

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Pauwenven Zaandam

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Pauwenven, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3855BP-0301 met bijbehorende bestanden vast te stellen.
 2. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

De gemeente Zaanstad wil samen met een ontwikkelaar op de locatie Pauwenven te Zaandam woningen realiseren. Het gaat om een voormalige schoollocatie, die niet langer als zodanig wordt gebruikt en die aan de onderwijsbestemming is onttrokken. Om woningen te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan nodig.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van 43 grondgeboden woningen, waarvan 29 gezinswoningen en 14 seniorenwoningen in het middeldure en dure segment. De Pauwenven ligt in de wijk Poelenburg en het toevoegen van sociale huurwoningen komt de woningdifferentiatie in deze wijk niet ten goede (67% van de woningen is reeds sociale huur). Het toevoegen van koopwoningen en/of vrije sector middenhuur is wenselijker.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de woningen direct aan de Weer de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Wel blijft de belasting onder de maximale grenswaarde. Voor deze te bouwen woningen moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Voor het bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling gedaan. Uit deze beoordeling blijkt dat er voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

Op 13 december 2017 is er een inloopavond georganiseerd om omwonenden te informeren over de plannen en de mogelijkheid te bieden om hun mening te geven. Het ontwerpbestemmingsplan is op 29 januari 2019 tijdens een informatieavond voorgelegd aan de omwonenden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 januari 2019 tot en met 27 februari 2019 ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen binnen gekomen, waarvan er een betrekking heeft op het ontwerp besluit vaststelling hogere waarde. Een van de zienswijzen heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanleiding

Het college heeft op 22 november 2018 besloten om het ontwerpbestemmingsplan Pauwenven vanaf 17 januari 2019 en het ontwerpbesluit hogere waarden vanaf 17 januari 2019 voor een ieder 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen (tot en met 27 februari 2019). Over het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Er is geen reactie binnengekomen in het kader van artikel 3.1.1. Bo-overleg. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Over het ontwerpbesluit hogere waarden is een zienswijze ingediend. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het besluit. Nu alles verwerkt is, is het bestemmingsplan gereed voor behandeling in 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

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben voor zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In de B&W-besluitnota (Verseon 2018/39988) van het ontwerpbestemmingsplan zijn de afwegingen uitgebreid uitgewerkt. De voorliggende besluitnota voor de vaststelling gaat in op de afwegingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

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.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Het besluit vaststelling hogere waarden is voorbereid conform de Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht. De Wet geluidhinder stelt de procedure van het besluit gelijk met het bestemmingsplan waarvoor het besluit wordt genomen.

Wet Milieubeheer

Op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer is het verplicht om een aanmeldnotitie op te stellen als er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie beschrijft of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en moet aandacht besteden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten".

Draagvlak

Participatie in het kader van het bestemmingsplan heeft op verschillende manieren plaatsgevonden.

Voortraject

Op 13 december 2017 is er een inloopavond georganiseerd om omwonenden te informeren over de plannen en de mogelijkheid te bieden om hun mening te geven. De opkomst was hoog, er zijn ongeveer 80 bezoekers geweest. Over het algemeen waren de reacties positief. Tijdens de avond zijn vragen gesteld over parkeren, de bouwwerkzaamheden, het zicht vanuit bestaande woningen en bezonning. Ook konden omwonenden door middel van stickers aangeven welke architectuur hun voorkeur had. De resultaten van hiervan zijn meegenomen in de verdere planvorming.

Zienswijzen + informatieavond

- Op 29 januari 2019 is er een informatie- en inloopavond gehouden in basisschool de Tamarinde te Zaandam. De avond is redelijk bezocht, zo'n 30-40 geïnteresseerden hebben zich over de plannen en het ontwerpbestemmingsplan laten informeren.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 januari 2019 tot en met 27 februari 2019 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal drie zienswijzen binnen gekomen.

Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Gelijk met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen reactie binnengekomen.

Op basis van de reacties op de binnengekomen zienswijzen, de gesprekken met omwonenden en instanties en de informatieavond kan geconstateerd worden dat er voldoende draagvlak is voor deze ontwikkeling.

Argumenten en afwegingen

Bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan Pauwenven biedt een juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van de locatie Pauwenven. Het plangebied wordt begrensd door de Pauwenven, de Schaarsven, De Weer en de Ds. M.L. Kingweg.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van 43 grondgeboden woningen, waarvan 29 gezinswoningen en 14 seniorenwoningen.

