

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Badhuisweg 1

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Badhuisweg 1, zoals dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp, dat staat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3903BP-0301 met bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Spoedeisend omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling op grond van de Wro gepubliceerd moet zijn. Al is dit geen fatale termijn maar termijn van orde. De andere besluiten hangen met dit besluit samen en worden daarom gelijktijdig gepubliceerd.

Kernverhaal

In de komende jaren worden er in het centrumgebied meer dan 4.000 woningen gebouwd als bijdrage aan de woningopgave in de Zaanstreek. De wachtlijst voor een sociale huurwoning voor Zaanse starters bedraagt momenteel 11 jaar. Aan de Badhuisweg 1 te Zaandam bestaat het voornemen van de grondeigenaar (woningstichting Rochdale) om in twee nog te bouwen gebouwen een woonprogramma te realiseren op een perceel dat momenteel deels braak ligt en deels is ingevuld met een leegstaand kantoorgebouw. Het plan behelst de bouw van 120 sociale huurappartementen, waarvoor het leegstaande kantoorgebouw gesloopt wordt. Het overgrote deel van deze appartementen bestaat uit twee of drie kamers met een oppervlak tussen 35 m² en 60 m². Ongeveer 20 appartementen worden aangewezen voor bijzondere doelgroepen. Hiervoor voert Rochdale momenteel gesprekken met twee zorgstichtingen/-instellingen.

De locatie ligt op 'Het Eiland' aan de Zaan. Met dit bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de (sociale) woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad.

Voor dit project wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de verschillende procedures die van belang zijn voor de realisatie van dit project te coördineren op grond van de in februari 2019 vastgestelde coördinatieverordening. Van deze gecoördineerde procedure wordt gebruik gemaakt om zo snel mogelijk voldoende en kwalitatief goede woningen te realiseren.

Aanleiding

MAAK.Zaanstad is een uitwerking van bestaande visies, zoals Zaans Evenwicht en de Economische- en Ruimtelijke Structuurvisie. We richten ons op de realisatie van 16.000 nieuwe woningen, aldus het coalitieakkoord 2022-2026 'Slagen maken'. Dit aantal woningen kan bereikt worden door nieuwbouw, of door alternatieven zoals transformatie van panden.

In 2018 heeft de gemeente Zaanstad een intentieovereenkomst met Woningstichting Rochdale gesloten om de haalbaarheid van de herontwikkeling van hun locatie aan de Badhuisweg te onderzoeken. Woningstichting Rochdale heeft vervolgens een stedenbouwkundig plan voor dit gebied ontwikkeld. Op 21 december 2021 heeft het college

ingestemd met het Ruimtelijk Programma van Eisen, voor de Badhuisweg. Op 20 januari 2022 heeft het Zaanstad Beraad een positieve zienswijze op het Ruimtelijk Programma van Eisen gegeven.

De ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden geluid en het ontwerpbestemmingsplan hebben vanaf 19 januari 2023 tot 1 maart 2023 ter inzage gelegen (gecoördineerde procedure). Het college kan nu het bestemmingsplan ter vaststelling aanbieden aan de raad, het besluit hogere waarden geluid vaststellen en na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, de omgevingsvergunning verlenen. Het verlenen van de omgevingsvergunning is mogelijk nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Beoogd resultaat

- Een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Het plan biedt een actueel planologisch-juridisch kader om – door middel van de gecoördineerde en in mandaat te verlenen omgevingsvergunning - gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.
- In werking getreden besluit hogere waarden geluid.
- Een verleende omgevingsvergunning.
- Het toevoegen van (sociale) woningbouw voor diverse doelgroepen aan de gemeente Zaanstad.
- De locatie Badhuisweg 1 herontwikkelen en nieuw leven inblazen.

Kader

De gecoördineerde besluitstukken en het bestemmingsplan zijn voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de coördinatieverordening gemeente Zaanstad 2019. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging verwoord.

Argumenten en afwegingen

1. Inleiding

In Zaanstad is er een behoefte aan woningen in alle woonsegmenten, maar met name aan woningen in het middeldure en goedkope koop- en huursegment. Ook is het van belang dat veel mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Geschikte woningen, voor onder andere senioren, zijn daarvoor noodzakelijk.

