

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Bestemmingsplan Bannehof Zaandijk

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Bannehof Zaandijk, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3772BP-0301 met bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor de bestemmingsplan vast te stellen.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

De gemeente wil de locatie van het voormalig gemeentehuis aan de Bannehof 1 te Zaandijk herontwikkelen naar woningbouw. Hiervoor is een ontwikkelaar geselecteerd. De ontwikkelaar wil maximaal 160 grondgebonden woningen en appartementen, verdeeld over 3 bouwblokken ontwikkelen in een parkachtige omgeving. Om de woningen te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het gaat hier om verdichting binnen de stedelijke contour ten behoeve van woningen waaraan in kwantitatieve zin behoefte bestaat. In kwalitatieve zin bestaat het woningprogramma in het voorgenomen plan uit sociale huurwoningen, huurwoningen in het middensegment, starterswoningen, woningen die geschikt zijn voor senioren en middeldure koopwoningen. Zo vindt er zelfbouw plaats en wordt 30% sociaal gerealiseerd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot zorgwonen (kangoeroewoningen).

Aanleiding

Het college heeft op 5 maart 2019 besloten om het ontwerpbestemmingsplan Bannehof Zaandijk vanaf 21 maart voor eenieder 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen (tot en met 1 mei 2019). Over het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijzen ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Als gevolg van de stikstofproblematiek heeft de procedure van dit bestemmingsplan ongeveer een jaar stilgelegen. Voor deze problematiek is nu een oplossing voorhanden. Het bestemmingsplan is nu gereed om ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

Beoogd resultaat

Komen tot een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat plan biedt dan een actueel planologisch-juridisch kader om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te faciliteren en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.

Kader

De woningbouwontwikkeling Bannehof behoort tot de Top 16 van woonprojecten die de gemeente versneld wil uitvoeren.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zo ver relevant voor het bestemmingsplan verwoord.

Argumenten en afwegingen

Bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan Bannehof Zaandijk biedt een juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van de Bannehof. Het plangebied wordt begrensd door de John Lennonstraat (noordzijde), Elvis Presleystraat (westzijde), Sluissloot (zuidzijde) en de sloot langs de Gershwinstraat (noord- en oostzijde).

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van maximaal 160 grondgebonden woningen en appartementen.



Woningbouwopgave

De realisatie van maximaal 160 woningen (grondgebonden woningen en appartementen) op een binnenstedelijke locatie midden in de wijk Rooswijk is in overeenstemming met uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie. Het gaat hier om verdichting binnen de stedelijke contour ten behoeve van woningen waaraan in kwantitatieve zin behoefte bestaat. In kwalitatieve zin bestaat het woningprogramma in het voorgenomen plan uit sociale huurwoningen, huurwoningen in het middensegment, starterswoningen, woningen die geschikt zijn voor senioren en middeldure koopwoningen. Zo heeft er zelfbouw plaats en wordt 30% sociaal gerealiseerd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot zorgwonen (kangoeroewoningen = een manier voor ouderen of hulpbehoevenden om langer zelfstandig te blijven. Ze gaan bij een ander gezin – meestal bij dat van een van hun kinderen – inwonen, in een aangepaste woning met een aantal gemeenschappelijke vertrekken.)

Dit gevarieerde woningprogramma komt tegemoet aan de vraag van verschillende doelgroepen. Het past tevens binnen de Uitvoeringsagenda Wonen 2015-2019 (zie toelichting paragraaf 3.3.5) en de afspraken uit de provinciale woonvisie (zie toelichting paragraaf 3.2.3).

Top 16

De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave. Meer bouwen kan de woningmarkt ontlasten, de betaalbaarheid van wonen verbeteren en daarmee de toegang tot de woningmarkt voor meer mensen bereikbaar maken. Daarom heeft het college nu prioriteit gegeven aan zestien grote bouwprojecten. De prioritering heeft tot doel het tempo van de woningproductie (start bouw) de komende drie jaar te verhogen, omdat in die periode met de bouw van de eerste huizen in deze projecten kan worden begonnen. Uiteindelijk levert dat zo'n 5400 woningen op voor alle doelgroepen: sociale huur, vrije sector huur, zorg, zelfbouw en koop. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor één van deze prioritaire top 16-projecten.

