



ADVIES
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Datum B&W-vergadering : 14-09-2010
Onderwerp : Poort van Wormer

Openbaar

Portefeuillehouder(s) : R. P. Hendriks,
Paraaf :

Afdelingshoofd/hoofd BMO: I. Drupsteen
Paraaf:

Afdeling : Beleid en regie
Taakveld : RO
Redacteur : S. Bukman

Datum : 9-9-2010
Reg. nr. : 10-011812

Betrokken afd./OR : milieudienst Waterland

Inspraak : Nee
Bezwaar/beroep mogelijk : Ja

Conceptbesluit:

1. Instemmen met de conclusie van Parteon dd 31 augustus 2010 waarin het als onmogelijk wordt beschouwd in te gaan op het verzoek van Remmert Dekker om het zuidelijk zaanblok te verplaatsen;
2. De ontwerp besluiten bestemmingsplan Poort van Wormer, Hogere waarden Wet Geluidhinder en de bouwvergunningen voor 40 en 62 woningen in het plangebied Poort van Wormer vast stellen;
3. De Wro procedure op grond van artikel 3.30 starten.

Paraaf:		
Akkoord	Bespreken	
	_____	burgemeester
	_____	1e wethouder
	_____	2e wethouder
_____	_____	secretaris

Het college heeft besloten

- conform advies 14 SEP. 2010
- conform advies met tekstuele wijzigingen i.o.m. portefeuillehouder
- met wijzigingen
- het advies aan te houden

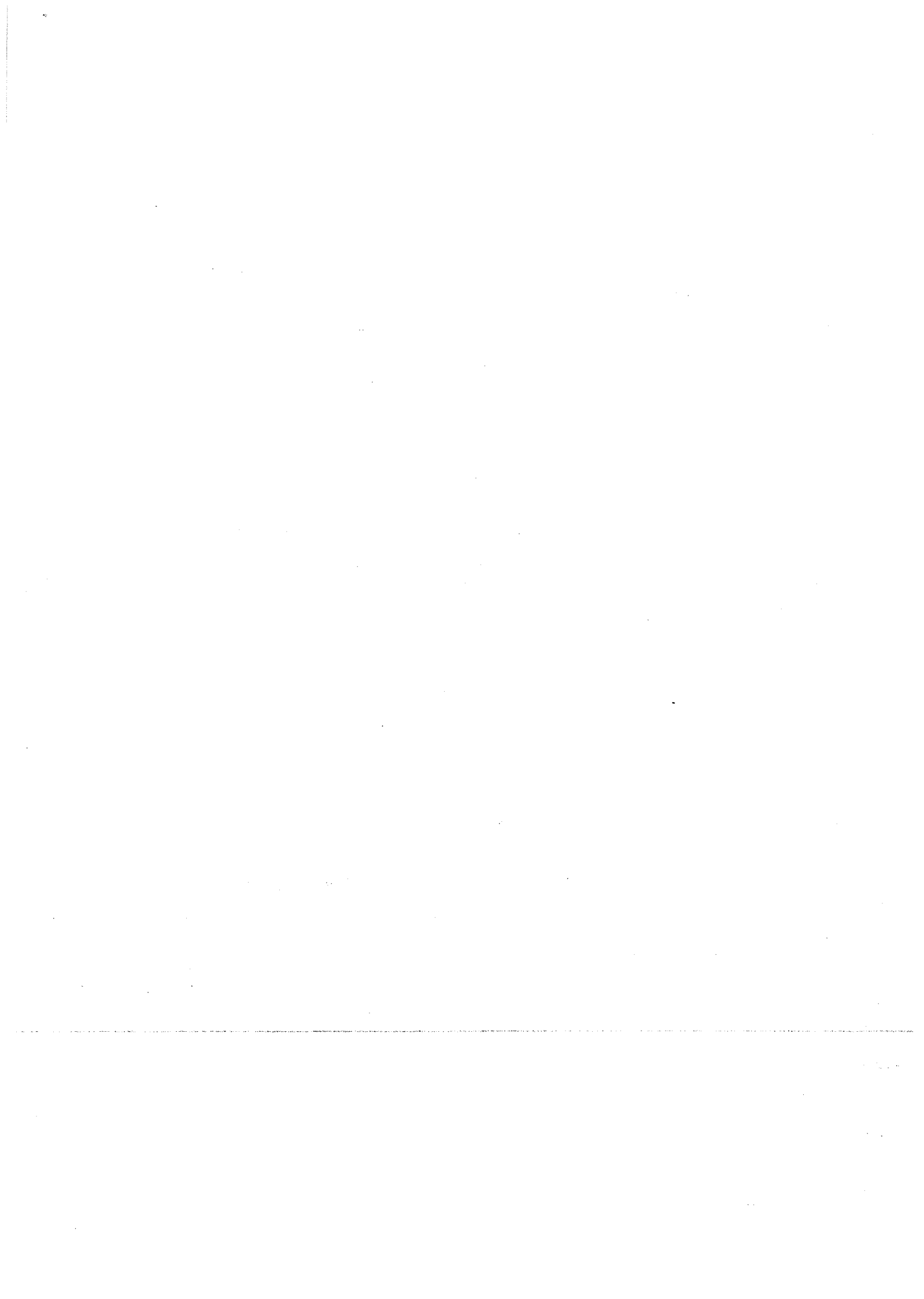
Bevoegdheid:

- Gemeenteraad (voorblad griffie vereist)
- College van Burgemeester en Wethouders
- Burgemeester
- Delegatie/mandaat

Voorhangprocedure:

- Ja (voorblad griffie vereist)
- Nee

- Naar de raad (voorblad griffie vereist)



Aanleiding en probleemstelling (Analyse)

Op 2 juli 2010 heeft de gemeenteraad besloten de benodigde besluiten voor de Poort van Wormer gecoördineerd te nemen door gebruik te maken van artikel 3.30 van Wet ruimtelijke ordening (Wro). Aan dit besluit is echter de voorwaarde verbonden dat eerst moet worden nagegaan of het voorstel van Remmert Dekker om het Zuidelijk Zaanblok te laten vervallen of op een andere plaats te zetten kan worden verwezenlijkt. De ontwikkelaar, Parteon, is gevraagd dat te onderzoeken. Het onderzoek is afgerond en geconcludeerd kan worden dat het zo ingrijpend wijzigen van de plannen leidt tot een onacceptabele afbreuk aan het stedenbouwkundig plan. Door het wijzigen van de opzet zullen een groot deel van woningen minder of slecht verkoopbaar worden en levert het minder aantrekkelijke appartementen op. Dat geeft dus ook in financiële zin een negatief resultaat. U wordt dan ook voorgesteld in te stemmen met het resultaat van het door Parteon uitgevoerde onderzoek. Per brief dd 31 augustus 2010 heeft Parteon u op de hoogte gesteld van de uitkomsten van het onderzoek (bijlage I). Tengevolge van de onmogelijkheid om aan de wensen van Remmert Dekker tegemoet te komen zullen de bezwaren tegen de eerder genomen besluiten dus niet worden ingetrokken. Er rest daarom niets anders dan gebruik te maken van de bovengenoemde coördinatie-regeling.

Oplossingsrichtingen/beoogd resultaat

De volgende besluiten zullen gecoördineerd worden genomen:

1. ontwerp bestemmingsplan Poort van Wormer (bijlage II),
2. ontwerp besluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder op basis van het bestemmingsplan herziening Poort van Worme (bijlage III),
3. ontwerp bouwvergunning voor de grondgebonden woningen binnen het plangebied Poort van Wormer (bijlage IV).

Van de boven genoemde onderdelen zijn ontwerpbesluiten gemaakt (zie bijlagen). U wordt gevraagd deze ontwerp besluiten vast te stellen en ter inzage te leggen conform het gestelde in artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Tegen de ontwerp besluiten kunnen zienswijzen worden ingediend.

Omdat het onder andere gaat om een nieuw bestemmingsplan zou volgens de inspraakverordening eerst een voorontwerp ter inzage moeten worden gelegd. Het gaat hier echter om een nagenoeg identiek plan, dat eerder zonder zienswijzen is vastgesteld. Daarom wordt geen noodzaak gezien tot inspraak, conform artikel 3a van de inspraakverordening. Voorafgaand aan de publicatie van de ontwerpbesluiten zullen de directe omgeving alsmede de naastliggende bedrijven, Remmert Dekker en Cargill Cocoa op adequate wijze worden geïnformeerd.

