

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Bestemmingsplan Gouwpark

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Gouwpark, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMRO.0479.STED3857BP-0301 en bijbehorende bestanden, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Met de komst van het nieuwe Zaans Medisch Centrum en de sloop van het oude ziekenhuis De Heel te Zaandam is op laatstgenoemde locatie ruimte vrijgekomen die benut kan worden voor woningbouw. De gemeente heeft met projectontwikkelaar HSB een overeenkomst gesloten om hier 250 woningen te bouwen. Het programma gaat uit van een divers woningaanbod met grondgebonden woningen en appartementen. 30% van de te realiseren woningen komt in de categorie sociale huur. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, moet de bestemming worden gewijzigd. Daarvoor is dit bestemmingsplan opgesteld. Dit project behoort tot de Top 16 woningbouwplannen die de gemeente Zaanstad versneld wil realiseren.

Aanleiding

In het bestemmingsplan voor het nieuwe ZMC uit 2013 was reeds voorzien in deze woningbouwlocatie door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Aangezien sindsdien de (planologische) uitgangspunten zijn gewijzigd is ervoor gekozen om geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid maar om de planologische invulling van het gebied in de vorm van een bestemmingsplan gestalte te geven.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat plan biedt dan een actueel planologisch/juridisch kader voor de gewenste planologische invulling van het plangebied.

Kader

De woningbouwontwikkeling van het Gouwpark behoort tot woningbouwplannen die de gemeente versneld wil realiseren, de gemeentelijke 'Top 16 woningbouwplannen'. Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan is het beleidsmatige kader verwoord. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader verwoord.

Argumenten en afwegingen*Digitale omgeving bestemmingsplannen voor raadsleden*

Het digitaal objectgerichte bestemmingsplan wordt ter inzage aangeboden aan de raad voor behandeling en om tot vaststelling van het bestemmingsplan te komen.

Volg de volgende link voor het objectgerichte bestemmingsplan:

<https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer> (zoek op 'kenmerken' en bij 'eigenaar': Zaanstad invullen)

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan op de landelijke voorziening

www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

1.

Inleiding en voorgeschiedenis

Het Zaans Medisch Centrum (ZMC) is sinds eind 2017 ondergebracht in een nieuw

ziekenhuiscomplex. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de transformatie van

