

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Lint Krommenie

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Lint Krommenie, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMRO.0479.STED3898BP-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 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.

Kernverhaal

Het bestemmingsplan Lint Krommenie is een actueel juridisch-planologisch kader ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing van Krommenie.

Het huidige bestemmingsplan Krommenie uit 2013 heeft ruime bouwmogelijkheden. De toegestane bouwvlakken, bouwhoogtes en bebouwingspercentages zijn groter en hoger dan de bestaande bebouwing. Vergunningaanvragen voor bouwprojecten die gebruik maken van deze ruime bouwmogelijkheden, kunnen niet geweigerd worden maar tasten wel de karakteristieke lintbebouwing aan.

De raad heeft op initiatief van ROSA en DZ besloten de unieke cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied meer mee te laten wegen dan bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 en voor het nieuwe bestemmingsplan uitgangspunten vastgesteld. Vervolgens is een gedetailleerd bestemmingsplan opgesteld dat beter past bij een dichtbebouwd, dichtbevolkt en historisch dorpscentrum.

Binnen het nieuwe bestemmingsplan zijn geen grote uitbreidingen mogelijk. Bij grotere bouwplannen wordt per geval bekeken wat inpasbaar is in de omgeving, met behoud van het unieke dorpskarakter. Er is dan een buitenplanse afwijkingsprocedure nodig. Zo kunnen nieuwe bouwprojecten per geval worden beoordeeld, is er bestuurlijke afwegingsruimte en kan er maatwerk worden geboden bij specifieke vergunningaanvragen.

De bestemmingsplanprocedure loopt parallel met de uitwerking van de visie Linten, dijken en paden (LDP) voor het deelgebied Krommenie. De visie LDP geeft richtlijnen om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de identiteit van het dorpslint goed herkenbaar en beleefbaar te houden. Na vaststelling van beide besluiten, kunnen de richtlijnen van de visie worden gebruikt bij de beoordeling van bouwplannen die niet in het bestemmingsplan Lint Krommenie passen.

Bij de zorgvuldige voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan, waarin bestaande bouwrechten worden ingeperkt, hoort ook dat eigenaren nog tijdelijk de mogelijkheid wordt gegeven om bestaande bouwrechten uit het huidige bestemmingsplan te benutten. Eigenaren hebben ruim 7 maanden de gelegenheid gekregen om een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen, van de publicatie van de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan op 4 mei 2022 tot de inwerkingtreding van het tweede

voorbereidingsbesluit op 29 december 2022. Daardoor is voorzienbaarheid gecreëerd en zijn eigenaren niet onevenredig benadeeld.

Aanleiding

Dit nieuwe bestemmingsplan is een initiatief van de raad. De aanleiding bestaat uit een aantal vergunningaanvragen voor grootschalige bouwprojecten die de karakteristieke lintbebouwing aantasten. In het huidige bestemmingsplan "Krommenie" uit 2013 zijn de bouwregels voor de percelen langs het lint namelijk zeer globaal. Overal op de percelen, dus ook op het achtererf, mag gebouwd worden, tot een maximaal bebouwingspercentage van 70%. De maximaal toegestane bouwhoogte varieert van 6 tot 16 meter en is vaak hoger dan de bestaande bebouwing.

Eerste voorbereidingsbesluit, 27 mei 2021

Om verdere aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing te voorkomen, heeft de raad op initiatief van ROSA en DZ op 27 mei 2021 een voorbereidingsbesluit genomen en verzocht een nieuw bestemmingsplan op te stellen om de ruime bouw mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan te beperken en in overeenstemming te brengen met de visie Linten, dijken en paden (LDP).

Vaststelling uitgangspunten nieuw bestemmingsplan, 21 april 2022

Omdat de visie LDP voor Krommenie op dat moment nog niet was uitgewerkt, zijn de cultuurhistorische kernwaarden van het dorpslint in beeld gebracht door MOOI Noord-Holland. Op basis daarvan zijn de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan geformuleerd, waarmee de raad op 21 april 2022 akkoord is gegaan. De hoofdlijn is dat de bestaande hoofdbebouwing leidend wordt. Bij het besluit is een amendement (Verseon 2022009793) aangenomen dat met projectontwikkelaars, bewoners, eigenaren, ondernemers en andere belanghebbenden besproken wordt welke ruimte er in het nieuwe bestemmingsplan zou moeten blijven voor nieuwe ontwikkelingen in het lint. Met het besluit van 21 april 2022 heeft de raad tevens besloten om eigenaren 7 maanden de gelegenheid te geven om bestaande bouwrechten te benutten. Met deze benuttingsperiode is rekening gehouden met de belangen en bouwrechten van de eigenaren.