Het bestaande kantoorgebouw aan de Badhuisweg wordt gesloopt en hiervoor in de plaats worden twee woongebouwen gerealiseerd, met circa 120 sociale huurappartementen die zijn verdeeld over de twee gebouwen. Het overgrote deel van de appartementen (100 stuks) heeft twee of drie kamers met een oppervlak tussen 35 m² en 60 m². Ongeveer 20 appartementen worden aangewezen voor bijzondere doelgroepen. De bewoners betreffen mensen die (lichte) hulp en/of begeleiding nodig hebben bij het wonen. Voor deze doelgroepen worden twee gemeenschappelijke woonkamers gerealiseerd en één ontmoetingsruimte. Rochdale voert momenteel gesprekken in de contractvormingsfase met twee zorgstichtingen- en instellingen die de 20 appartementen voor de bijzondere doelgroepen af willen nemen. De invulling van de doelgroepen is overigens geen aangelegenheid van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

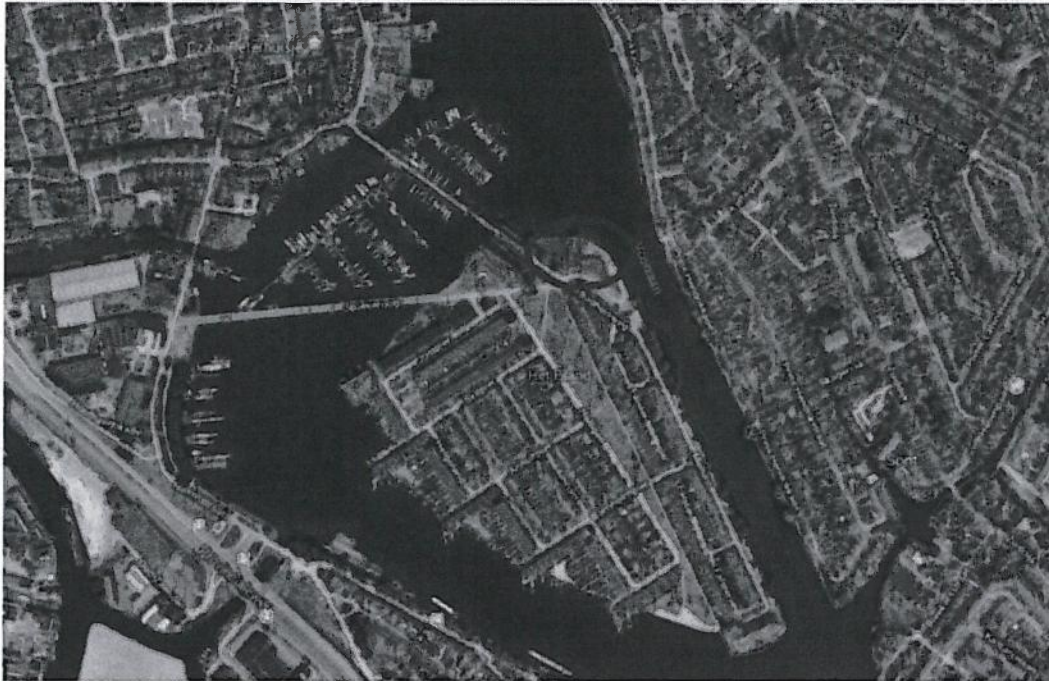
Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

2. Het plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Badhuisweg 1 gelegen op het noordelijk punt op 'Het Eiland' in Zaandam. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Voorzaan in het noorden en oosten;
- Spiekeroo en de Badhuisweg in het zuiden;

- De William Pontbrug in het westen.



3. Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 2000 of meer woningen, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 120 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Alhoewel de beoogde ontwikkeling onder de drempelwaarde blijft is met een aanmeldingsnotitie onderzocht of sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten. Uit de informatie in deze notitie blijkt dat de aard en beperkte omvang van het project niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het plangebied is niet gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

4. Stedenbouw en openbare ruimte

In 1964 is op de projectlocatie een kantoorgebouw gerealiseerd. Het gebouw vormt momenteel een barrière tussen het Eiland en de beleving van het open water van de Voorzaan. Daar wordt met deze ontwikkeling verandering in gebracht.

