

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Bestemmingsplan Hoogspanningsverbinding lint Westzaan

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Hoogspanningsverbinding lint Westzaan, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3867BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Het Rijk heeft besloten bewoners uit te kopen in de 'Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding' (hierna: de uitkoopregeling). Het Rijk doet dit omdat er eigenaren waren die zich zorgen maakten over de waardevermindering van hun woning, als gevolg van negatieve publiciteit over wonen onder hoogspanningsverbindingen.

In het lint Westzaan liggen enkele woningen onder een hoogspanningsverbinding. De gemeente heeft met subsidie van het Rijk de woningen aan de J.J. Allanstraat 116, 119-121 en 125 opgekocht, waarbij door het Rijk de voorwaarde is gesteld dat de woonbestemming van de aangekochte woningen vervalst. Dit bestemmingsplan voorziet in het vervallen van de woonbestemming en maakt nieuwe gemengde functies mogelijk die passend zijn onder een hoogspanningsverbinding. De ontwikkelingen van Jongwijs in het rijksmonument aan de J.J. Allanstraat 119-121 zijn hier een mooi voorbeeld van.

Gelet op de ligging in cultuurhistorisch waardevol gebied is tijdens het opstellen van het bestemmingsplan veel aandacht besteed aan het borgen van de cultuurhistorische belangen. Dit uit zich onder meer in het kavelpaspoort dat is vertaald naar de planregels, het feit dat er minder bouwwerken zijn toegestaan dan er in de bestaande situatie stonden en het vergunningstelsel ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle dijk.

Tegen het bestemmingsplan was een groot aantal zienswijzen ingediend, met name tegen de mogelijkheden van een minicamping en botenverhuur. Mede daardoor is uiteindelijk besloten de mogelijkheden van een minicamping en botenverhuur te schrappen uit het bestemmingsplan. Een aantal indieners van de zienswijzen hebben hun zienswijze mondeling toegelicht.

Aanleiding

Het Rijk heeft besloten bewoners uit te kopen in de 'Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding' (hierna: de uitkoopregeling). Het Rijk doet dit omdat er eigenaren waren die zich zorgen maakten over de waardevermindering van hun woning, als gevolg van negatieve publiciteit over wonen onder hoogspanningsverbindingen. De uitkoopregeling is sinds 1 januari 2017 van kracht en liep tot en met 31 december 2021. Het Rijk heeft besloten om bewoners die dat wensen, de optie te bieden om uitgekocht te worden. De gemeente heeft met subsidie van het Rijk de woningen aangekocht waarbij door het Rijk de voorwaarde is gesteld dat de woonbestemming van de aangekochte woningen vervalst. Om de bestemming van de verkregen panden te wijzigen, leegstand te voorkomen en kleinschalige functies toe te staan, is dit bestemmingsplan opgesteld.

Beoogd resultaat

Te komen tot een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan, dat een adequaat planologisch juridisch kader vormt om de herbestemming hiervoor geschetst mogelijk te maken.

Kader

Uitkoopregeling

De uitkoopregeling: 'Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding', sinds 1 januari 2017 van kracht en liep tot en met 31 december 2021.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting op het plan is de integrale ruimtelijke afweging opgenomen. Deze afweging geschiedt op basis van geldende beleidskaders. In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Argumenten en afwegingen

Ligging plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van het lint in Westzaan. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