Vervolgens is een voorontwerp van het bestemmingsplan opgesteld en met belanghebbenden besproken. Daarna is tevens de visie LDP uitgewerkt voor het dorpslint van Krommenie. De visie geeft richtlijnen voor inrichting van openbare ruimte en erven. Deze geven per lint, dijk of pad op hoofdlijnen aan waar bij een ontwikkeling op een erf, kavel of in de openbare ruimte rekening mee moet worden gehouden om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Deze richtlijnen zorgen dat de identiteit en herkenbaarheid de basis van ontwikkelingen blijft ondanks dat de gemeente verandert in de tijd.

Tweede voorbereidingsbesluit, 22 december 2022

Het bestemmingsplan en de visie zijn tegelijkertijd ter inzage gelegd. Omdat dit niet voor maart 2023 gereed kon zijn en er een gat in de bescherming van het historische lint dreigde te vallen, heeft de raad op 22 december 2022 een nieuw voorbereidingsbesluit genomen. De voorbereidingsbescherming van het voorbereidingsbesluit vervalt na een jaar.

Beoogd resultaat

Het primaire doel van dit bestemmingsplan is om het beeld van de kleinschalige, gevarieerde en cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing van Krommenie beter te beschermen.

Daarnaast wordt beoogd een goed woon- en leefklimaat te borgen. Het dorpslint is een gemengd gebied met winkels, bedrijven en woningen. Nieuwe bouwvolumes en nieuwe functies kunnen grote invloed hebben op het woon- en leefklimaat van bewoners en

omwonenden van het dorpslint, bijvoorbeeld met betrekking tot bezonning en schaduw, privacy, uitzicht, klimaatadaptatie of verkeersveiligheid. Het is wenselijk dat nieuwe bouwprojecten per geval kunnen worden beoordeeld, dat er bestuurlijke afwegingsruimte is en dat er maatwerk kan worden geboden bij specifieke vergunningaanvragen.

Bovendien wordt met voorliggend bestemmingsplan voor het dorpslint van Krommenie een zelfde soort systematiek gebruikt als in de bestemmingsplannen voor de andere dorpslinten in de gemeente Zaanstad. Met deze systematiek is een gedetailleerd bestemmingsplan gemaakt dat beter past bij een dichtbebouwd, dichtbevolkt en historisch dorpscentrum.

Kader

Wetgeving

- Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor de te volgen procedure voor het bestemmingsplan.

Vorbereiding bestemmingsplan

- Voorbereidingsbesluit, 27 mei 2021 (2021/9025).
- Vaststellen uitgangspunten nieuw bestemmingsplan, 21 april 2022 (2022/6513).
 - o Amendement: Na het vaststellen van de uitgangspunten wordt met projectontwikkelaars, bewoners, eigenaren, ondernemers en andere belanghebbenden besproken welke ruimte er in het nieuwe bestemmingsplan zou moeten blijven voor nieuwe ontwikkelingen in het lint (2022009793)
 - o Amendement: Parkeerplekken in voortuinen die bij het vaststellen van de uitgangspunten van het bestemmingsplan bekend zijn als parkeerplekken, blijven toegestaan (2022009792)
- Raadsinformatiebrief Voortgang bestemmingsplanprocedure Lint Krommenie, 14 december 2022 (2022/21019).
- Voorbereidingsbesluit, 22 december 2022 (2022/23258).
- Raadsinformatiebrief Procedure bestemmingsplan Lint Krommenie en visie Linten, dijken en paden, 7 juli 2023 (7624288)

Beleid

- Visie 'De identiteit van Zaanstad — linten, dijken en Paden' (2020/12621).
- De eerste wijziging van de visie "De identiteit van Zaanstad - linten, dijken en paden" (2023/216).
- Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025.
- Horeca visie Zaanstad.

Argumenten en afwegingen

1. Het plangebied

Het bestemmingsplan "Lint Krommenie" heeft betrekking op het oude dorpslint van Krommenie. Dit bestaat uit het Vlietsend, de Zuiderhoofdstraat, Noorderhoofdstraat en een deel van de Vlusch. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Provinciale weg in het zuiden;
- het midden van de Durgsloot in het westen;
- de perceelsgrens tussen het adres Vlusch 18A/B en Vlusch 20 in het noorden;
- de oostelijke perceelsgrenzen van de percelen aan het Vlietsend, de Zuiderhoofdstraat, Noorderhoofdstraat en Vlusch in het oosten;

Het bestemmingsplan "Krommenie" uit 2013 wordt geactualiseerd voor de gronden die in dat plan de bestemming "Centrum" of "Gemengd" hebben gekregen. Voor die bestemmingen gelden globale bouwregels die aangepast worden.