Planopzet

De nieuw te bouwen woningen worden verdeeld over 3 blokken in een parkachtige omgeving. Het groen dat wordt aangelegd sluit aan bij het aanwezige groen en water in de omgeving. Voor een duidelijke begrenzing en een betere maat en schaal van het plein wordt ook het oostelijk deel van het aangrenzende plein bij de waterpartij getrokken.

Vertraging

Het nu voorliggende bestemmingsplan was reeds in het voorjaar van 2019 gereed voor vaststelling. De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 inzake het Programma aanpak stikstofdepositie leidde ertoe dat de procedure moest worden stilgelegd.

De ontwikkeling en het bestaan van een woningbouwplan zoals De Bannehof betekent stikstofuitstoot. In de nabije omgeving van Zaanstad bevinden zich drie Natura 2000-gebieden, in casu is met name het Guisveld van belang. Deze mogen niet worden blootgesteld aan een toename van uitstoot van stikstof als gevolg van dit soort ontwikkelingen.

Inmiddels is in kaart gebracht waar een nieuwe stikstofberekening minimaal aan moet voldoen. Het stikstofonderzoek is voor het onderhavige plan compleet geactualiseerd aan de hand van de nieuwste inzichten en beleidsregels. Beslissend daarbij is dat op basis van de nieuwe provinciale Beleidsregel van juni 2020 de stikstofuitstoot van de woningbouw nu mag worden gesaldeerd met de stikstofuitstoot van het voormalige gemeentehuis. Dit heeft als gevolg dat het woningbouwplan plan geen hogere uitstoot van stikstof in de natura 2000-gebieden veroorzaakt dan in de oude situatie het geval was waardoor mogelijke significante effecten en/of verslechtering van de natuurgebieden ten opzichte van de oude situatie zijn uitgesloten.

Verkeer en parkeren

In samenhang met de voorgenomen woningbouw, wordt de verkeersstructuur aangepast. De Elvis Presleystraat wordt ter plaatse van het parkje onderbroken voor gemotoriseerd verkeer. De weg maakt hierbij plaats voor een langzaam verkeersverbinding. Dat komt de verblijfskwaliteit in het plangebied ten goede, met ook extra ruimte voor zitgelegenheden en speelvoorzieningen. Het levert ook een verbetering op van de bereikbaarheid per fiets en te voet van het Saenredam College.

Voor het parkeren in het plangebied worden de parkeernormen uit de gemeentelijke Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 aangehouden. In de planregels wordt hiernaar verwezen, waarmee het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen juridisch-planologisch is geborgd. De wijk Rooswijk behoort tot de categorie 'matig stedelijk zone C'. Aangezien het bestemmingsplan in totaal 160 wooneenheden mogelijk maakt, bedraagt de totale parkeerbehoefte 243 parkeerplaatsen. Het parkeren voor de woningen wordt binnen het bouwvlak opgelost, deels halfverdiept en deels op maaiveld (en overdekt). Hier zijn in totaal 209 parkeerplaatsen voorzien. Daarnaast worden in het openbaar gebied nog 56 parkeerplaatsen gerealiseerd, aanvullend op de bestaande parkeerplaatsen aan de Elvis Presleystraat en John Lennonstraat.

Geur

In dit bestemmingsplan worden standaard geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt (woningen). Uit onderzoek naar bedrijven die mogelijkerwijs geurhinder veroorzaken ter plaatse van de ontwikkellocatie blijkt dat de onderzochte bedrijven (met uitzondering van Olam Koog aan de Zaan) nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder zullen veroorzaken. Op de ontwikkellocatie kan Olam Koog aan de Zaan momenteel nog niet voldoen aan de streefkwaliiteit voor geur.