Woningopgave

In het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland (november 2016 aangeboden aan de provincie) en de daarbij behorende oplegger (2 augustus 2017 aangeboden aan de provincie) wordt de kwantitatieve woningbehoefte voor Zaanstad onderbouwd. In Zaanstad bedraagt de totale harde plancapaciteit per oktober 2018 3.300 woningen, waarvan 3.100 gepland voor de periode 2017 t/m 2018 (bron: monitor plancapaciteit Zaanstad). Met het oog op de ambitie om 1.000 woningen per jaar te realiseren (MAAK.Zaanstad, Coalitieakkoord, begroting) is dit weinig. Er is meer harde plancapaciteit nodig om aan de vraag te voldoen.

Het bouwen van voldoende woningen is dus een belangrijke opgave in het woonbeleid van Zaanstad. Niet alleen om in de lokale behoefte en een deel van de regionale behoefte te voorzien, maar ook om de opbouw van de woningvoorraad te veranderen.

De te ontwikkelen locatie is gelegen in Zaandam en maakt deel uit van de Vennenbuurt (Poelenburg).

Het plan omvat de ontwikkeling van 43 woningen in het middeldure en dure segment. Het programma voorziet niet in sociale woningbouw. De Pauwenven ligt in de wijk Poelenburg, waar 64% van de woningvoorraad onder sociale huur valt, ten opzichte van 29% koop en 7% overige huur. Het toevoegen van sociale huurwoningen komt de woningdifferentiatie in deze wijk niet ten goede. Het toevoegen van koopwoningen (de eensgezinswoningen) en vrije sector middenhuur (de seniorenwoningen) is wenselijker. Het programma bestaat uit:

- 14 gezinswoningen van 3 lagen (133 m²);
- 15 gezinswoningen van 2 lagen + kap (116 m²);
- 12 seniorenwoningen van 1 laag + kap (105 m²);
- 2 seniorenwoningen van 1 laag + kap (94 m²).

De 14 seniorenwoningen met gezamenlijke binnentuin voorzien in een maatschappelijke behoefte en zijn bedoeld voor zowel mensen met als zonder zorgbehoefte. De voordelen zijn sociale cohesie, minder eenzaamheid en mogelijkheden voor toevoegen van een zorgcomponent als dat noodzakelijk is.

Planopzet

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 43 grondgebonden woningen mogelijk. De plannen zijn zodanig uitgewerkt dat de nieuwe bebouwing aansluit op de bestaande bebouwing in de omgeving. Voor de ontsluiting wordt een nieuwe weg aangelegd, waar ook ruimte is voor de meeste parkeerplaatsen die voor het plan noodzakelijk zijn. In totaal worden 74 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de parkeernormen zoals beschreven in de Uitvoeringsnota parkeren 2016. De benodigde fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd in bergingen bij de woningen.

Milieueffectrapportage

Voor het bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling gedaan. Hiermee wordt voldaan aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit deze beoordeling blijkt dat er voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

Water

Op 19 april 2018 is overleg gevoerd met gemeente Zaanstad en het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier (HHNK). In het overleg heeft HHNK aangegeven hoe de toename van verhard oppervlak dient te worden berekend. Er is geconstateerd dat er een toename is van circa 3093 m² verhard oppervlak. Volgens de richtlijnen van HHNK moet 15% van dat oppervlak (464 m²) aan extra oppervlaktewater worden toegevoegd. Dat oppervlaktewater moet in verbinding te staan met reeds bestaand oppervlaktewater.

Gelet op de bestaande situatie, waarin geen oppervlaktewater aanwezig is binnen het plangebied en een aansluiting op het bestaande oppervlaktewater aanzienlijke kosten met zich meebrengt vanwege omliggende (ondergrondse) infrastructuur, hebben HHNK en gemeente aangegeven akkoord te kunnen gaan met het compenseren van 464 m² oppervlaktewater elders binnen hetzelfde peilgebied. Dit extra oppervlaktewater is reeds in het peilgebied gerealiseerd.