Gronden die in het bestemmingsplan "Krommenie" de bestemming "Wonen" hebben gekregen, hebben al een gedetailleerde regeling met bouwvlakken en bouwhoogtes, gebaseerd op de bestaande bebouwing. Die regeling borgt de cultuurhistorische waarden al voldoende. De bestemming "Wonen" wordt daarom niet aangepast. Daardoor ligt de noordgrens van het plangebied tussen het adres Vlusch 18A/B en Vlusch 20.

2. Cultuurhistorische waarden zijn het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan

De raad heeft in beide voorbereidingsbesluiten van 2021 en 2022 verzocht een nieuw bestemmingsplan op te stellen om de ruime bouw mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan te beperken en in overeenstemming te brengen met de visie Linten, dijken en paden (LDP). Op die manier wil de raad verdere aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing voorkomen.

Cultuurhistorische kernkwaliteiten

Omdat de visie LDP voor Krommenie bij het eerste voorbereidingsbesluit nog niet was uitgewerkt, zijn de cultuurhistorische waarden van het dorpslint op grote lijnen beschreven en gewaardeerd in het document 'Kernkwaliteiten en bestemmingsplan Lint Krommenie' d.d. 18 maart 2022 door MOOI Noord-Holland. Dit document is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Het dorpslint vormt de historische ruggengraat van Krommenie en is onderdeel van het lint dat loopt van Assendelft tot Krommeniedijk. Met de dichte bebouwing langs het Vlietsend, de Zuiderhoofdstraat, de Noorderhoofdstraat en de Vlusch heeft het lint een dorps karakter. Dwars op het lint liggen aan beide zijden paden, zoals de Weiver, de Heiligeweg en de Padlaan. De bebouwing bestaat voornamelijk uit individuele gebouwen van één tot twee lagen. In de omliggende buurten is de bebouwing meer seriematig en gemiddeld twee tot drie bouwlagen. Het lint dankt zijn intieme karakter aan deze kleine schaal. Incidenteel komen er gebouwen met drie bouwlagen voor. Naar het noorden toe wordt de bebouwing steeds kleinschaliger, dorpser en ook soberder. Vaak staan op het achterste deel van de percelen schuren, loodsen en andere bedrijfsruimtes en wordt er op eigen erf geparkeerd.

De cultuurhistorische kernkwaliteiten worden geborgd in het bestemmingsplan.

In paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de aanbevelingen van Mooi Noord-Holland samengevat en is beschreven of deze wel of niet zijn overgenomen in het bestemmingsplan, waarom en op welke manier.

De hoofdlijnen zijn dat water-, dijk- en groenstructuren zoveel mogelijk herkenbaar blijven en dat de fijnmazigheid, de kleinschaligheid en individuele bebouwing in het lint behouden blijven. Dit wordt in het bestemmingsplan geborgd door:

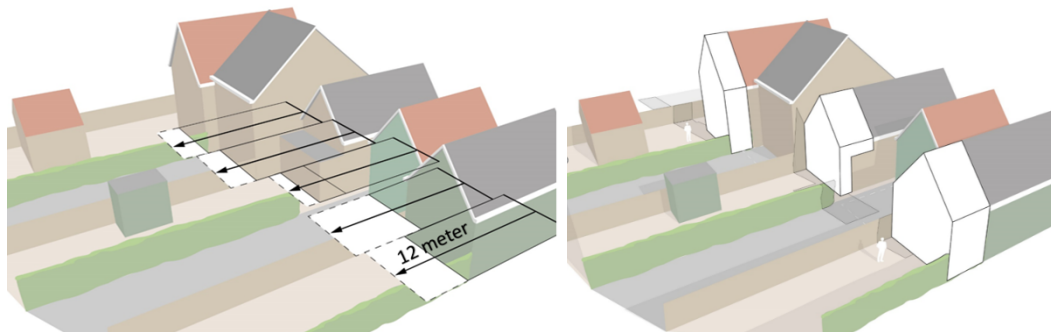
- bestaande doorzichten, steegjes en smalle parcellering vast te leggen door middel van bouwvlakken op basis van de bestaande bebouwing.
- voorgevelrooilijnen vast te leggen door middel van bouwvlakken op basis van de bestaande bebouwing.
- aan de voortuinen de bestemming Tuin te geven.
- hoofdgebouwen vast te leggen in bouwvlakken; bijgebouwen zijn onder voorwaarden toegestaan op het achtererf.
- parkeren zoveel mogelijk op de achtererven te bestemmen, door alleen bestaande parkeerplaatsen in het voorerfgebied toe te staan; nieuwe parkeerplaatsen mogen niet meer in het voorerfgebied (conform amendement 2022009792).
- de kleinschalige en afwisselende bebouwing te behouden door middel van het vastleggen van goot- en nokhoogtes.
- de bestemming Groen en Verkeer te geven aan de openbare ruimte.
- de bestemming Water te geven aan de Durgsloot waardoor bebouwen of dempen niet mogelijk is.

