslaan van de kazen. Het fort is daartoe toen reeds geschikt gemaakt.

De locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Assendelft". Het plan is in strijd met de geldende bestemming "Cultuur en ontspanning" voor wat betreft het gebruik van het fort ten behoeve van detailhandel en de kaasmakerij. Daarnaast is het plan in strijd met de geldende bestemming "Groen", nu de beoogde parkeerplaatsen niet ten behoeve van deze bestemming worden gerealiseerd.

De aangevraagde horeca-activiteit (in categorie 1a van de bijbehorende Staat van Horeca-activiteiten) is passend binnen deze geldende bestemming. Voorts wordt met dit plan voldaan aan de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden", nu met het plan het fort wordt gerestaureerd en bepaalde monumentale onderdelen van het fort weer worden hersteld, waardoor ook de monumentale waarden van het fort, en de benodigde aanpassingen aan het fort ten behoeve van de herbestemming niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de monumentale waarden van het fort.

Om mee te werken aan het realiseren van het aangevraagde bouwplan is een uitgebreide procedure tot afwijken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. Bij de bereidheid tot medewerking heeft het college onder meer overwogen dat het plan goed past binnen het beleidskader van de Economische Structuurvisie Zaanstad 2030 (ESV), met als speerpuntsectoren foodsector en toerisme. Met het vestigen en exploiteren van een kaasmakerij stimuleert dit plan het toerisme en draagt het bij aan de groei van werkgelegenheid in de foodsector. Daarnaast past het plan ruimtelijk gezien goed in zijn omgeving en vormen milieuaspecten, zoals geur, geluid en bodem geen belemmering. De Wet natuurbescherming vormt geen beletsel voor het aangevraagde bouwplan, mede door de afgegeven verklaring van geen bedenkingen. Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Tenslotte hebben de provincie, de gemeentelijke monumentencommissie en de welstandscommissie allen positief geadviseerd over het plan. Op 9 juli 2019 heeft het college reeds eerder besloten de procedure tot afwijken van het bestemmingsplan te starten. Vanwege een intensief participatietraject en aanpassingen in de stukken, wordt het plan opnieuw ter besluitvorming aangeboden.

Aanleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de herinrichting van het Fort Zuidwijkermeer, bestaande uit het verbouwen, restaureren en gedeeltelijk herinrichten voor het gebruik ten behoeve van een kaasmakerij, ondergeschikte horeca, wijnproeverijen en workshops. 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.

Het college heeft reeds eerder besloten tot het starten van de procedure tot afwijken. De ontwerpvergunning is daarop ook ter inzage gelegd. Er zijn gedurende de terinzagelegging drie zienswijzen ingediend door diverse omwonenden. De zienswijzen zijn aanleiding geweest voor de aanvrager om uitgebreid met omwonenden in gesprek te gaan, bewonersavonden te organiseren en de te verwachten knelpunten (gebruik, veiligheid, parkeren, verkeersbewegingen) op te lossen. Hiertoe zijn stukken aangepast en verduidelijkt. Vanwege tijdsverloop zijn enkele onderzoeken geactualiseerd. In overleg met de aanvrager is besloten om het plan opnieuw ter inzage te leggen, ook omdat een aantal stukken eerder niet (correct) ter inzage zijn gelegd.

Beoogd resultaat

Het besluit leidt tot het opnieuw starten van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, waarbij de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken ter inzage worden gelegd en aan een ieder de gelegenheid wordt geboden om een zienswijze kenbaar te maken. De eventueel ontvangen

zienswijzen worden in de verdere besluitvorming betrokken. Het beoogde resultaat van de besluitvorming is het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van het project.

Kader

- Bestemmingsplan “Landelijk gebied Assendelft”;
- Bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Zaanstad”;
- 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;
- Omgevingsverordening NH2020;
- Economische Structuurvisie Zaanstad 2030;
- Bestuurlijk behandelvoorstel 2019/14243;
- Invoeringswet Omgevingswet (overgangsrecht)

Argumenten en afwegingen

Projectplan past goed in Economische Structuurvisie 2030

Het plan past goed binnen het beleidskader van de Economische Structuurvisie Zaanstad 2030 (ESV). In de Economische Structuurvisie Zaanstad 2030 (ESV) is uiteengezet dat Zaanstad een moderne woonwerkstad wil worden, waar ondernemende mensen zich thuis voelen en kansen creëren en grijpen. Binnen deze ESV vormen de foodsector en het toerisme speerpuntsectoren. Dit betekent dat er wordt ingezet op deze sectoren. Het vestigen en exploiteren van een kaasmakerij past binnen deze doelstellingen van de ESV, waardoor het onderhavige projectplan het toerisme stimuleert en bijdraagt aan de groei van werkgelegenheid in de foodsector.