Voor de nieuwe inrichting is een plan gemaakt waardoor het Eiland samenhang vertoont met de omgeving. De gebouwen zijn groen ingepast en worden in de lengterichting geplaatst. De gebouwen vormen, samen met het bestaande woongebouw aan Spiekeroog / Badhuisweg, een ensemble in het verlengde van de aangrenzende bebouwing. De rooilijnen maken daarbij expliciet een lichte knik waardoor de bestaande groene wig zich opent naar het water. De locatie en in het bijzonder de kade wordt met de herinrichting openbaar toegankelijk gemaakt. Zicht op de silhouet van de sluisen en omgeving worden gerespecteerd en versterkt. Door het aanleggen van een doorgaande openbare route langs het water worden er verblijfsplekken in het groen gecreëerd. Hieronder is een sfeerimpressie te zien van de indeling van het terrein en een artist impression van de woongebouwen.



5. Woningbouwprogramma

Op de locatie van het bestaande kantoorgebouw komen twee appartementencomplexen met in totaal 120 sociale huurwoningen. Het overgrote deel van de appartementen heeft twee of drie kamers met een oppervlak tussen 35 m² en 60 m². Ongeveer 20 appartementen worden aangewezen voor bijzondere doelgroepen. Deze bewoners hebben lichte hulp en/of begeleiding nodig bij het wonen. Voor deze doelgroepen worden twee gemeenschappelijke woonkamers gerealiseerd en één ontmoetingsruimte.

In Zaanstad is met name veel behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze behoefte zal in de toekomst nog verder toenemen en dan vooral onder de lage inkomens. Voor deze doelgroep worden in dit project woningen gerealiseerd van 40 tot 60 m². De doelgroepen / toekomstige bewoners van het project bestaan uit:

- Starters op de huurmarkt, alleenstaand of met zijn tweeën
- Starters van buiten de gemeente of vanuit de gemeente Zaanstad zelf
- Doorstromers Bijzondere doelgroep

6. Verkeer en parkeren

Er worden naar aanleiding van het plan geen nadelige gevolgen verwacht voor verkeer. De hoofdontsluiting van het project voor het autoverkeer gaat via de Provincialeweg-Havenstraat-Spiekerroog. De verwachting is dat deze wegen voldoende capaciteit hebben om een toename van het autoverkeer hier op te vangen.

Het college heeft op 21 december 2021 het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPVE) vastgesteld, waarvan parkeren onderdeel is. Aansluitend heeft het Zaanstad Beraad op 20 januari 2022 een positieve zienswijze op het RPVE gegeven. Er is qua parkeren specifiek rekening gehouden met het type woningen, de ligging en het gebruik van deelauto's op deze locatie. Dit heeft geresulteerd in een parkeernorm van 0,67. Dat betekent dat er voor de 100 sociale huurwoningen 67 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden en voor de bezoekers van de 20 woningen voor de speciale doelgroep moeten er 6 bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd worden. Van de 67 parkeerplaatsen worden er 55 op eigen terrein gerealiseerd, 4 op het eigen terrein van het Hallingen en 8 in het bestaand openbaar gebied. Alle parkeerplaatsen krijgen een openbaar karakter.

Naar aanleiding van twee toezeggingen van de wethouder Wonen in het Zaanstad Beraad van 20 januari 2021 is onderzocht of het mogelijk is om een parkeerdek te realiseren aan de Badhuisweg. Uit de verkenning bleek dat het onwenselijk is om een parkeerdek te realiseren door grote gevolgen voor het plan op het gebied van financiën, sociale veiligheid en stedenbouw die de kwaliteit van het plan niet ten goede zou zijn gekomen (zie tweede deel memo aan gemeenteraad d.d. 28 januari 2022, Verseon 2022/2394).

De projectlocatie is voor fietsers en voetgangers op verschillende manieren te bereiken. De belangrijkste ontsluitingen voor fietsers en voetgangers van en naar het Zaaneland zijn via de William Pontbrug en Spiekerroog. Het plan voorziet in voldoende ruimte voor het fietsparkeren van bewoners, conform de vigerende Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad. Deze plekken worden in pandig gerealiseerd. Het fietsparkeren voor bezoekers komt vlakbij de entrees van de woningen.