- conform de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen in een zone van een meter vanaf de Durgsloot geen bijbehorende bouwwerken toe te staan; alleen vergunningvrije bouwwerken zijn mogelijk.
3. Het doel van het bestemmingsplan is behoud van identiteit met ruimte voor uitbreidingen van het hoofdgebouw

Het stedenbouwkundig uitgangspunt is dat de bestaande identiteit van het lint wordt vastgelegd maar dat er ook ruimte is voor ontwikkeling die passen binnen de identiteit van de plek. De basis van het nieuwe bestemmingsplan is de bestaande bebouwing. De hoofdbebouwing is geïnventariseerd en met een bouwvlak op de verbeelding weergegeven. Ook de bestaande bouw- en goothoogtes zijn vastgelegd op de verbeelding.

Er blijft ruimte om hoofdgebouwen enigszins uit te breiden. Een uitbreiding van een hoofdgebouw in achterwaartse richting is in stedenbouwkundig opzicht het minst ingrijpend omdat dat het bebouwingsbeeld vanaf het openbaar gebied weinig verandert. Wel kan dat de bezonningssituatie op aangrenzende percelen beïnvloeden. Door de diepe percelen is deze invloed relatief beperkt.

Daarom hebben de bouwvlakken van individuele hoofdgebouwen direct grenzend aan het lint een diepte van minimaal 12 meter ten opzichte van de voorgevel gekregen. Hoofdgebouwen die minder diep zijn dan 12 meter kunnen hierdoor, zonder onevenredige hinder voor de ruimtelijke kwaliteit van aanliggende erven en aantasting van de identiteit, worden uitgebreid. Voor hoofdgebouwen die dieper zijn dan 12 meter, is het bouwvlak ingetekend conform de bestaande bebouwing.



4. Maatwerk voor grotere uitbreidingen met een buitenplanse afwijkingsprocedure

Grotere uitbreidingen zijn niet rechtstreeks in dit bestemmingsplan toegestaan. Hierbij valt te denken aan het afwijken van de maximale bouwhoogte, een uitbreiding van het hoofdgebouw met meerdere bouwlagen dieper dan 12 meter, of het oprichten van nieuwe hoofdgebouwen buiten het bouwvlak. Het is wenselijk dat dit soort bouwplannen per geval kunnen worden beoordeeld op ruimtelijke inpasbaarheid en dat er bestuurlijke afwegingsruimte is.

Het is niet mogelijk gebleken om in dit bestemmingsplan algemene criteria op te nemen waarmee de ruimtelijke inpasbaarheid van ieder bouwplan kan worden beoordeeld. Daarvoor zijn de percelen in het plangebied te gevarieerd. Er is een grote verscheidenheid aan breedtes, dieptes en oppervlaktes van de percelen. De ligging ten opzichte van bebouwing en tuinen op belendende percelen varieert en de relatie tot het openbaar gebied (de straten maar ook de Durgsloot) verschilt per perceel. Bovendien spelen ook de bouwhoogtes, oppervlaktes en situering van de bestaande bebouwing een rol in de beoordeling of een nieuw bouwwerk ruimtelijk inpasbaar is. Het is daardoor niet mogelijk om op voorhand te onderzoeken wat alle mogelijke effecten op de omgeving zijn van allerlei theoretische varianten en bouwplannen.

Het gebied heeft als historisch lint hoge cultuurhistorische waarden. Deze waarden zijn kwetsbaar. Grotere uitbreidingen kunnen de identiteit onherroepelijk beschadigen. Goede inpassing is daardoor vereist. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen en de bestaande identiteit te behouden is het wenselijk dat concrete bouwplannen op hun eigen

merites kunnen worden getoetst en beoordeeld. Ieder bouwplan is uniek en heeft zijn eigen kenmerken, kwaliteiten en omstandigheden.

Indien ruimtelijk inpasbaar kan aan een bouwplan maatwerk worden geboden door een buitenplanse afwijkingsprocedure te doorlopen. Bij het gebruik van deze bestuurlijke afwegingsruimte zal moeten worden voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel. Het bevoegd gezag heeft beleidsvrijheid om af te wegen of zij de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan verleent. Als de aanvraag past binnen het geldende beleid en ook verder voldoet aan een goede ruimtelijke ordening wordt de omgevingsvergunning redelijkerwijs verleend. Daarbij gaat het niet alleen om de kenmerken van het bouwplan zelf maar ook om de omgeving waarin het bouwplan landt en de effecten die het bouwplan heeft op die omgeving. De richtlijnen uit de visie Linten, dijken en paden, die gelijktijdig met dit bestemmingsplan aan de raad worden voorgelegd, zijn hiervoor een instrument om af te wegen op welke manier initiatieven met behoud en versterking van kwaliteit mogelijk gemaakt kunnen worden.