Het project is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een positieve ontwikkeling

Het aangevraagde projectplan voorziet in een renovatie en interne verbouwing van het provinciaal monument Fort Zuidwijkermeer, naast een functiewijziging ten behoeve van het gebruik voor een kaasmakerij en detailhandel. De aangevraagde functiewijziging past goed in de omgeving. Hierdoor verkrijgt het fort namelijk voor een deel een publieke functie. Dat is vanuit het oogpunt van recreatie en toerisme heel wenselijk, omdat het fort op deze wijze een aantrekkelijk attractiepunt kan worden tussen het fort Aagtendijk en pontplein Buitenhuizen. De Wijkermeer krijgt hierdoor ook meer waarde voor zowel bewoners uit Zaanstad als bewoners uit de IJmond. Langs het fort liggen ook diverse regionale wandel- en fietsroutes, waardoor het fort ook goed bereikbaar is voor fietsers.

Daarnaast ziet de herbestemming van het fort op het mogelijk maken van detailhandel buiten bestaand stedelijk gebied, maar dan in ondergeschikte zin, omdat enerzijds verkoop van artikelen direct gerelateerd is aan de bedrijfsactiviteit, namelijk de verkoop van kaas die door het bedrijf zelf in de in het fort te vestigen kaasmakerij wordt geproduceerd. Daarmee past de aangevraagde functiewijziging goed in de omgeving van de projectlocatie. Aangezien de renovatie en verbouwing van het Fort Zuidwijkermeer in pandig plaatsvinden, hebben de activiteiten om deze reden geen ruimtelijke impact op de omgeving van de projectlocatie. Het voegt zich daarmee goed in het straatbeeld. Daarmee past het plan goed in deze omgeving.

Het plan is positief beoordeeld door de welstandscommissie

Het plan past naar het oordeel van de welstandscommissie uitstekend in het fort, omdat het rijpen van kazen onder verschillende condities kan worden ingepast in de bestaande structuur van dit fort. Daarnaast worden met dit plan de monumentale waarden van het fort hersteld of versterkt; dat betreft het weer aanbrengen van de grondlaag op het dak, het openen van de vensters aan de keelzijde en het weer openen van de gang aan de keelzijde. Daarnaast blijft de terreininrichting van het fort gelijk. Weliswaar zijn er ten behoeve van de herbestemming van het fort noodzakelijke aanpassingen aan de monumentale waarden van het fort noodzakelijk, maar deze aanpassingen zijn niet onomkeerbaar en daarom aanvaardbaar.

Omdat de monumentale waarden van het fort met dit projectplan maximaal worden behouden en de herinrichting van het fort uitstekend kan worden ingepast binnen de bestaande structuur van het fort,

is deze projectlocatie voor wat betreft het welstandsaspect waardevol.

De provincie heeft positief geadviseerd over de wijziging van het monument

Het fort is een provinciaal monument. Dat betekent dat Gedeputeerde Staten een adviesrecht hebben bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Zij hebben een positief advies gegeven. Met de voorgenomen wijziging wordt het mogelijk het fort te restaureren om daarmee mede een nieuwe economische functie te realiseren. De huidige indeling van het fort blijft vrijwel geheel gehandhaafd, uitsluitend ten behoeve van de receptie wordt een opening gemaakt. GS zijn zeer positief over het feit dat originele doorgangen van enkele vertrekken aan de keelzijde worden hersteld en dat er diverse eerdere aanpassingen aan het fort ongedaan worden gemaakt. Daarnaast vinden zij het een goede zaak dat het fort een publieksfunctie krijgt als onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed Stelling van Amsterdam.

Milieutechnische aspecten vormen geen belemmering

Binnen het project worden enkele geurgevoelige functies gerealiseerd, namelijk de horeca, winkeltje en een kaasmakerij. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of de geurhinder en of de geurbelasting aanvaardbaar is. In de directe omgeving zijn twee agrarische bedrijven gevestigd, te weten: Duurzaam Agrarisch, gevestigd aan de Kanaalweg 15, en het bedrijf van C. van der Stelt, gevestigd aan de Kanaalweg 16. Uit het verrichte onderzoek, waarin de voornoemde bedrijven in dit opzicht nader zijn belicht, is gebleken dat deze bedrijven nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder veroorzaken die relevant is voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het geuraspect is daarmee geen belemmering voor het project. Aspecten als externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en bodem vormen eveneens geen belemmering voor het project.