Het onderdeel verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

7. Geluid

Peutz heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de toekomstige gevels van de woningen door wegverkeerslawaai, scheepsverkeerslawaai en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen door de geluidgezoneerde weg het Spiekerroog voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting door wegverkeer over het 30 km/uur gedeelte van het Spiekerroog overschrijdt wel de waarde van 48 dB. Aangezien voor deze weg (door de maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur) geen toetsing aan grenswaarden hoeft plaats te vinden, hoeven hiervoor geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Scheepsverkeerslawaai

De beoogde woningen bevinden zich niet veel dichterbij de vaarroute dan de al bestaande woningen. Aangezien de Voorzaan geen drukke vaarweg met binnenvaart- of zeeschepen is, zal deze vaarroute hierdoor geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Industrielawaai

De geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen overschrijdt de etmaalwaarde van 50 dB (A) door het industrieterrein Westpoort. Hiervoor dienen hogere waarden vastgesteld te worden.

8. Windhinder

Uit het windhinderonderzoek van Actiflow is naar voren gekomen dat het windklimaat rond de toekomstige gebouwen vergelijkbaar is met het windklimaat bij de bestaande gebouwen, waarbij er vooral kleine lokale verschillen te vinden zijn in de nabijheid van de nieuwe gebouwen. Ook wordt met de realisatie van de woongebouwen volgens dat onderzoek geen significante invloed van windhinder op de jachthaven en scheepvaart verwacht.

In aanvulling op het onderzoek van Actiflow is door Marin een review uitgevoerd, specifiek om de mogelijke windhinder voor het scheepvaartverkeer nader in beeld te brengen. Door de hoogte van de nieuwbouw zou er windhinder kunnen ontstaan voor de scheepvaart. Voor de maatgevende windrichtingen waarbij de wind komt uit west en zuidwest staat de nieuwbouw echter in de windluwte van de bestaande bebouwing en is de verwachting dat de windhinder zeer beperkt is. Per windrichting is een kwalitatieve en kwantitatieve beschouwing gemaakt. In alle onderzochte varianten wordt voldaan aan de gestelde normen.

9. Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen op de noordpunt van het Zaaneiland. Het Zaaneiland ligt in het water van de Voorzaan en in het gebied de 'Oude Haven', ten zuiden van de sluizen. Op het voormalige industrieterrein met houtloodsen, dat geheel is ontruimd, is in 1995 een woonwijk verzezen met geschakelde woningbouw ingedeeld in blokken, zodanig dat de blokken van alle kanten zichtbaar zijn. Op de projectlocatie staat nu een leegstaand kantoorgebouw. Uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat het bestaande kantoorpand aan de Badhuisweg 1 een zekere cultuurhistorische waarde heeft.

Deze cultuurhistorische waarden zijn op 21 december 2021 door het college in het kader van het RPVE Badhuisweg afgewogen tegen het gewenste programma van 120 woningen en de financiële haalbaarheid. De cultuurhistorische waarden zijn in een cultuurhistorische quickscan door Rochdale onderzocht en afgewogen tegen het gewenste programma en de financiële haalbaarheid. De conclusie van Rochdale is dat bij behoud van het bestaande pand het woonprogramma van 120 sociale huurwoningen niet haalbaar is. Op 20 januari 2022 heeft het Zaanstad Beraad al een positieve zienswijze gegeven voor de realisatie van 120 sociale woningen.

10. Natuur

Deze locatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. De Badhuisweg maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland of de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied en NNN-gebied betreft Polder Westzaan, gelegen op ongeveer 1.9 kilometer van het plangebied.

Er zijn stikstofberekeningen uitgevoerd met de huidige Aerius-calculator. Daaruit blijkt dat ten opzichte van de huidige situatie geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie, maar van een lichte afname. Significante negatieve effecten voor het aspect stikstof zijn daarmee uitgesloten.