Op deze manier kan invulling worden gegeven aan het amendement 2022009793 waarin is gevraagd te onderzoeken welke ruimte er in het nieuwe bestemmingsplan zou moeten blijven voor nieuwe ontwikkelingen in het lint.

5. Samenloop met de visie 'de identiteit van Zaanstad – linten, dijken en paden'

De raad heeft verzocht om het bestemmingsplan voor het dorpslint van Krommenie in overeenstemming te brengen met de visie Linten, dijken en paden (LDP). Deze visie was voor Krommenie op dat moment nog niet uitgewerkt. Na de eerder vastgestelde uitwerkingen voor Westzaan en de Stadse Zaan is recent het hoofdstuk voor Assendelft toegevoegd en wordt nu het hoofdstuk voor Krommenie in een apart besluit, maar gelijktijdig met het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden. Het ontwerp van de uitwerking voor Krommenie heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Na vaststelling van beide besluiten, kunnen de richtlijnen van de visie worden gebruikt bij de beoordeling van bouwplannen die niet in het bestemmingsplan Lint Krommenie passen.

6. In het lint blijft een mix aan functies mogelijk

In het lint is ruimte voor een breed scala aan bedrijven, voorzieningen en woningen. Daarom is net als in het voorgaande bestemmingsplan gebruik gemaakt van de bestemmingen 'Gemengd' en 'Centrum'. Deze bestemmingen combineren de functies wonen, maatschappelijke voorzieningen, cultuur & ontspanning en bedrijven. Het belangrijkste verschil tussen deze twee bestemmingen is dat in de bestemming 'Centrum' alleen gewoond mag worden op de verdiepingen. De begane grond wordt gebruikt voor bedrijven of andere voorzieningen. In de bestemming 'Gemengd' mag ook op de begane grond worden gewoond.

Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan zijn de bestemmingen van gronden niet gewijzigd. Als een perceel in het bestemmingsplan Krommenie de bestemming 'Gemengd' of 'Centrum' had, is dat in het nieuwe bestemmingsplan ongewijzigd gebleven.

Horeca

Conform de Horeca visie Zaanstad wordt het aantal horecavestigingen geconsolideerd. De huidige vestigingen zijn op de plankaart vastgelegd met een aanduiding 'horeca'. De visie stelt ook dat er ruimte moet zijn voor vernieuwing, zonder dat de leegstand van winkelpanden volledig wordt opgevangen door horeca. Deze flexibiliteit is in het bestemmingsplan uitgewerkt. In de bestemming 'Centrum' kunnen met toepassing van een binnenplanse afwijking (dus niet bij recht) maximaal 3 nieuwe vestigingen worden toegestaan tot een totaal maximum van 12 vestigingen in het hele plangebied. Voor iedere nieuwe vestiging geldt een maximaal bruto vloeroppervlakte van 100 m². De horeca is alleen toegestaan als deze voorkomt in de categorie 2 of lager (bijvoorbeeld lunchroom, snackbar, restaurant of café maar geen discotheek of nachtclub).

Voor nieuwe horecavestigingen die groter zijn dan 100 m² of voor horeca van een zwaardere

categorie is een maatwerkafweging nodig. Dat geldt ook voor het geval het maximum van 12 horecavestigingen is bereikt. Per geval en per locatie dient te worden beoordeeld of de horeca ruimtelijk inpasbaar is en er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Detailhandel

Net als in het voorgaande bestemmingsplan is detailhandel overal in het lint toegestaan. Supermarkten zijn een specifieke vorm van detailhandel. Deze zijn alleen toegestaan binnen het kernwinkelgebied en de aanloopgebieden. Daarbuiten zijn supermarkten niet toegestaan. Dit betreft de Noorderhoofdstraat ten noorden van de Vermaningstraat en het zuidelijk deel van het Vlietsend. Dit is op de planverbeelding weergegeven met de aanduiding 'supermarkt uitgesloten'.

Sportscholen

Sportscholen kunnen invloed hebben op de woon- en leefomgeving vanwege geluidsoverlast. Bij een nieuwe vestiging is het wenselijk dat er een bestuurlijke afweging kan worden gemaakt. Daarom is in dit bestemmingsplan uitsluitend de bestaande sportschool toegestaan aan de Zuiderhoofdstraat 12. Deze locatie is op de planverbeelding weergegeven met de aanduiding 'sportschool'.