Onderstaand worden de ontwerpbesluiten nader toegelicht:

1. Ontwerp bestemmingsplan Poort van Wormer:

Ten gevolge van het vernietigen van het Hogere Waarden besluit Wet geluidhinder van dd 1 april 2008 is de relatie tussen dat besluit en het vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan vervallen. Om die verplichte relatie te herstellen wordt dit bestemmingsplan opnieuw in procedure gebracht. Meteen wordt van deze gelegenheid gebruik gemaakt om een aantal ondergeschikte wijzigingen door te voeren en de toelichting met name in de geluidsparagraaf aan te passen. De wijzigingen voor het overgrote deel tekstueel, op een paar onderdelen zijn de planregels aangepast en in overeenstemming gebracht met de bouwaanvraag voor de grondgebonden woningen. Deze woningen voldoen geheel aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden waardoor het logisch is dat het bestemmingsplan daarop wordt afgestemd. De belangrijkste wijziging is het verruimen van het bouwvlak langs de Veerdijk. Dit is gedaan om meer flexibiliteit in te bouwen. De veranderde marktsituatie maakt het noodzakelijk dat er meer gefaseerd gebouwd kan worden. Om te voorkomen dat de ontwikkelaar een plan indient dat niet voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden naast dit bestemmingsplan ook de gebiedsgerichte welstandscriteria aangepast. Met het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan worden ook de ontwerp welstandscriteria voor de Poort van Wormer vastgesteld. Op deze wijze houdt de gemeente invloed op de ontwikkeling en wordt recht gedaan aan het stedenbouwkundig plan.

Een andere belangrijke wijziging is dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat woningen en geluidsgevoelige gebouwen moeten worden voorzien van 'dove' gevels tenzij aangetoond is dat zij voldoen aan de in de Wet Geluidhinder vastgelegde voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde Hogere grenswaarde.

2. Ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder:

Ten behoeve het ontwerp besluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder is het voorgaande besluit herzien en zijn waar nodig onderzoeken herzien of aangepast. Uit de onderzoeken is gebleken dat de geplande woningbouw in het plangebied mogelijk is maar dat op een aantal woningen Hogere Waarden moeten worden vastgesteld. Op een beperkt deel van het plan gebied, het zuidelijke deel dat grenst aan het bedrijf Remmert Dekker, overstijgt de geluidsbelasting de maximale ontheffingswaarde. Hier zullen daarom waarschijnlijk dove gevels moeten worden toegepast.

3. Ontwerp bouwvergunning

De eerder verleende bouwvergunningen voor de grondgebonden woningen worden hierbij ingetrokken. Er is een nieuwe aanvraag gedaan die wederom aan alle toetsingscriteria uit de Woningwet is getoetst. Vanwege de aanpassingen in het bestemmingsplan voldoet de bouwaanvraag nu aan het bestemmingsplan. Ook voldoet de aanvraag aan andere toetsingscriteria uit de Woningwet waardoor de ontwerpvergunning worden vastgesteld.

Conceptbesluit

1. Instemmen met de notitie van Parteon;
2. De ontwerp besluiten bestemmingsplan Poort van Wormer, Hogere waarden Wet Geluidhinder en de bouwvergunning voor de woningen Poort van Wormer vast stellen;
3. De Wro procedure op grond van artikel 3.30 starten.

Bevoegdheid

Vanwege het raadsbesluit van 2 juli 2010 waarin de raad heeft besloten gebruik te maken van de coördinatie regeling uit de Wro is het college van B en W bevoegd de ontwerpbesluiten vast te stellen en de procedure te starten.

Communicatie

Op grond van de coördinatie regeling (art 3.30 Wro) worden de ontwerp besluiten gepubliceerd in de Staatscourant, Zaankanter en op de website en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de publicatie zullen Remmert Dekker, Cargill Cocoa en de direct omwonenden worden geïnformeerd over deze besluiten.

Beslag op middelen

De kosten van deze procedure zijn gedekt door de samenwerkingsovereenkomst met Parteon.

Tijdpad/procedure

De ontwerp besluiten worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Daarna worden de zienswijzen geïnventariseerd en van ambtelijk commentaar voorzien. Het college stelt aan de hand daarvan de besluiten vast. Daarna volgt wederom een publicatie en een ter inzage legging en staat direct beroep open bij de Raad van State.