Soorten

Door een ecooloog is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Tijdens dat onderzoek is een dwergvleermuis waargenomen in de schoorsteen. Het is niet duidelijk of de schuilplaats in de schoorsteen als een voortplantingsplaats (en daarmee wettelijk beschermde locatie) moet worden beschouwd. Voor de zekerheid is er een ontheffing aangevraagd als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming. Deze ontheffing is verleend en geldt van 31 oktober 2021 tot en met 31 december 2024. De ontheffing is opgenomen in bijlage 9 bij het bestemmingsplan. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

11. Duurzaamheid

Klimaatverandering leidt tot meer hittegolven, vaker extreme neerslag, meer droogte perioden en grotere kans op wateroverlast. Natuurinclusief bouwen is van groot belang. In het uitvoeringsplan klimaatadaptatie van de gemeente en in de MRA richtlijnen klimaatbestendige nieuwbouw zijn ambities opgenomen voor implementatie van klimaatmaatregelen en natuurinclusief bouwen.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt in samenwerking met de gemeente bekeken welke maatregelen het meest passend zijn en hoe dit kan worden vormgegeven. Het betreft bijvoorbeeld:

- Er komt minimaal 20% kroonbedekking van de openbare ruimte, zoals opgenomen in het Bomenbeleidsplan 2020-2050.
- Waterbalans voor benodigde waterkwantiteit. Op basis van de waterbalans berekeningen zullen maatregelen voor deelgebieden worden uitgewerkt, met borging ruimtelijke kwaliteit. Gedacht wordt aan wadi's (infiltratievoorziening) en maatregelen voor buffering en vertraagde afvoer.
- Een deel van de daken en gevels krijgen een tweede functie zoals zonnepanelen op de daken en groene daken en gevels.

De gemeente Zaanstad stimuleert circulair bouwen zoals vastgesteld in de Woonagenda 2019-2024. Het draait daarbij om het verantwoord omgaan met grondstoffen en het voorkomen van afval. Voor gebouwen geldt dat het materiaalgebruik over de hele levensduur van het bouwwerk wordt geoptimaliseerd, dat wil zeggen:

- waardebehoud materialen;
- minder kosten;
- meer hergebruik;
- minder negatieve milieu-impact.

Dit houdt voor onderhavige ontwikkelingen in dat de materiaalvraag zo veel als mogelijk wordt gereduceerd en dat er waar mogelijk wordt gebouwd met hergebruikt materiaal. Tijdens de bouw van het project dienen zoveel mogelijk schone hernieuwbare grondstoffen gebruikt te worden met een minder negatieve milieu-impact. In het ontwerp van de gebouwen is rekening gehouden met een eventuele toekomstige functiewijziging (modulair bouwen), zodat transformatie en herbestemming naar een andere functie goedmogelijk is. Een aanvullende mogelijkheid is dat elk gebouw een materialenpaspoort krijgt met het oog op demontage voor hergebruik.

Ook worden de nieuwbouwwoningen gasloos. De nieuwe gebouwen zullen bijna energie neutrale gebouwen zijn, conform de BENG-regelgeving.

Ook is een klimaatstresstest voor de projectlocatie gemaakt. Twee regels zijn hiervoor in het bestemmingsplan opgenomen met betrekking tot het minimale vloerpeil (+1,2 meter NAP) en de opvang en verwerking van neerslagsituaties tot 20 mm.

12. 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. Belangrijke onderdelen hierbij zijn het verkeer en parkeren en industrielawaai. Uit onderzoeken blijkt dat de onderdelen verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. Voor industrielawaai worden hogere waarden voor het geluid verleend. Daarnaast is veel aandacht geschonken aan een goede inpassing van de plannen in de omgeving. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De participatie voor het project Badhuisweg 1 kende aanvankelijk een moeizame start. In het voorjaar van 2021 is er een nieuw participatietraject van in totaal vier bijeenkomsten opgestart waarvoor de omwonenden van de Badhuisweg 1 en bewoners aan de overzijde van de Voorzaan zijn uitgenodigd. Van de bijeenkomsten is een participatiedocument opgesteld. Dit participatiedocument is betrokken bij de besluitvorming van het Ruimtelijk Programma van Eisen voor de Badhuisweg. Het college heeft op 21 december 2021 dit Ruimtelijk Programma van Eisen vastgesteld. Aansluitend heeft het Zaanstad Beraad op 20 januari 2022 een positieve zienswijze gegeven. Op basis van het besluit en de zienswijze is het bestemmingsplan tot stand gekomen.