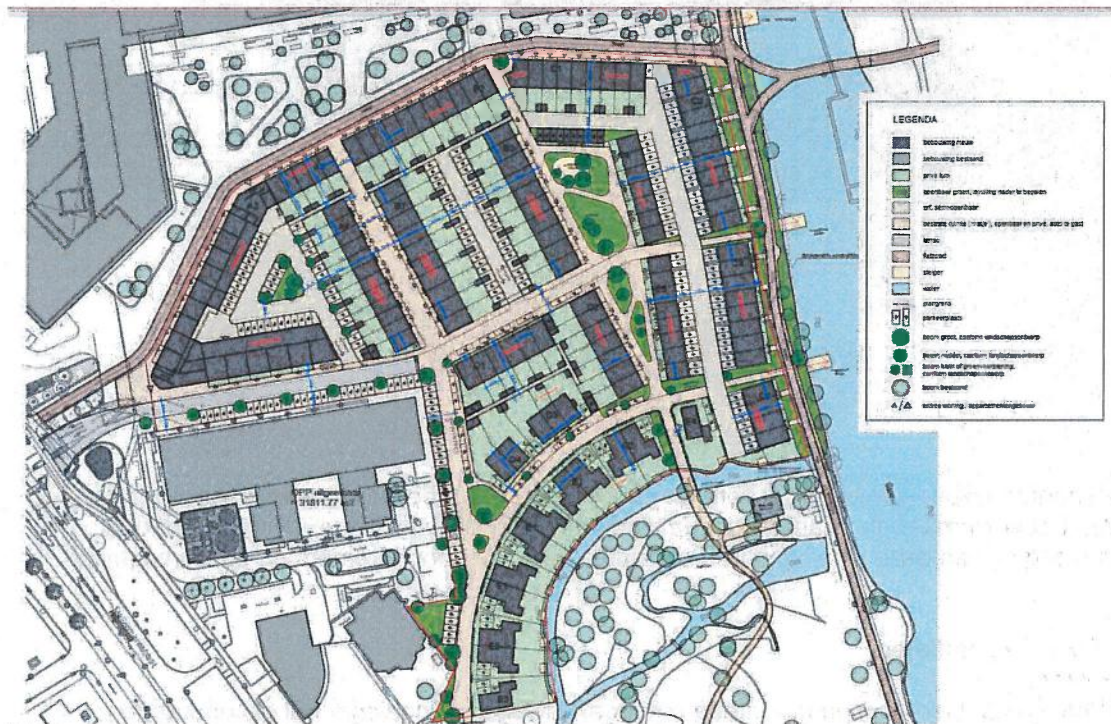
het naastgelegen terreindeel van het oude ziekenhuisterrein (De Heel) naar woningbouw. Met de compactere nieuwbouw van het ZMC ziekenhuis is er ruimte op het voormalig ziekenhuisterrein ontstaan om een woonbuurtje te maken met een ruimtelijke structuur die aansluit op de woonbebouwing in de omgeving. In het geldende bestemmingsplan voor de nieuwbouw van het ZMC was reeds voorzien in een woonbestemming voor de locatie waar voorheen het oude ziekenhuis stond, door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarin de optie van woningbouw werd vastgelegd. Met onderhavig bouwplan zal de begrenzing van deze wijzigingsbevoegdheid worden overschreden. Oorspronkelijk – in het kader van deze wijzigingsbevoegdheid – was gekozen voor meer appartementen. In het huidige plan is juist ingezet op meer grondgebonden woningen als basis voor een goede ruimtelijke kwaliteit. Op dit punt is ook een masterplan opgesteld. In de thans gekozen stedenbouwkundige opzet is daarbij ook gekozen voor een betere, vloeiende overgang naar de Heemtuin (Burgemeester In 't Veldpark) en een goede verbinding van het gebied met het Zaan Medisch centrum. Teneinde de gewenste kwaliteit te kunnen realiseren en het stedenbouwkundig plan in te passen, is het noodzakelijk gebleken om de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid enigszins te overschrijden. Die extra ruimte is niet alleen functioneel noodzakelijk om een goede inrichting van de openbare ruimte te verzorgen (wegen, parkeren, groen etc.), maar ook om de echt goede kwaliteit in de wijk te creëren. Om die reden is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan in plaats van het oorspronkelijk gedachte wijzigingsplan.

2. Het plangebied



Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied in Zaanstad. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Heijermansstraat, bevindt zich (voornamelijk grondgebonden) woonbebouwing met daarachter de Zaan. Ten noorden ervan bevindt zich het ziekenhuis en de Albert Heijn supermarkt en zorgboulevard met daarachter, aan de overzijde van de Koningin Julianaweg, Prins Bernhardlaan/A7 en Karel Lotsyalaan, het hoofdkantoor van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland alsook een brandweerkazerne. Ten oosten van het plangebied is sprake van een park met de Gouw en daarachter scholen en woonbebouwing. Ten zuiden van het plangebied is eveneens sprake van een parkgebied (Burgemeester In 't Veldpark en de Heemtuin).