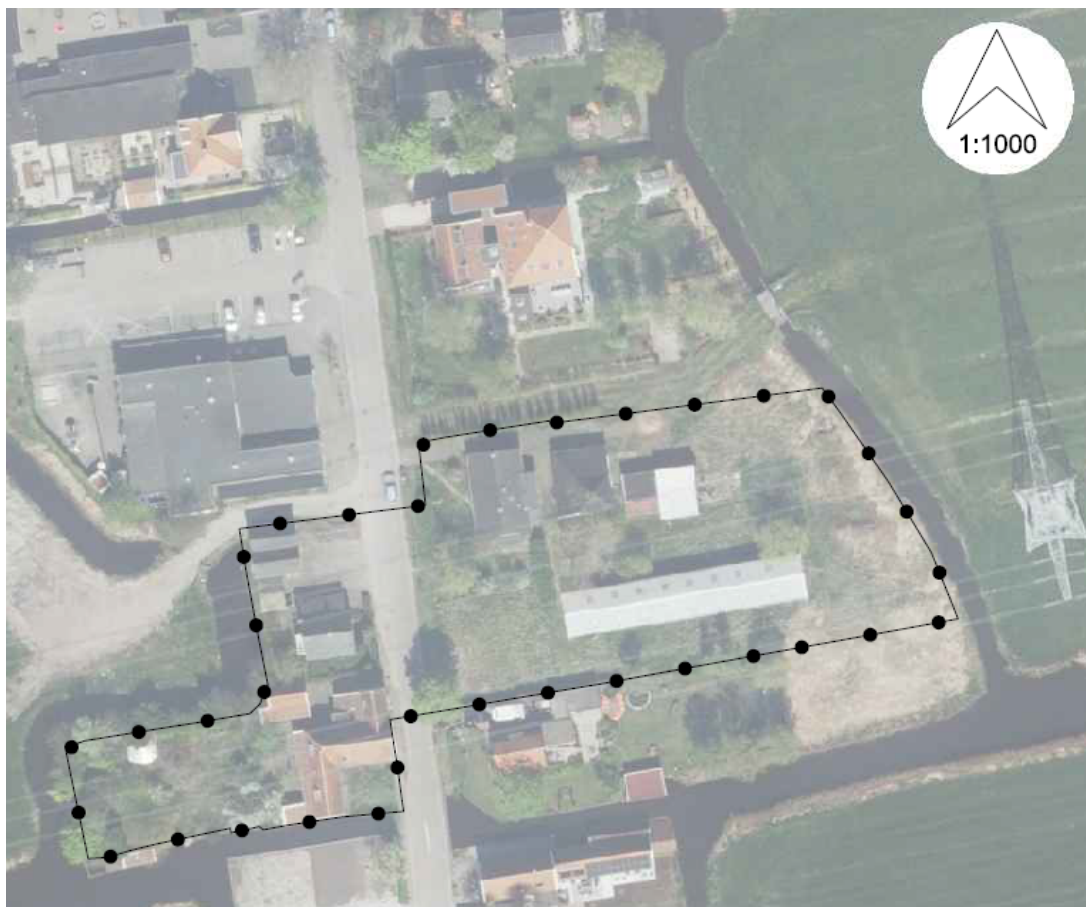
- In het zuiden de J.J. Allanstraat 114;
- In het noorden het buurthuis de J.J. Allanstraat 127; en
- In het oosten en westen door de polder Westzaan.

Kenmerkend aan het plangebied is de traditionele lintbebouwing waarin sprake is van menging van woon- en werkfuncties.

Op de onderstaande kaart is het plangebied zichtbaar ten opzichte van de omgeving:



Op de onderstaande kaart is het plangebied zichtbaar.



Uitkoopregeling

Voorwaarde voor de uitkoopregeling is dat de woonbestemming van de aangekochte panden vervalt. Met dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat er opnieuw gaat worden gewoond in de aangekochte woningen, want de bestemming Wonen is van de aangekochte percelen afgehaald.

Andere functies dan wonen

Het Rijk laat gemeenten vrij om te kiezen wat er met de grond gebeurt, als de woonbestemming maar komt te vervallen. Het is niet wenselijk de panden leeg te laten staan of de percelen geheel ongebruikt te laten. Daarom is er gezocht naar een balans tussen nieuwe functies en bebouwing die het karakter van het gebied versterken en het onbebouwd laten van delen van de percelen zodat doorkijken naar het achterliggende landschap ontstaan. Een van deze nieuwe functies waaraan gedacht wordt is een beweegpark. Dit is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, met inachtneming van het cultuurhistorisch waardevolle gebied. Ook is van de gelegenheid gebruik gemaakt om de cultuurhistorische dijk te beschermen met een aanlegvergunningstelsel.

Gebiedsvisie polder Westzaan

In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid van een minicamping niet opgenomen. Momenteel wordt in samenwerking met bewoners van Westzaan de gebiedsvisie Polder Westzaan opgesteld. In de gebiedsvisie polder Westzaan is het vergroten van het recreatieve aanbod een belangrijk thema. In dat kader zal worden nagegaan in hoeverre er nog kleinschalige recreatieve voorzieningen worden mogelijk gemaakt in het plangebied van de gebiedsvisie.

Monument J.J. Allanstraat 119-121

Met dit bestemmingsplan wordt het rijksmonument op de J.J. Allanstraat 119-121 behouden door kleinschalige functies toe te staan: een café/lunchroom, een bakkerij, een logies, bijeenkomsten en een gedenkvoorziening (rouw). Het is een initiatief dat bijdraagt aan de buurt. De functies zijn al met een omgevingsvergunning toegestaan, in het bestemmingsplan zijn deze mogelijkheden conform de wens van de initiatiefnemer opnieuw opgenomen.