7. Verleende vergunningen zijn opgenomen in het bestemmingsplan, ook als ze nog niet onherroepelijk zijn

Bij het vaststellen van de uitgangspunten is bepaald dat in het nieuwe bestemmingsplan de bestaande hoofdbebouwing en bouwhoogtes leidend worden en per perceel bouwvlakken worden ingetekend op basis van de bestaande hoofdbebouwing. In de verbeelding van het bestemmingsplan zijn tevens bouwplannen ingetekend waarvan de omgevingsvergunning nog in de bezwaar- of beroepsfase zit. Deze vergunningen zijn nog niet onherroepelijk en de bebouwing is nog niet gerealiseerd. Kortom, de vergunningen zijn nog niet definitief maar staan al wel in het bestemmingsplan.

Toch schrijft de jurisprudentie voor dat deze verleende omgevingsvergunningen worden opgenomen in een nieuw bestemmingsplan. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning heeft het college een bouwplan namelijk al beoordeeld en afgewogen of het ruimtelijk aanvaardbaar is. Uit jurisprudentie blijkt dat een niet onherroepelijke omgevingsvergunning een zwaarwegend belang vormt dat de raad moet betrekken bij zijn besluitvorming over het bestemmingsplan. Dit betekent dat de raad bij de vaststelling van het plan rekening moet houden met de verleende omgevingsvergunning en moet afwegen of er uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening redenen zijn deze vergunning al dan niet in het bestemmingsplan in te passen. Het niet opnemen van een verleende omgevingsvergunning zou betekenen dat het vergunde bouwwerk met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt 'wegbestemd' en onder overgangsrecht wordt gebracht.

Uit jurisprudentie blijkt dat de raad alleen om ruimtelijk inhoudelijke redenen ervan kan afzien om een omgevingsvergunning in het bestemmingsplan op te nemen. De wens om de uitkomst van een beroepsprocedure af te wachten telt niet als een ruimtelijk inhoudelijke reden. Als de nog niet onherroepelijke vergunning is opgenomen in het bestemmingsplan, kan het nodig zijn dat bezwaarmakers beroep moeten instellen tegen zowel de omgevingsvergunning als tegen het bestemmingsplan.

Zie overweging 35.3 in de [Uitspraak 202000148/1/R1 en 202102257/1/R1 - Raad van State](#) en overweging 4 in de [Uitspraak 201601383/1/R2 - Raad van State](#)

Draagvlak

Participatie

Samen met projectontwikkelaars, bewoners, eigenaren, ondernemers en andere belanghebbenden is in twee participatiebijeenkomsten besproken welke ruimte er in het nieuwe bestemmingsplan zou moeten blijven voor nieuwe ontwikkelingen in het lint. Op die

manier is gehoor gegeven aan het amendement (Verseon 2022009793) dat de raad bij de besluitvorming over de uitgangspunten van het bestemmingsplan heeft aangenomen. De uiteenlopende belangen kwamen in beide bijeenkomsten duidelijk naar voren.

Uit de participatie is gebleken dat het niet mogelijk is om in dit bestemmingsplan algemene criteria op te nemen waarmee de ruimtelijke inpasbaarheid van ieder bouwplan kan worden beoordeeld. Bouwplannen die niet in het bestemmingsplan passen, worden in het kader van een buitenplanse afwijkingsprocedure beoordeeld. De richtlijnen uit de visie Linten, dijken en paden zijn hiervoor een instrument om af te wegen op welke manier initiatieven met behoud en versterking van kwaliteit mogelijk gemaakt kunnen worden.

Eerste participatiebijeenkomst: ophalen van ideeën.

In de eerste participatiebijeenkomst op 2 juni 2022 zijn ideeën voor het nieuwe bestemmingsplan opgehaald. Bewoners willen enerzijds zekerheid hebben dat hun privacy, uitzicht en bezonning niet wordt aangetast maar willen anderzijds nog wel zelf de mogelijkheid hebben om hun woning enigszins uit te breiden of bijgebouwen te plaatsen. Sommige eigenaren hebben geen concrete bouwplannen, maar hebben wel moeite met het beperken van de bouwmogelijkheden. Een aantal ontwikkelaars heeft percelen in het lint gekocht, juist met het oog op de ruime bouwmogelijkheden. Zij voelen zich overvallen door de aankondiging van strengere regels. Veel panden zijn in slechte staat en de initiatiefnemers willen deze herbouwen. Nieuwe bouwplannen passen niet in het nieuwe bestemmingsplan, waardoor er geen zekerheid is of die plannen worden vergund. In werkgroepen hebben bewoners en winkeliers meegedacht over welke ruimte er in het nieuwe bestemmingsplan zou moeten blijven voor nieuwe ontwikkelingen. Enkele ontwikkelaars gaven aan dat ze de weigering van hun lopende vergunningaanvragen juridisch gaan aanvechten.