3. Stedenbouw en woningbouwprogramma



Stedenbouwkundig plan

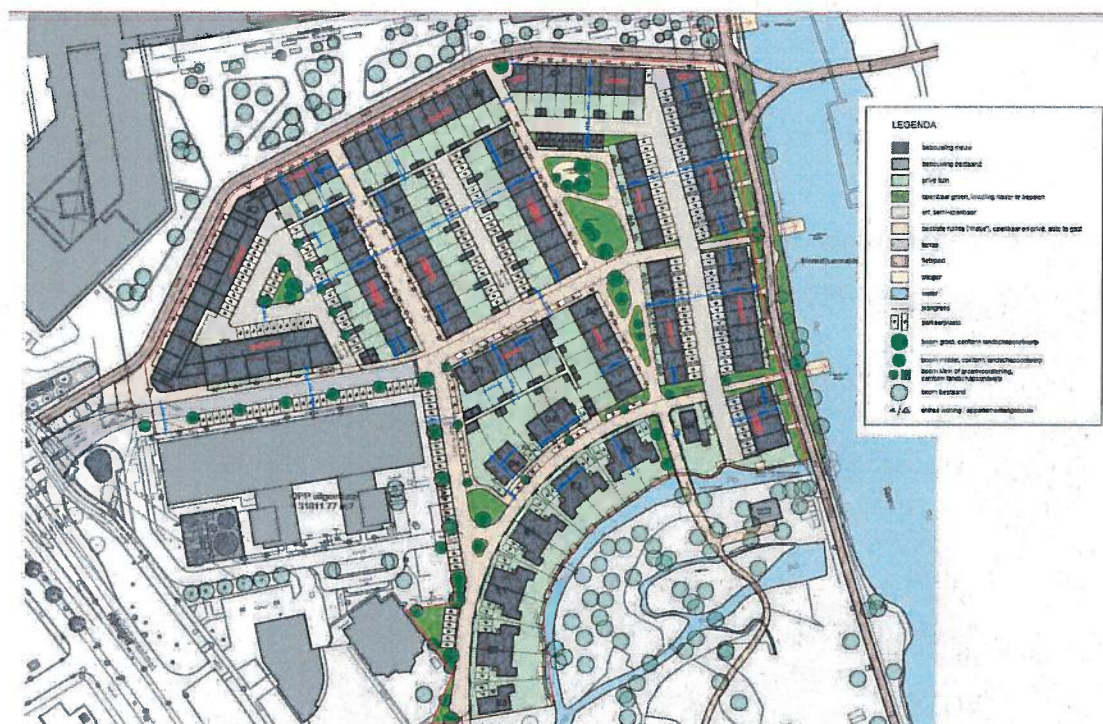
Stedenbouw en openbare ruimte

In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om aan de noord- en westzijde van het plangebied hogere bebouwing toe te laten. Dit in aansluiting op de hogere bebouwing van het ZMC. Aan de zuid- en oostzijde wordt lagere bebouwing toegelaten, waarbij ook de bebouwingsdichtheid richting het aangrenzende Burgemeester in 't Veldpark aan de zuidzijde afneemt. Daarbij zijn in het plan bepalingen opgenomen om de gewenste openheid tussen de bebouwing en zichtlijnen naar de omgeving te creëren. Op deze wijze sluit de nieuwe woonbebouwing goed aan op de aangrenzende parken. Ook in het plangebied zelf zal sprake zijn van het nodige openbare groen om een goede overgang richting de naastgelegen parken te waarborgen.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwplan bestaat uit maximaal 250 woningen. Het programma gaat uit van een divers woningaanbod met grondgebonden woningen en appartementen. 30% van de te realiseren woningen komt in de categorie sociale huur.

De woningen zijn gelegen op een aantrekkelijke locatie nabij stedelijk groen, voorzieningen (in de directe omgeving is er de zorgboulevard (met o.a. een apotheek), is er een kinderdagverblijf en bevindt zich het ziekenhuis ZMC)



en hoofdontsluitingswegen. Zij vormen daarmee een waardevolle en kwalitatieve toevoeging aan het woonmilieu in Zaanstad en de stadsregio Amsterdam. Tegelijkertijd wordt door toevoeging van deze woningen voorzien in aanbod voor doorstromers op de woningmarkt.

4.