Na de besluitvorming over het Ruimtelijk Programma van Eisen heeft een betrokken bewoner op eigen initiatief nog een aanvullende enquête gehouden onder de bewoners (huurders) van de Hogerwal over de komst van 120 sociale woningen aan de Badhuisweg. Het resultaat was dat een meerderheid van de bewoners aangaf tegen de realisatie van nieuwbouw te zijn.

Brainstormsessie

Wel heeft woningstichting Rochdale op 3 mei 2022 een brainstormsessie gehouden om met buurtbewoners te onderzoeken of er in het project meer kan worden verwezen naar de historie van het Zaan eiland (houthandel). Er zijn een aantal ideeën opgehaald die bij de verdere uitwerking van het maaiveldontwerp zullen worden meegenomen. Denk hierbij aan het toepassen van houtelementen in de openbare ruimte.

Inloopavond ontwerpbesluiten

Op maandagavond 30 januari 2023 heeft een informatieavond voor omwonenden en geïnteresseerden plaatsgevonden in het kader van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden. De meningen over het plan waren verdeeld: een deel van de bezoekers gaf aan bezwaren te hebben tegen het plan, maar ook een deel van de mensen kwam juist langs als geïnteresseerde voor een woning op deze plek.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid hebben van 19 januari tot en met 1 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn is er op maandag 30 januari 2023 een inloopbijeenkomst voor het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning georganiseerd. In de periode van ter inzage legging zijn 3 overlegreacties en 18 zienswijzen ontvangen. Een zienswijze richt zich op het ontwerpbesluit hogere waarden geluid, maar de indiener hiervan is geen belanghebbende. Toch is de zienswijze inhoudelijk behandeld.

De zienswijzen richten zich met name op de volgende punten:

1. Mogelijkheid ontnemen beroep

Door het toepassen van de coördinatieregeling is volgens reclamanten geen gang naar de bestuursrechter meer mogelijk voor belanghebbenden. De coördinatieregeling is door de wetgever in het leven geroepen om besluiten die onderling samenhangen gecoördineerd te kunnen nemen. Dat is bij de Badhuisweg het geval. De gecoördineerde aanpak vergroot de transparantie op de procedures en besluiten die voor de planologische inpassing en realisatie van een project nodig zijn. De versnippering van de besluitvorming die (onbedoeld) gepaard kan gaan met een gescheiden, reguliere behandeling van de voor een project noodzakelijke aanvragen wordt teruggedrongen. Tegen een bestemmingsplan kan ook zonder coördinatie geen bezwaar worden gemaakt. Er staat tegen een bestemmingsplan maar één rechtsgang open en dat is bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door de coördinatie is er tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen bezwaar mogelijk en ook geen beroep bij de rechtbank. Tegen de omgevingsvergunning voor de

activiteit bouwen staat bij coördinatie rechtstreeks beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu de wetgever heeft voorzien in deze regeling (zie artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) is er geen sprake van een belemmering van het wettelijk recht op bezwaar en beroep. Dit onderdeel van de zienswijze heeft daarom geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

2. Omvang plan

Reclamanten stellen dat het plan van 120 woningen te groot is in aantal voor de beperkte ruimte op de locatie en in relatie tot het totale aantal woningen op het Zaaneland. Het project wordt echter gerealiseerd op de plek waar een te slopen kantoorgebouw staat. De nieuwe bewoners komen in de plaats van mensen die anders op die plek in een kantoor hadden gewerkt. Hier is het planologisch kader bepalend waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen het bestaande planologisch-juridische kader met de beoogde functie. Het bestaande kantoor heeft een oppervlakte van 2.186 m². Dat kan bij een gemiddelde bezetting plaats bieden aan een vergelijkbaar aantal mensen als het aantal bewoners van de 120 woningen (met een oppervlakte tussen de 35 en 65 m² per woning). Dit onderdeel van de zienswijze heeft daarom geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