Gelet op het Zaans Geurbeleid 2016 is een woonbestemming voor het project toch mogelijk, omdat verwacht wordt dat de geuremissie van Olam Koog aan de Zaan afzienbare tijd gaat afnemen, en dat er een acceptabele geursituatie zal zijn ontstaan.

Deze situatie geldt als voorwaarde voor het kunnen verlenen van de omgevingsvergunning/om de woningen te kunnen betrekken. De toekomstige situatie wordt acceptabel geacht. Olam zal de best beschikbare techniek (BBT) gaan toepassen om aan de emissie-eisen ten aanzien van vluchtige organische stoffen (VOS) en ammoniak te kunnen voldoen. Deze maatregelen leiden ook tot een afname van geuremissie.

Water en klimaatadaptatie

Als gevolg van de ontwikkeling vindt een afname aan verharding plaats van circa 3.500 m² ten opzichte van de bebouwing van het stadhuis en het parkeerterrein. De woningen en de openbare ruimte worden klimaatadaptief ontworpen. Dit wordt gerealiseerd door waterbuffers, retentiedaken (groene daken met onder de substraatlaag een extra laag om regenwater te bergen), wadi's (of soortgelijke voorzieningen) voor een vertraagde afvoer van water en een waterbergende fundering onder de verharding van het plein. Deze maatregelen zorgen voor een vertraagde regenafvoer, met als uitgangspunt dat het huidige rioolstelsel niet extra wordt belast met regenwater vanuit het plan. Alle voorzieningen worden uitgevoerd met een noodoverstort naar open water om wateroverlast bij hevige buien te voorkomen.

Duurzaamheid

Zaanstad heeft grote ambities als het gaat om duurzaamheid en aardgasloos en energieneutraal bouwen. Ook bij het onderhavige plan worden bij de bouw van de nieuwe woningen de ambities gerealiseerd. De woningen worden gasloos opgeleverd en er wordt een gemiddelde EPC-waarde gerealiseerd van minder of gelijk aan -0,16. Hierbij wordt gedacht aan volgende maatregelen: individuele warmtepompen met bodemwisselaars bij de grondgebonden woningen, collectieve luchtwarmtepompen bij de appartementen, ventilatie met warmteterugwinning (WTW), warmteterugwinning van douchewater, PV-panels en/of vloerkoeling. De energievraag wordt verder beperkt door goede isolatie en veel natuurlijke lichtinval en een innovatief ventilatieconcept (onder andere WTW).

Zienswijzen

Er is één zienswijze binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze heeft geen betrekking op de woningbouwontwikkeling maar op de verkeerssituatie in Rooswijk. Indiener is van mening dat de huidige verkeersstructuur niet de verkeerscapaciteit kan verwerken die de nieuwbouwlocatie met zich meebrengt.

Uit verkeersveiligheidsaspecten en vanwege lagere onderhoudskosten is het kruispunt Guisweg-Fortuinlaan veranderd van een kruispunt met verkeerslichten naar een rotonde. Uit onderzoek is gebleken dat de toekomstige verkeersafwikkeling primair vanwege deze wijziging van het kruispunt en secundair door deze woningbouwontwikkeling, in de ochtendspits zal leiden tot meer filevorming dan voorheen op dit kruispunt. Afgezet tegen de verkeersveiligheid, die bij een rotonde groter is dan bij een kruising, wordt de extra filevorming aanvaardbaar geacht.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd die het plan beter passend maken voor de vergunningsfase. Het betreft kleine wijzigingen in de maatvoeringen. Daarnaast is voor het zuidelijke gedeelte de huidige planologische situatie wedergekeerd in het plan. Dit heeft te maken met de afwikkeling van het vrachtvervoer dat goederen levert bij de aangrenzende middelbare school. Zonder goede voorzieningen zijn kerende of achteruitrijdende vrachtwagens hoogst onwenselijk. Vandaar dat er voor gekozen is de huidige situatie te behouden en daarmee de mogelijkheid om het keren van vrachtauto's te voorkomen. Verder is conform de nieuwste gemeentelijke inzichten in lijn met het door de raad in maart 2020 genomen voorbereidingsbesluit met die strekking, een absoluut verbod op woningsplitsing doorgevoerd in het plan.

