

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vastelling bestemmingsplan Plan Molenaer fase 2

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Plan Molenaer fase 2, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMRO.0479.STED3863BP-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

Het voornemen bestaat om ter plaatse van de grond rond het rijksmonument Zuideinde 87 te Westzaan woningen te realiseren. De bedrijfsbebouwing die hier heeft gestaan is reeds gesloopt en de grond is gesaneerd. Het woningbouwplan bestaat uit maximaal 27 grondgebonden woningen, met bijbehorende parkeergelegenheid en erf. Dit vormt de tweede fase van de herontwikkeling van het voormalige Marvos-Folmerterrein. Het totaalplan staat bekend als Plan Molenaer. De A.O voor deze gehele ontwikkeling is getekend in 2010. Fase 1 is reeds gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied doormiddel van het verlenen van een omgevingsvergunning (2015). Deze woningen zijn in 2018 opgeleverd en worden allemaal bewoond. Om fase 2 te realiseren is dit nieuwe bestemmingsplan noodzakelijk. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege industrielaawaai van Westpoort en Hoogtij de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Wel blijft de belasting onder de maximale grenswaarde. Voor de te bouwen woningen is daarom een hogere waarde vastgesteld.

Aanleiding

De gronden waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd (het voormalige Mavos-Folmerterrein) ligt op dit moment braak. Om de ontwikkeling van Plan Molenaer fase 2 mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

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 gebied. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken en daarmee het totaalplan 'Plan Molenaer' verder te ontwikkelen.

Kader

De woningbouwontwikkeling behoort tot het totaal plan 'Plan Molenaer' waarbij fase 1 reeds is gerealiseerd en wordt bewoond, aan de noordzijde van het plangebied. 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***Het plangebied***

Het plangebied is gelegen aan het Zuideinde (de percelen Zuideinde 85 t/m Zuideinde 97). Het Zuideinde maakt deel uit van het lint van Westzaan. Dit lint is één van de karakteristieke dorpslinten in Zaanstad en wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies. Naast de woningen aan het lint zijn enige grotere woongebieden achter de lintbebouwing ontwikkeld en zijn er relatief veel bedrijfsgebouwen. Ten noorden van het plangebied is de transformatie

naar woningbouw afgerond (Plan Molenaer fase 1).



Ligging van het plangebied.

Op de te herontwikkelen gronden is de voormalige bedrijfsbebouwing en de woning aan Zuideinde 93 gesloopt. Tevens heeft er een bodemsanering plaatsgevonden en is het terrein bouwrijp gemaakt.

Er wordt zowel kwantitatief als kwalitatief voorzien in een actuele woningbehoefte. Uit het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016/2020 komt een fors tekort aan harde plancapaciteit voor woningbouw naar voren voor de regio Zaanstreek-Waterland en Amsterdam. De tekorten doen zich voor in vrijwel alle marktsegmenten. Zaanstad zet zich in op de woningbouwproductie te verhogen van 600 naar 1000 woningen per jaar. Dit staat in de woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' en de bijbehorende uitvoeringsagenda voor 2019-2024. Een andere doelstelling is daarnaast het sturen op een divers en betaalbaar aanbod.

Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van 27 verschillende koopwoningtypen, waaronder rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen in de vrije sector.

Sociale woningbouw

Om de doelen qua woningopbouw te kunnen behalen zijn alle lopende woningbouwprojecten geïnventariseerd, in relatie tot woonprogrammering en geordend naar planstatus [2019/8628]. Op basis van deze inventarisatie is gebleken dat er te weinig betaalbare nieuwbouw in de huidige projecten geprogrammeerd staat. Het college heeft daarom gevraagd om op basis van de uitgangspunten van het coalitieakkoord in woningbouwprojecten van omvang daar waar mogelijk te interveniëren en bij te sturen. Het moment om te interveniëren was echter bij dit plan al te ver verstreken, omdat het een ontwikkeling betreft die al zeer geruime tijd in ontwikkeling is.

Daarnaast ligt het plangebied in de nabijheid van Westzonerwerf. Dit betreft een woningbouwlocatie voor circa 150 woningen waar wel gestuurd zal worden op een aandeel sociale woningbouw. Ook is er in het Plan Molenaer fase 1 een sociaal programma (en BZK) gerealiseerd.

Stedenbouwkundig plan

Plan Molenaar bestaat uit een samenhangend woonbuurtje met een aantal toegangsstraten haaks op het lint. Woningen staan haaks op deze straten met als uitgangspunt het aansluiten op de omliggende Westzaanse (woon)bebouwing. Variëteit in woningtypologieën zorgt voor differentiatie. In het plan wordt uitgegaan van grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en enkele vrijstaande woningen. De woningen hebben zowel één als twee lagen met kap in verschillende vormen en richtingen. Een deel van de woningen grenst met de tuin aan het water.