Fietstocht 4 juni 2022

Tijdens een fietstocht langs cultuurhistorische waardevolle plekken kregen de deelnemers uitleg over de dijkstructuur, de kleinschalige bebouwing, waardevolle doorzichten, de relatie tussen de dijk en de Durgsloot en de diverse monumenten in het lint. Bij de start in de Vermaning aan de Noorderhoofdstraat en tijdens de tocht zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan besproken en aan de hand van concrete voorbeelden ter plekke toegelicht.

Expeditie Zaanstad Noord 10 september 2022

Tijdens de Expeditie Zaanstad Noord konden deelnemers op 12 locaties in Wormerveer, Assendelft en Krommenie informatie krijgen over projecten van de gemeente, woningcorporatie of provincie. In een marktkraam in de Zuiderhoofdstraat was informatie beschikbaar over de cultuurhistorische waarden van het dorpslint en konden belangstellenden vragen stellen over de bestemmingsplanprocedure.

Tweede participatiebijeenkomst: presenteren van het voorontwerpbestemmingsplan.

In de tweede participatiebijeenkomst, op 26 september 2022, is het voorontwerp van het bestemmingsplan gepresenteerd en besproken met circa 50 belanghebbenden. Een deel van de bewoners is blij met minder bouwmogelijkheden. Een ander deel van de bewoners of eigenaren en ontwikkelaars met bouwplannen vinden het nieuwe bestemmingsplan te beperkend. Bovendien vrezen ze dat maatwerk niet wordt toegepast en afwijken van het bestemmingsplan niet mogelijk is.

Er bestaat een breed gedeelde behoefte aan perspectief of richtlijnen voor nieuwe initiatieven, zowel bij bewoners als bij eigenaren of ontwikkelaars met bouwplannen. Het is daarom wenselijk dat de bestemmingsplanprocedure en de uitwerking van de visie LDP voor Krommenie samenlopen en dat de visie richtlijnen geeft om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de identiteit van het dorpslint goed herkenbaar en beleefbaar te houden.

Op de participatiebijeenkomst, in de bekendmakingen en in de huis-aan-huisbrief is aangegeven dat men vanaf 23 september tot en met 23 oktober via mail kon reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. De reacties zijn samengevat in de Reactienota die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan. In de nota is de gemeentelijke reactie weergegeven

en beschreven tot welke wijzigingen in het bestemmingsplan de participatiereacties hebben geleid.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan en derde bijeenkomst

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het ontwerp van de uitwerking van de visie Linten, dijken en paden (LDP) voor het deelgebied Krommenie zes weken ter inzage gelegen, van 23 maart tot en met 3 mei 2023. Op 3 april 2023 is een derde bijeenkomst georganiseerd waarin het bestemmingsplan en de relatie met de visie LDP is toegelicht en vragen zijn beantwoord. Er waren circa 70 aanwezigen.

Zienswijzen

Tijdens de inzagetermijn zijn er 15 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn alle indieners uitgenodigd voor een mondelinge toelichting. Acht indieners hebben hiervan gebruik gemaakt, waarvan een aantal op locatie.

De meeste zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn bezwaren tegen de inperking van bestaande bouwrechten in verband met huidige of toekomstige bouwplannen of bezwaren tegen het opnemen van verleende maar nog niet onherroepelijke vergunningen voor bouwplannen. Een aantal zienswijzen heeft betrekking op specifieke locaties of specifieke bestemmingsplanregels.

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijlage 'Nota van beantwoording overlegreacties, zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', die is toegevoegd aan dit raadsvoorstel. In een aantal gevallen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In die gevallen is dat aangegeven in de nota.

3.1.1. vooroverleg

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de zogenaamde wettelijke overlegpartners en andere vaste ketenpartners van de gemeente. Dit heeft geleid tot inhoudelijke reacties van de Gasunie en de Veiligheidsregio.

Zij merken op dat er net buiten het plangebied een aardgastransportleiding ligt. Gemeenten moeten een zone van 5 meter rond een gasleiding vrij houden als 'belemmeringenstrook' voor eventueel onderhoud aan de leiding. Deze zone ligt ten oosten van het Vlietsend, langs het Forbo-terrein, voor een zeer klein deel in het plangebied. Deze gronden krijgen de dubbelbestemming Leiding – Gas, die aanvullend werkt op de overige bestemmingen die gelden voor deze locatie. Het is niet toegestaan bouwwerken te bouwen of werkzaamheden in de grond te verrichten die de leiding kunnen raken of beïnvloeden.