Verkeer en parkeren

Verkeer

In het plangebied worden uitsluitend erftoegangswegen aangelegd met bijbehorende snelheidsrestricties. De wegen worden zodanig ingericht dat stapvoets moet worden gereden omdat de auto hier te gast is (30 km/u en/of woonerf). Wat betreft de aansluiting voor autoverkeer op de Heijermansstraat is voorzien in voldoende uitzicht wat betreft de doorkruising van de bestaande fietsverbinding. Verder zal sprake zijn van een verkeersveilige aansluiting van het plangebied op bestaande fietsverbindingen.

Parkeerplaatsen

Voor onderhavige locatie is relevant dat alle benodigde parkeerruimte in het plangebied zelf zal worden gerealiseerd. Dit is in de planregels geborgd op basis de standaard parkeerregeling van de gemeente Zaanstad. Conform het geldende parkeerbeleid zal per woningcategorie worden voorzien in voldoende parkeerruimte voor bewoners op eigen terrein bij de woningen en voor bezoekers in het in het plangebied te realiseren openbare gebied. Eveneens zal worden voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen.

Parkeerregulering

In de directe nabijheid van het plangebied is een aantal publiek aantrekkende voorzieningen gevestigd: het ZMC en de Albert Heijn XL (hierna: AH XL).

Zowel het ZMC als de AH XL hebben het parkeren voor personeel en bezoekers gefaciliteerd in gebouwde parkeervoorzieningen. Voor het gebruik van deze gebouwde parkeervoorzieningen moet worden betaald. Het Gouwpark is op een dusdanig korte afstand gelegen van deze ontwikkelingen dat het in de lijn der verwachting ligt dat de parkeerplaatsen van Gouwpark een aantrekkelijk alternatief zijn voor personeel en bezoekers die niet wensen te betalen voor deze parkeerplaatsen die speciaal voor hen zijn aangelegd op het terrein van ZMC en AH XL. Hierdoor komt de bereikbaarheid van de woningen en de leefbaarheid in het plangebied onder druk te staan zelfs als tot op zekere hoogte sprake kan zijn van dubbelgebruik.

Niet alleen omdat parkeerplaatsen niet meer beschikbaar zijn voor bewoners en bezoekers

aan bewoners, maar ook omdat zoekverkeer zorgt voor meer verkeersbewegingen. Een hoge bezettingsgraad zorgt daarnaast voor meer onoverzichtelijke verkeerssituaties en foutparkeren is niet alleen hinderlijk voor langzaam verkeer, in extreme situaties kan het voorkomen dat de buurt minder goed toegankelijk is voor nood- en hulpdiensten. Om te stimuleren dat de juiste parkeerder gebruik maakt van de juiste parkeerplaats, is het wenselijk om over te gaan tot een vorm van parkeerregulering.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij de besluitvorming voor het benodigde verkeersbesluit in gang zetten. In samenhang daarmee zullen de bewoners van omliggende wijken worden geraadpleegd over de effecten die de parkeerregulering voor hun wijk zal hebben. Wij monitoren de effecten voor de omliggende wijken.

Tevens zal in dit kader het gesprek met het ZMC worden gevoerd over de mogelijkheid van het verlagen van hun parkeertarieven.

5.

Natuur

Groen en waterplan

In het gemeentelijke Groen- en waterplan is de Gouw aangewezen als ecologische verbindingszone. De Gouw en het Burgemeester in 't Veldpark zijn ook in de gemeentelijke structuurvisie aangeduid als ecologische verbindingszone. Deze zones zijn door de gemeente aangewezen om de migratie van flora en fauna tussen de verschillende natuur- en groengebieden te bevorderen. Wat betreft eventuele ruimtelijke ontwikkelingen in dergelijke zones is in de structuurvisie vervat dat dit gecompenseerd moet worden met voldoende kwaliteit in het gebied. Eveneens dient de verbindingszone niet te worden onderbroken, zodat de verbinding tussen de natuur- en groengebieden in tact blijft.