Cultuurhistorie

Dit bestemmingsplan is één van de eerste uitwerkingen van de Visie Linten Dijken Paden in een bestemmingsplan. Het plangebied omvat een deel van de cultuurhistorisch waardevolle dijk, een monument en het lint Westzaan. De cultuurhistorische waarden zijn daarom onderzocht en vertaald naar het bestemmingsplan. Voorbeelden daarvan zijn:

- De woning op de J.J. Allanstraat 125 is gesloopt en de gronden worden gebruikt als parkeerplaatsen voor de J.J. Allanstraat 119-121, zodat een doorkijk naar het achterliggende landschap ontstaat;
- Het noordelijk deel van de J.J. Allanstraat 116 wordt ingericht als groen en blijft in eigendom van de gemeente, zodat een doorkijk naar het achterliggende landschap ontstaat;
- Het kavelpaspoort voor J. J. Allanstraat 116;
- Dubbelbestemmingen Archeologie en Cultuurhistorie;
- Aanlegvergunningstelsel voor behoud van de dijk.

Kosten beheer openbare ruimte en cultuurhistorie

In de uitwerking is gebleken dat het borgen van cultuurhistorie gevolgen heeft voor andere beleidsvelden. Zo speelt in dit plan dat het borgen en versterken van de cultuurhistorische belangen gevolgen kan hebben voor het beheer van de openbare ruimte. Ook is het niet altijd mogelijk om vergaande beperkingen op te leggen op het perceel van particulieren. Tenslotte is het ook merkbaar dat de doorlooptijd en kosten van het bestemmingsplan toenemen als gevolg van deze uitwerking. In dit plan zijn de volgende afwegingen gemaakt ten aanzien van de uitwerking van de Visie Linten Dijken Paden:

- Het beschermen van de cultuurhistorisch waardevolle dijk met een aanlegvergunningstelsel kan tot gevolg hebben dat veel vergunningen nodig zijn voor het herinrichten en onderhouden van de weg. In het aanlegvergunningstelsel is daarom een uitzondering opgenomen voor dit soort werkzaamheden, mits die het hoogteprofiel van de dijk niet aantasten.
 - Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk alleen lage beplanting toe te staan in het plangebied. Dit betekent echter meer onderhoudskosten voor de gemeente. Bovendien kunnen we particuliere eigenaren niet dwingen vaker te snoeien. Dit is daarom niet overgenomen in het bestemmingsplan.
 - Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk een dijksloot aan te leggen aan de oostzijde van de weg. Voor het beheer van de openbare ruimte betekent dit echter dat leidingen moeten worden omgelegd en dat er bruggen gebouwd moeten worden om bij de percelen te komen. De mogelijkheid voor een dijksloot is wel opgenomen in het bestemmingsplan, maar niet verplicht. Als het in de toekomst toch mogelijk blijkt om dit te realiseren, dan staat het bestemmingsplan dat niet in de weg.
 - Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk het noordelijk deel van de kavel op nummer 116 groen te houden. Omdat er aan het lint weinig openbare ruimte in eigendom van de gemeente is, is het ook wenselijk de kavel in eigendom te houden. Dit betekent dat deze kavel ook onderhouden moet worden door de gemeente. In overleg met de betrokken afdelingen is besloten de kavel groen en in eigendom te houden.
-

Natuur

Het plangebied ligt tegen de polder Westzaan, een Natura2000-gebied. Er is een natuuronderzoek uitgevoerd en de beoogde ontwikkelingen en functies zijn niet van negatieve invloed op het gebied. Ook is er een onderzoek in het kader van gebiedsbescherming gedaan. Hieruit blijkt dat de wettelijke norm niet wordt overschreden.

Bodemverontreiniging

De groene kavel op het noordelijk deel van de J.J. Allanstraat 116 krijgt een groenbestemming met een bouwmogelijkheid voor speelvoorzieningen. Uit het bodemonderzoek voor deze locatie is een loodverontreiniging gebleken. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat de groene kavel pas toegankelijk mag worden gemaakt wanneer een leeflaag is aangebracht of de verontreiniging gesaneerd is. Vanwege de grondwaterstand in dit gebied volstaat een leeflaag van 0,5 m.

Draagvlak

Zienswijzen

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 62 zienswijzen ingediend. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zijn een paar voorstellen gedaan om invulling te geven aan de nieuwe bestemmingen op dit perceel. Dit waren onder andere een minicamping en botenverhuur. Duidelijk is geworden dat de buurt met name geen minicamping en botenverhuur op J. J. Allanstraat 116 wenselijk acht, met name vanwege de verkeersaantrekkende werking en eventuele overlast. Een aantal indieners van de zienswijzen hebben hun zienswijze mondeling toegelicht.