Hogere waarden

Voor het wegverkeerslawaai als gevolg van De Weer is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van De Weer op de woningen direct aan De Weer gelegen de voorkeursgrenswaarde overschrijden. De geconstateerde geluidsbelasting blijft onder de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB voor nieuwbouw. Voor deze woningen binnen het plangebied moet een hogere grenswaarde van 57 dB worden vastgesteld. Voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde is dat de woning minstens één geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde moet worden voldaan bij de vergunningsaanvraag.

Groen

De gemeente streeft zoveel als mogelijk behoud van (waardevol) groen na. Door toevoeging van deze nieuwe woningen, waarmee een wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave, kunnen de in het openbare gebied gelegen bomen helaas niet worden behouden. Na inventarisatie en op basis van advies is geconcludeerd om twee volgroeide platanen te verplaatsen naar een locatie buiten het plangebied, waar de bomen onderdeel worden van een meer robuuste groenstructuur. De hiermee gepaard gaande kosten worden gedragen door het project. De overige bomen worden gekapt. In het woningbouwplan is voorzien in de herplanting van nieuwe bomen. In de parkeerstroken zijn dit bomen van de 2^e grootte (10 m.) langs de overige infrastructuur en tussen de woningen zijn bomen voorzien variërend van de 3^e grootte (6 m.) tot en met de 1^e grootte (15 m. en hoger) om daarmee een groen karakter te versterken. Met het aanvragen van de kapvergunning voor deze bomen kan worden gestart nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Duurzaamheid

Op 7 februari 2017 heeft het college het besluit 'Green deal Experimenten Aardgasloze wijken' genomen. Voorts heeft de Raad op 16 maart 2017 in het kielzog van dit besluit de motie 'Gasloos bouwen bij particulier opdrachtgeverschap' aangenomen. Daarnaast heeft gemeente Zaanstad op 6 maart 2017 het samenwerkingsconvenant Metropoolregio Amsterdam ondertekend, waarin op metropoolniveau eveneens ambities zijn opgesteld op het gebied van verbetering leefkwaliteit, versnelling van de transitie naar een schone economie en een klimaatbestendige metropool. Verder is per 1 juli 2018 de Wet voortgang energietransitie (Wet vet), in werking getreden, waarmee onder meer de gasaansluitplicht voor nieuwbouw wordt geschrapt (m.i.v. 1 juli 2018).

Zaanstad zet succesvol in op het realiseren van deze duurzaamheidsambities. Ook bij het onderhavige plan worden bij de bouw van de nieuwe woningen de ambities gerealiseerd: De 43 woningen worden gasloos opgeleverd en krijgen een EPC-waarde van 0.

Zienschijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 januari 2019 tot en met 27 februari 2019 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienschijzen binnengekomen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Er is een zienschijze ingediend tegen het besluit vaststelling hogere waarden.

Geen van de indieners heeft bezwaar tegen het ontwikkelen van woningen op deze locatie. Er zijn wel zorgen over de gevolgen ervan op hun eigen omgeving. Met een groepje bewoners die gezamenlijk een zienswijze hadden ingediend is een gesprek gevoerd om te kijken naar mogelijkheden en mogelijke zorgen weg te nemen. De andere indieners van zienswijzen zijn wel benaderd voor toelichting in een gesprek, maar voelden daarvoor geen behoefte.

Over het algemeen wordt er in de zienswijzen de zorg geuit over het risico op schaduwwerking, verstoring van uitzicht en vermindering van privacy voor huidige bewoners rondom het plangebied. Er is een bezonningstudie gedaan, zoals beschreven in de Nota woonbebouwing. Hieruit blijkt dat de schaduwwerking van het project aanvaardbaar is en voldoet aan de bezonningseisen van de lichte TNO-norm die door gemeente Zaanstad wordt gehanteerd. Het huidige, dominante groene karakter van het plangebied zal veranderen. Dit komt mede doordat het nu niet wordt gebruikt, het bevindt zich in een fase tussen eerder maatschappelijk gebruik (school) en de nieuwe bestemming. Door de nieuwe bebouwing zal er aanwezig groen verloren gaan en wordt ook de huidige leegte ingeperkt. Dit is een consequentie van de verdichtingsopgave waar de gemeente voor staat. Desondanks ziet de gemeente de aanwezigheid van groen als belangrijk onderdeel van de leefomgeving, dit is dus ook meegenomen in de uitwerking van het plan. De breedte van de straat tussen de aanwezige bebouwing en de nieuwe bebouwing van het plangebied is van voldoende breedte, waardoor onderlinge privacy wordt gewaarborgd.