Wat betreft onderhavige ontwikkeling zijn de woningen aan de oostzijde van het plangebied gelegen vlak naast deze zone. Echter worden de woningen van de Gouw gescheiden door het reeds aanwezige fietspad. De woningen worden gerealiseerd op de plek waar reeds eerder het ziekenhuis was gebouwd. Voor de ecologische verbindingszone langs de Gouw wordt voorzien in een adequate groenbestemming. Gebleken is dat bij lezing van het plan er verwarring kan ontstaan over de invulling van de oever van de Gouw. Daarom zijn de regels wat dat betreft ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verduidelijkt zodat ondubbelzinnig is gegarandeerd dat steigers, vlonders en andere bouwwerken die het natuurlijke karakter van de oever kunnen aantasten niet zijn toegestaan.

Ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb)

Ten behoeve van de sloop van het oude ziekenhuis en het bouwrijp maken van de locatie voor woningbouw was een tijdelijke ontheffing Wnb afgegeven.

Om de eventuele huidige aanwezigheid van de rugstreep te toetsen is nader onderzoek nodig. Dat onderzoek staat gepland tussen de periode van de vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de bouwvergunning. Als uit het onderzoek blijkt dat de rugstreep zich in het plangebied bevindt, moet de initiatiefnemer een (verlenging van de) ontheffing Wnb aanvragen bij de provincie en moet hij beschermende maatregelen nemen.

Ontheffing en maatregelen moeten zijn geregeld voor de daadwerkelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden. Aangezien het hier gaat om een algemene soort, gezien de aard van de locatie en de ontwikkeling en op grond van de beschikbare jurisprudentie over vergelijkbare gevallen, is de verwachting dat de ontheffing kan worden verkregen, onder voorwaarde van het nemen van de nodige maatregelen.

6.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 inzake de het Programma aanpak stikstofdepositie.

De ontwikkeling en het bestaan van een woonwijk zoals Gouwpark betekent stikstofuitstoot. In de nabije omgeving van Zaanstad bevinden zich drie Natura 2000-gebieden. Deze mogen niet worden blootgesteld aan stikstof als gevolg van dit soort ontwikkelingen. Om desondanks ontwikkelingen die stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden veroorzaken mogelijk te maken was op landelijk niveau onder vigeur van de Wet natuurbescherming uit 2017 het Programma Aanpak Stikstof (PAS) bedacht. Dat voorzorg in compenserende en mitigerende maatregelen

waardoor op termijn de effecten van de stikstof op dit soort natuurgebieden teniet zouden worden gedaan.

Ook voor Gouwpark was de stikstofuitstoot met behulp van het PAS berekend en aanvaardbaar bevonden.

In haar uitspraak van 29 mei 2019 verwierp Raad van State het PAS.

Deze uitspraak had als gevolg dat de stikstofuitstoot nu weer moest worden beoordeeld aan de hand van de criteria van de oude Natuurbeschermingswet uit 1998 en de daarbij behorende jurisprudentie. Inmiddels is, in afwachting van een nieuwe landelijke handreiking, in kaart gebracht waar een nieuwe stikstofberekening minimaal aan moet voldoen. Er blijven door het wegvallen van het PAS echter grijze gebieden bestaan waarover pas duidelijkheid kan ontstaan na de ontwikkeling van nieuwe jurisprudentie. Desalniettemin is het stikstofonderzoek voor het onderhavig plan compleet geactualiseerd aan de hand van de nieuwste inzichten. Uit het onderzoek is gebleken dat als gevolg van het plan geen verhoging van de stikstofdeposities in de natura 2000-gebieden optreedt, waardoor mogelijke significante effecten en/of verslechtering van de natuurgebieden zijn uitgesloten. Als gunstige bijkomstigheid kan nog worden vermeld dat het plangebied is gelegen nabij een NS station (Kogerveld) en langs een frequent gebruikte busroute, waardoor het autogebruik in de praktijk mogelijk lager uitvalt dan op grond van de gebruikte kengetallen wordt aangenomen. Een passende beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

7.