Het plan is in overeenstemming met de Wet natuurbescherming

Er is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Daaruit bleek dat er vervolgonderzoek nodig was naar vleermuizen en eventueel jaarrond beschermde nesten van vogels. Bij het vervolgonderzoek is gebleken dat de verblijfplaats van de steenuil niet wordt aangetast omdat de (knot)wilgen niet worden verwijderd. Ten aanzien van voorkomende broedvogels rondom het fort, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Verder is op de projectlocatie de vaste rust- en verblijfplaats van een gewone dwergvleermuis in het fort aangetroffen en op het fortterrein is de verblijfplaats van een bunzing aangetroffen. Als gevolg van het project blijft de verblijfplaats van deze dwergvleermuis behouden, echter de vaste rust- en verblijfplaats voor de op het fortterrein aanwezige bunzing zal verdwijnen, omdat door de renovatie/restauratie van het fort, het fortgebouw ontoegankelijk wordt voor de bunzing. Omdat hiervoor ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is, is door de provincie een benodigde verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De verklaring van geen bedenkingen inclusief de daarin gestelde voorwaarden maakt onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning. Maatregelen voor een nieuwe verblijfplaats/schuilplek op het fortterrein voor de bunzing zijn al uitgevoerd. Uit de voor het project uitgevoerde stikstofberekening in de Aeriusscalculator blijkt dat er geen significant negatieve effecten op Natura2000 gebieden in de omgeving zijn door het gebruik van het fort. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming zowel voor soortenbescherming als gebiedsbescherming geen belemmering vormt voor het project.

Verkeer en parkeren zijn goed inpasbaar

Met het plan is op grond van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 een parkeercapaciteit vereist van 36 parkeerplaatsen voor auto's. Er worden 56 parkeerplaatsen voor auto's op het fortterrein en langs de Kanaalweg, waarbij op een waardevolle wijze sprake is van een cultuurhistorische verwijzing naar het fort en de Stelling van Amsterdam. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de eisen van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden over de veiligheid van de toegangsweg naar het fort met betrekking tot laden en lossen is aangetoond dat de rijcurves vanaf de Kanaalweg via de toegangsweg naar het fort voldoende zijn voor kleine vrachtwagens met een asafstand van 4,82m. Voor de veiligheid is extra verlichting geplaatst op locaties in overleg met de omwonenden. Het oorspronkelijke fietspad vanaf de

Kanaalweg naar het fort is al verbreed om bestemmingsverkeer mogelijk te maken. Verkeer en parkeren zijn daarmee goed inpasbaar.

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'. Voor het onderhavige bouwplan is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist, omdat dit 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

Omdat het plan al eerder ter inzage heeft gelegen, is bekend dat er diverse omwonenden hun zorgen hadden over het bouwplan. Er zijn destijds drie zienswijzen ingediend namens meerdere omwonenden. De aanvrager heeft het op zich genomen om intensief overleg te voeren met deze omwonenden en op die manier zo nodig oplossingen te vinden voor de zorgen (o.a. parkeren, verkeersafwikkeling inclusief, laden/lossen, verlichting van de toegangsweg). Ook recent heeft nog een bewonersavond plaatsgevonden waarbij de stand van zaken weer is besproken. Daarbij is door de aanwezigen aangegeven dat zij zich kunnen vinden in de plannen zoals die er nu liggen. De aanvrager heeft concrete afspraken gemaakt met de omwonenden welke ook vertaald zijn/worden in de huurovereenkomst met de gebruiker van het fort.

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 twifelen aan de economische uitvoerbaarheid.

Juridische consequenties

Het vaststellen van de ruimtelijke onderbouwing geeft een juridische onderbouwing voor afwijking van het bestemmingsplan in de zin van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo. Tegen het ontwerpbesluit kan door een ieder een zienswijze worden ingediend. 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. Het ontwerpbesluit wordt met de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

De eerdere indieners van de zienswijzen worden met een aparte brief op de hoogte gesteld van de nieuwe terinzagelegging. Zij kunnen eventueel opnieuw een zienswijze indienen.

Bijgaande stukken

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Fort Zuidwijkermeer 8297960

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Drs. J. Hamming, burgemeester

Drs. G. Blom, gemeentesecretaris