De Veiligheidsregio merkt tevens op dat het bestemmingsplan in de bestemmingen Centrum en Gemengd functiewijzigingen mogelijk maakt in de buurt van een risicobron, namelijk een LPG-tankstation en een gasleiding. Daardoor kan er een toename ontstaan van beperkt kwetsbare objecten naar kwetsbaar en zeer kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat een winkel (beperkt kwetsbaar) wordt omgezet naar een woning (kwetsbaar) of kinderdagverblijf (zeer kwetsbaar). De Veiligheidsregio mist een afweging hierover.

Deze reactie heeft aanleiding gegeven om de regels en de planverbeelding aan te passen. Aan het bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - maatschappelijke functies uitgesloten' toegevoegd die overeenkomt met de 100% letaliteitscontour van de gasleiding. Voor wat betreft het tankstation ligt het plangebied op voldoende afstand. Binnen de gebiedsaanduiding is de vestiging van kwetsbare maatschappelijke functies (scholen, dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, ziekenhuizen, verpleeghuizen, kinderopvang) niet langer meer mogelijk.

De functiewijziging naar andere functies, zoals woningen, blijft vanwege de volgende afweging wel mogelijk. Het gaat hier om bestaande situatie die historisch zo is gegroeid. In de praktijk gaat het binnen de contouren van de gasleiding om circa 60 gebouwen waarvan de meeste al geheel of deels in gebruik zijn als woning. Bovendien hebben de meeste gebouwen de bestemming 'Centrum'. Binnen die bestemming is wonen op de begane grond niet toegestaan. Wonen is uitsluitend mogelijk op de verdieping(en). Daardoor is een theoretische

toename van kwetsbare objecten beperkt. Het nieuwe bestemmingsplan handhaaft de bestemmingen en functies uit de vorige bestemmingsplannen. De kwetsbare functies zijn namelijk ook al in het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 en het daarvoor geldende bestemmingsplan Krommenie Oost uit 1998 toegestaan. Het 'wegbestemmen' van deze functies is vanwege de ingrijpende aanpassing van eigendomsrechten niet gewenst. Met de begrenzing van de bouwmogelijkheden wordt indirect al de dichtheid aan personen binnen de contouren van de risicobronnen beperkt.

Aansluiting externe ontwikkelingen

De vaststelling van het bestemmingsplan hangt samen met de vaststelling van de uitwerking van de visie Linten, dijken en paden (LDP) voor het deelgebied Krommenie. De visie LDP geeft richtlijnen om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de identiteit van het dorpslint goed herkenbaar en beleefbaar te houden. Na vaststelling van beide besluiten, kunnen de richtlijnen van de visie worden gebruikt bij de beoordeling van bouwplannen die niet in het bestemmingsplan Lint Krommenie passen.

Tussen het plangebied van bestemmingsplan Lint Krommenie en de Nauernasche Vaart worden enkele bedrijventerreinen getransformeerd naar woon/werkgebied (Mercurius, Chromos/Vlaar, Gasfabriekterrein). De actualisatie van het bestemmingsplan voor het dorpslint heeft geen gevolgen voor deze gebieden.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties. Op 21 april 2022 heeft de raad de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld die op 4 mei 2022 zijn gepubliceerd. Daardoor is voorzienbaarheid gecreëerd. Sindsdien hebben eigenaren ruim 7 maanden de gelegenheid gekregen om bestaande bouwrechten te benutten, tot de inwerkingtreding van het tweede voorbereidingsbesluit op 29 december 2022. Uit jurisprudentie blijkt dat een benuttingsperiode van minimaal 7 maanden een voldoende lange termijn is om recht te doen aan de belangen van de huidige eigenaren. Derhalve wordt het risico op planschade niet aannemelijk geacht.

Juridische consequenties

Geen exploitatieplan

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een dergelijk bouwplan, waardoor een exploitatieplan niet aan de orde is.

Bevoegdheden

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

Communicatie/vervolgtraject

- De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over de verwerking van hun zienswijze. Zij krijgen een brief over de mogelijkheid om te komen inspreken bij het Zaanstad Beraad.
- Na besluitvorming wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- De terinzagelegging van de stukken wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en het Zaans Stadsblad.
- De digitale versie van de stukken is beschikbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- De papieren versie van de stukken is na het maken van een afspraak in te zien via de balie van het stadhuis.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Lint Krommenie, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMRO.0479.STED3898BP-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 en te besluiten tot bekendmaking op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de vergadering van-.....- 2023

De griffier,

De voorzitter,