Vanwege de reactie van buurtbewoners is in samenspraak met Grondzaken, de procesmanager en de wijkmanager van Westzaan besloten om de minicamping en botenverhuur als mogelijkheden uit het bestemmingsplan te schrappen. De gewenste beweegtoestellen en kunstobjecten zijn met inachtneming van het cultuurhistorisch waardevolle landschap in het bestemmingsplan mogelijk. Verder wordt met dit plan mogelijk gemaakt dat het buurthuis op J.J. Allanstraat 125 hun opslag behoudt, wat door het buurthuis zeer gewenst is.

De Nota van Beantwoording van de zienswijzen en overlegreacties is opgenomen als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan en als aparte bijlage bij de besluitstukken.

Art. 3.1.1 vooroverleg adviezen

In het kader van het Artikel 3.1.1 Bro-overleg is het ontwerpbestemmingsplan Hoogspanningsverbinding lint Westzaan naar de betrokken partijen gestuurd: het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna: Hoogheemraadschap), TenneT en de provincie Noord-Holland. Alle drie de betrokken partijen hebben positief op het plan gereageerd en geen bezwaren getoond. Met zowel TenneT als de provincie Noord-Holland heeft een gesprek plaatsgevonden om het plan nader toe te lichten. In het overleg met de provincie zijn de beoogde ontwikkelingen per kavel besproken en verduidelijkt. De provincie reageerde positief en gaf aan dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk wordt verbeterd. De reactie op de adviezen is behandeld in de Nota van Beantwoording.

Verleende omgevingsvergunning

Er zijn geen bezwaren op de verleende omgevingsvergunning van J.J. Allanstraat 119-121 ingediend. Van buurtbewoners krijgen we het idee dat zij enthousiast zijn over dat de Historische Vereniging Westzaan wordt samengebracht met het lokale initiatief 'Jongwijs'. Jongwijs is een vrijplaats waar iedereen welkom is, Westzaners, omwonenden, passerende fietsers, wandelaars, lunchgasten en toeristen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Kosten en dekking van dit voorstel

Het vaststellen van het bestemmingsplan Hoogspanningsverbinding lint Westzaan heeft op zich zelf geen directe financiële consequenties. De gemeente is eigenaar van de locatie J.J. Allanstraat 116, waarop nieuwbouw is toegestaan. De extra kosten van de leeflaag bedragen € 26.000 en deze worden gedekt uit het budget Hoogspanning. De kosten voor onderhoud zullen worden meegenomen in de meerjarenbegroting 2023-2026 via de areaaluitbreiding van openbare ruimte. In de verkoop van de gronden kunnen de gemaakte kosten privaatrechtelijk verrekend worden. Kostenverhaal is daarom anderszins verzekerd. Het initiatief op de locatie J.J. Allanstraat 119-121 is reeds mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning.

Planschade

Omdat de woongebouwen zijn opgekocht als onderdeel van de uitkoopregeling is er geen sprake van directe planschade. Het nieuwbouwen van het pand aan de J.J. Allanstraat 119-121 gaat gepaard met het vervallen van de bouwmogelijkheden uit de bestaande beheersverordening. De gemeente zet door het opstellen van uitgebreide cultuurhistorische en stedenbouwkundige randvoorwaarden in op een kwalitatieve ontwikkeling. Het is niet aannemelijk dat er indirecte planschade zal optreden als gevolg van het bestemmingsplan.

Kosten bodemverontreiniging

Voor de loodverontreiniging op de groene kavel (J.J. Allanstraat 116 – Noord) is een leeflaag nodig. De werkzaamheden kunnen gecombineerd worden met het egaliseren van de kavel, hetgeen toch al moet plaatsvinden ten behoeve van het groenbeheer. Desalniettemin gaat (het aanbrengen van) de leeflaag geld kosten. Dit bedraagt ongeveer € 26.000 en deze kosten worden gedekt uit de overschotten verkoopopbrengsten Hoogspanning.

Juridische consequenties

Bevoegdheid bestemmingsplan

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

Beroepsmogelijkheid

De beroepsgang tegen het bestemmingsplan is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie en traject

Indien uw raad besluit zoals gevraagd wordt het bestemmingsplan met bijhorende stukken bekend gemaakt en gepubliceerd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog). Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad, het Gemeentebblad, ruimtelijkeplannen.nl en als pdf gepubliceerd op de gemeentelijke website. Daarnaast zal de publicatie in verband met vaststelling in dorpskrant de Wessaner worden gepubliceerd.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Hoogspanningsverbinding lint Westzaan, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3867BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

In de vergadering van-.....- 2022

De griffier,

De voorzitter,