Duurzaamheid

Per 1 juli 2018 is de Wet voortgang energietransitie (Wet vet), in werking getreden, waarmee onder meer de gasaansluitplicht voor nieuwbouw wordt geschrapt (m.i.v. 1 juli 2018).

Daarnaast zijn in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelaar ambitieafspraken gemaakt over energiebesparende maatregelen en om te komen tot een EPCwaarde die lager is dan de huidige norm in het Bouwbesluit van EPC 0.2. aan kopers van de woningen worden duurzaamheidsopties geboden om een EPC norm van 0,16 te bereiken.

8.

Biodiversiteit

Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet waarin ook deze aspecten door middel van het gemeentelijk omgevingsplan een plaats krijgen, wordt ook bij dit bestemmingsplan alvast nagedacht over biodiversiteit. De aanleg van de nieuwe woonwijk biedt kansen om voorzieningen te treffen die de biodiversiteit ten goede komen. In dat verband heeft de projectontwikkelaar toegezegd de mogelijkheden te onderzoeken om dit soort voorzieningen te faciliteren. Gedacht kan worden aan het aanbrengen van vogel(nest)- en vleermuisvoorzieningen aan de woningen en in het openbaar gebied. Ook zal in overleg met de gemeente vogelvriendelijke beplanting worden aangebracht.

9.

Finale ruimtelijke afweging

Bij een bestemmingsplan wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging gemaakt over de manier waarop functies ten opzichte van elkaar worden gesitueerd.

Dit gebeurt in relatie tot de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het plan mogelijk worden gemaakt. Belangrijk onderdeel hierbij is de aanwezigheid van milieubelastende factoren en milieugevoelige functies ten opzichte van elkaar. Voor dit bestemmingsplan is met name wegverkeerslawaai in relatie tot de gewenste woningbouw van belang. De te bouwen woningen voldoen aan de wettelijke regels op het gebied van geluidhinder door middel van het verlenen van hogere waarden dan wel het treffen van fysieke voorzieningen. Daarnaast is veel aandacht geschonken aan een goede inpassing van de voorgenomen woningbouw in de (groene) omgeving.

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en goede ruimtelijke ordening.

Draagvlak

Over de planontwikkeling is vanaf een vroeg stadium goed overleg gevoerd met het bestuur van de nabij gelegen Heemtuin.

De op 17 april gehouden inloopavond over het bestemmingsplan kende een positieve sfeer.

Ten aanzien van het (ontwerp)bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Enkele (overheids)instanties hebben ex art. 3.1.1 Bro overlegreacties op het bestemmingsplan ingediend. Deze reacties hebben geleid tot een paar aanpassingen in de Toelichting maar leiden niet tot wijzigingen van de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan. Wij verwijzen naar par.5.6.3 van de Toelichting bij het bestemmingsplan. De adviezen zijn opgenomen als bijlage bij de Toelichting bij het bestemmingsplan.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

In de anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar is gesloten is het kostenverhaal geregeld en is bepaald dat deze eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Daarom hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Juridische consequenties

Bevoegdheid

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

Beroepsprocedure

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend kan een belanghebbende 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.

Crisis- en herstelwet

Op het bestemmingsplan Gouwpark is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dat betekent dat onder meer bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn op de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voordeel is een snellere beroepsprocedure en agendering bij de Raad van State.

Communicatie/ vervolgtraject

Indien en nadat uw raad 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 website.

Raadsbesluit

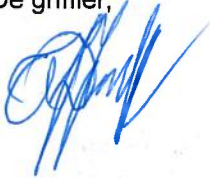
De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Gouwpark, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMRO.0479.STED3857BP-0301 en bijbehorende bestanden, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;

In de vergadering van donderdag 19 september-2019

De griffier,



De voorzitter,