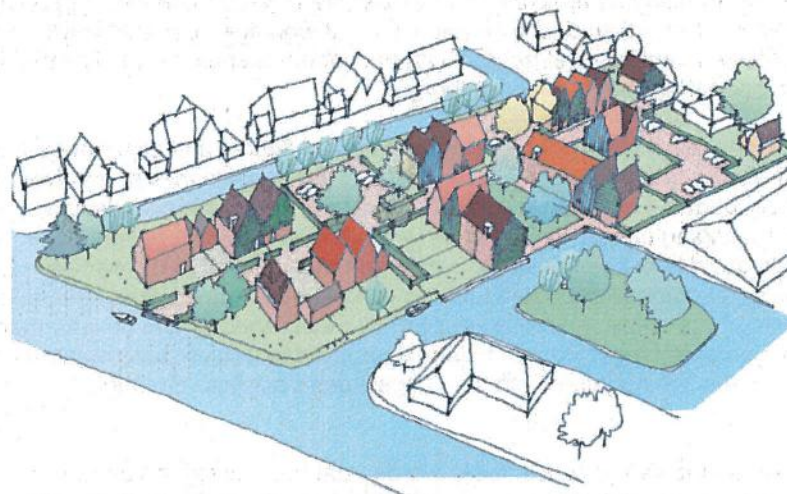
De volgende ontwikkelingen worden door dit bestemmingsplan nieuw mogelijk gemaakt:

- de bouw van maximaal 27 grondgebonden woningen en inrichting van de openbare ruimte;
- een wijziging van het toegestane gebruik voor het bedrijfsgebouw aan Zuideinde 85 met als doel het voorkomen van hinder;

Het rijksmonument Zuideinde 87 en de kapsalon Zuideinde 89 zijn conserverend in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit geldt ook voor het dubbelwoonhuis aan het Zuideinde 95-97.

~

Stedenbouwkundig



Stedenbouwkundig plan (indicatief).

Parkeren

In het stedenbouwkundig plan zijn 27 woningen opgenomen en deze hebben een totale parkeerbehoefte van 52 parkeerplaatsen. Het woningbouwplan voldoet daarmee ruimschoots aan de parkeereis van de uitvoeringsnota 'Parkeren Zaanstad 2016'. Van de parkeerplaatsen komen er 39 op binnenterreinen/binnenhoven en 20 op eigen terrein van de woningen. Alle openbare parkeerplaatsen zijn vrij toegankelijk en door zowel bewoners als bezoekers te gebruiken.

Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Het historisch gebruik van het plangebied heeft geleid tot ernstige bodemverontreiniging. De noodzakelijke saneringen hebben inmiddels plaatsgevonden. Na goedkeuring van de omgevingsdienst is de bodem geschikt voor de nieuwe (woon)functie. In de exploitatie van het plan is rekening gehouden door de ontwikkelaar met de kosten voor sanering waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

Geluid

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai op Westpoort en Hoogtij de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De geconstateerde geluidsbelasting blijft onder de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB. Het college heeft hiervoor hogere waarden vastgesteld. Er worden geluidswerende maatregelen getroffen bij de betreffende woningen, zoals bijvoorbeeld een dove gevel.

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 EPC-waarde die is opgenomen in het Bouwbesluit van EPC 0.2.

Stikstof en natuur

Voor Plan Molenaar fase 2 is voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de stikstof uitstoot met behulp van het PAS berekend en aanvaardbaar bevonden. In haar uitspraak van 29 mei 2019 heeft de Raad van State het PAS verworpen. Dit had tot gevolg dat het stikstofonderzoek voor Plan Molenaar fase 2 moest worden geactualiseerd aan de hand van de nieuwste inzichten. Uit dit nieuwe 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 verslechtingen van de natuurgebieden zijn uitgesloten. Daarbij is het wel zo dat bij de bouw van de woningen gebruik wordt gemaakt van zgn. 'Stage-IV' bouwmaterialen. Het gebruik van dat soort materialen moet vervolgens in de regels van het bestemmingsplan worden geborgd.

Er is in onderzoek gekeken of de ontwikkeling negatieve effecten met zich meebrengt voor de flora en fauna. Hieruit wordt geconcludeerd dat dit niet het geval is mits er met twee zaken rekening wordt gehouden. De kapwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden om vernietiging en verstoring van in gebruik zijnde broedvogelnesten te voorkomen. In dit geval is het perceel al bouwrijp gemaakt en is dit niet meer van toepassing. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met meervleermuizen. Deze gebruiken de watergang als vliegroute en zijn gevoelig voor lichtoverlast. Vandaar dat de watergang zo donker mogelijk gehouden moet worden tijdens de bouwfase. Indien deze maatregelen in acht worden genomen zijn negatieve effecten uitgesloten voor flora en fauna.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het realiseren van maximaal 27 woningen op de locatie aan het Zuideinde te Westzaan een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling is. Het bestemmingsplan voorziet in een duidelijke woningbouwbehoefte, op een locatie waar aan de noordzijde reeds woningen zijn gesitueerd. De ontwikkelingen verbeteren de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk ten opzichte van de voorgaande situatie. Bovendien worden functies die thans zijn toegestaan maar zich niet goed verhouden tot woningen weg bestemd en worden met dit bestemmingsplan ter plaatse passende wonen bedrijfsfuncties bestemd. Ten slotte vormen de ontwikkelingen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven

Draagvlak

Op 19 juni 2019 is er een inloopavond georganiseerd voor de terinzagelegging van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Enkele (overheids)instanties hebben ex art. 3.1 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.

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/zij kan aantonen dat hij/zij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze in te dienen.

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 Plan Molenaer fase 2, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMRO.0479.STED3863BP-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 van12.....-.....december.....-2019

De griffier,



De voorzitter,