Draagvlak

Participatie

Voor het woningbouwinitiatief is een klankbordgroep opgericht met een afvaardiging vanuit de buurt. Tijdens de selectiefase heeft ontwikkelcombinatie EME-BPD met de klankbordgroep de vraag van de gemeente omgedraaid (d.d.11 juli 2017). In plaats van een ontwerp te presenteren hebben zij allerlei vragen gesteld en heeft de klankbordgroep haar wensen uitgesproken. Die wensen zijn betrokken bij de verdere planvorming.

Bij de tweede presentatieavond (d.d. 6 september 2017) is een schetsontwerp gepresenteerd waarin de wensen van de klankbordgroep zo veel als mogelijk zijn verwerkt. Mede op basis van dat schetsontwerp heeft de gemeente de verkoop gegund aan de ontwikkelcombinatie EME-BPD. Inmiddels is het gepresenteerde schetsontwerp verder uitgewerkt.

In juni 2018 is in samenspraak met de klankbordgroep een brief verzonden naar alle buurtbewoners, waarbij geïnteresseerden zich konden aanmelden om mee te denken over de inrichting van het openbare gebied. Tien omwonenden hebben zich aangemeld om mee te doen aan de participatie. De participatiegroep denkt mee over de verdere invulling van het openbare gebied in het plan.

De bewoners en bedrijven van Rooswijk zijn in de voorbereiding van de competitie en tijdens de planvorming geïnformeerd middels informatiebrieven en een drietal informatiebijeenkomsten/ inloopavonden (10 november 2016, 15 maart 2018 en 22 januari 2019).

Op 1 april 2019 is er een inloopavond georganiseerd door de gemeente voor het ontwerpbestemmingsplan. Circa 30 à 40 geïnteresseerden hebben gebruik gemaakt van de avond om zich te informeren. De meeste bezoekers hadden vragen over de koop- en huurvoorwaarden van de woningen. Waar mogelijk zijn de vragen beantwoord. Een klein aantal kwam speciaal voor het bestemmingsplan en had nog verdere vragen over parkeeropgave, het uitzicht vanuit hun eigen woningen en de nieuwe indeling van het plein. De reacties waren positief.

Door de buurt nauw te betrekken bij de planvorming, is er een groot draagvlak in de buurt voor deze ontwikkeling ontstaan.

Tijdens de terinzagelegging is er namelijk maar één zienswijze ingediend en deze heeft geen betrekking op het planontwerp van de woningen. De indiener stelt vragen over de verkeersafwikkeling die het plan met zich meebrengt maar op de verkeerssituatie.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

De gemeente is eigenaar van de grond. Middels een inmiddels doorlopen verkoopprocedure wordt de grond verkocht aan de geselecteerde ontwikkelaar. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure, door de gemeente te maken kosten en eventuele planschade worden door middel van een koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst verhaald op de ontwikkelaar.

Juridische consequenties

Bevoegdheden

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

Crisis- en herstelwet

Omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan afdeling 2, hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende direct in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit en dat er geen pro forma beroepsschrift mogelijk is. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Beroepsprocedure

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan rechtstreeks beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Heeft een belanghebbende geen zienswijze ingediend dan kan hij alleen beroep aantekenen tegen wijzigingen die door de raad in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, of als hij kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze in te dienen.

Communicatie/ vervolgtraject

Indien en nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, worden het bestemmingsplan en bijbehorende stukken ter inzage gelegd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog). Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad, de Staatscourant en als pdf gepubliceerd op de gemeentelijke websites. De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming. Voorts zullen na vaststelling omwonenden hiervan op de hoogte worden gesteld en zal het vervolgtraject worden geschetst.

Opsteller: N. Kippers
Versie: 11-8-2020 15:49:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Bannehof Zaandijk, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3772BP-0301 met bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor de bestemmingsplan vast te stellen.

In de vergadering van donderdag - 3 sept.....-2020

De griffier,



De voorzitter,