Daarnaast wordt verwacht dat de verkeerssituatie rondom het plangebied zal verslechteren door de komst van extra woningen. Het bouwplan zorgt echter voor extra parkeerplaatsen (meer dan volgens de gemeentelijke norm nodig is), onder andere rondom de school in het plangebied. De verwachting is dat hierdoor de chaotische situatie met parkeren op het trottoir en het stoppen op de rijbaan zal afnemen.

Een van de zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Indieners van de zienswijze (2019/4066) hebben verschillende opties aangedragen om de situering van nieuwe bouwblokken aan de Pauwenven te veranderen. Naar aanleiding van de informatieavond (29 januari 2019) was er al met een aantal van deze bewoners gesproken over de optie om een van de bouwblokken (type B, 2 lagen + kap) gelegen tegenover de woningen aan de Pauwenven 18, 20, 22, 24 een kwartslag te draaien. Hier werd destijds positief op gereageerd. Daaropvolgend is door de bewoners een zienswijze ingediend maar hierin werd de optie om het bouwblok een kwartslag te draaien onvoldoende duidelijk. In een toelichtend gesprek op de zienswijzen op 10 april 2019 hebben de bewoners aangegeven het eens te zijn met de draaiing van het bouwblok. Een verdraaiing van het betreffende bouwblok in combinatie met een goed ontworpen zijgevel (minimaal 2 ramen en een erker) zorgt er voor dat de betreffende bewoners uitzicht krijgen op een zijgevel in plaats van de voorgevels van een bouwblok bestaande uit vier woningen. Hierdoor ontstaat voor de huidige bewoners een meer open beeld.

Voor de volledige beantwoording wordt verwezen naar de nota van beantwoording, bijlage 8 bij de toelichting.

Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Gelijk met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen reactie binnengekomen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Kosten en dekking van dit voorstel

In het onderhavige plangebied is de gemeente voor 66,4% eigenaar van de grond en de ontwikkelaar 33,6%. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over samenwerking en financiële grondopbrengsten voor de gemeente. De kosten voor ambtelijke en bestuurlijke behandeling alsmede het tot stand komen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen zijn gedekt door de grondopbrengst en legesverordening.

Bij planrealisatie gaan de gronden volledig over in eigendom op de Projectontwikkelaar die voor eigen rekening en risico het plan ontwikkelt, inclusief de realisatie van het toekomstige openbare gebied. Het toekomstige openbare gebied wordt, na realisatie, eigendom van de gemeente. Mogelijke planschadeclaims komen voor rekening van beide partijen naar rato van het grondeigendom.

Hogere waarden geluid

Voor de locatie Pauwenven zijn geen financiële consequenties, omdat de feitelijke geluidssituatie feitelijk niet wijzigt voor de bestaande bewoners.

Juridische consequenties

Bevoegdheden

De portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling wordt zoals gebruikelijk gemandateerd tot het aanbrengen van (technische) wijzigingen van ondergeschikte aard in het bestemmingsplan tot het moment waarop de raad over het voorstel besluit. Tijdens of naar aanleiding van het Zaanstad Beraad blijkt het soms wenselijk om het plan op kleine punten aan te passen om zorgen bij de raad weg te nemen. Het betreft dan altijd kleine aanpassingen die de kern van het plan niet wezenlijk wijzigen. Hiermee wordt voorkomen dat het plan vanwege kleine, ondergeschikte aanpassingen opnieuw ter besluitvorming aan het college moet worden voorgelegd of dat er voor iedere aanpassing een amendement moet worden opgesteld. De portefeuillehouder krijgt als opdracht om dergelijke wijzigingen terug te rapporteren aan het college. Dit heeft geen juridische consequenties.

De bevoegdheid om een Besluit Hogere waarden vast te stellen ligt bij het college. De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad.

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 zijn zienswijze niet kenbaar gemaakt 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. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld zal ook een kapvergunning worden aangevraagd voor de aanwezige bomen op het terrein. Met uitzondering van de bomen die kunnen worden verplaatst.

Opsteller: Schukking, Y.

Versie: 27-5-2019 14:48:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Pauwenven, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaand uit GML bestand NL.IMRO.0479.STED3855BP-0301 met bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In de vergadering van *dinsdag 28 mei*-2016

De griffier,



De voorzitter,