3. Woonmix op het Eiland

Reclamanten stellen dat er weliswaar is een groot tekort aan sociale huurwoningen is, maar juist een mix van kleine en middelgrote woningen in verschillende prijsklassen een meer diverse woonmix zou zijn die een echte doorstroming van de woningmarkt zal gaan realiseren. In het juridische deel van het bestemmingsplan wordt echter niet voorgeschreven in welk segment de woningen moeten worden gebouwd, dit komt voort uit het beleid 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur – en koopwoningen'. Er is op het Zaaneland met het realiseren van de 120 sociale huurwoningen een woonmix aanwezig die zich goed verhoudt tot het beleid van de gemeente. Zo komt het totale percentage aan sociale huurwoningen op het Eiland niet boven de 40% uit (inclusief de woningen die dit plan mogelijk maakt). De sociale huurwoningen bestaan uit twee- en driekamerwoningen, vanwege de grootte bijvoorbeeld geschikt voor zowel jongeren als ouderen. Deze doelgroep stroomt op dit moment niet goed door vanwege het gebrek aan geschikte woningen. De te bouwen woningen aan de Badhuisweg zijn daarmee een toevoeging aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Zaanstad. Dit onderdeel van de zienswijze heeft daarom geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

4. Onvoldoende parkeerplaatsen

Volgens reclamanten is de gehanteerde parkeernorm van 0.67 een arbitrair getal en het aantal geplande parkeerplaatsen rondom het project is onvoldoende en onrealistisch passend gemaakt. Maar in het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de parkeervraag. De gemeente Zaanstad biedt in zijn Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 mogelijkheden om door middel van maatwerk rekening te houden met de specifieke parkeervraag van een project. Ook is gebruik gemaakt van eigen gegevens van Rochdale met betrekking tot het gebruik van gebouwde parkeervoorzieningen bij woongebouwen in Zaandam. Op basis van dit onderzoek worden er conform de normen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In dit onderzoek is ook aangetoond met een groot aantal bronnen dat een relatief lage parkeernorm bij (kleine) starterswoningen in een stedelijk gebied als dit verantwoord is. In de omgevingsvergunning zijn voorwaarden opgenomen aan het autoparkeren: zo moet vooraf de realisatie van het bouwplan een uitgewerkt deelautoplan

worden opgesteld, dit is een uitvoeringsaspect en is dus geborgd in de vergunning. Dit onderdeel van de zienswijze heeft daarom geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

5. Ontbreken plan B bij te weinig parkeerplaatsen

Reclamanten zijn van mening dat de gemeente Zaanstad geen alternatief heeft mocht het aantal parkeerplekken niet voldoende zijn. Dat is wel het geval. Op dit moment geldt namelijk geen parkeerregulering op het Eiland. De gemeente gaat inderdaad na realisatie van het nieuwbouwplan in de buurt monitoren. Indien de parkeerdruk te hoog wordt (ervaren) kan door middel van een draagvlakmeting worden onderzocht of de bewoners van het Eiland open staan voor parkeerregulering. Dit onderdeel van de zienswijze heeft daarom geen gevolgen gehad voor het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

5. Stikstof

Volgens een recente uitspraak van de Raad van State moet voor nieuwe en lopende bouwprojecten worden gekeken of stikstofeffecten in de bouwfase kunnen worden uitgesloten. Als uit de berekening blijkt dat er in de bouwfase sprake is van een relevant stikstofeffect is alsnog een vergunning nodig. Niet duidelijk is of de bouw voldoet aan deze stikstofnorm, aldus de reclamanten. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft Rochdale een nieuwe stikstofberekening laten uitvoeren met de meest recente Aeriustool (januari 2023) voor zowel de gebruiksfase als de bouwphase. De uitkomst van de berekeningen is dat er als gevolg van de ontwikkeling geen significant negatieve effecten zijn op omliggende Natura2000-gebieden. Het stikstofonderzoek (zie bijlage 8 van de toelichting) is geactualiseerd en verwerkt in het bestemmingsplan onder punt 5.10.2 van de toelichting.

6. Fundering nieuwbouw en verstoren archeologische vindplaatsen

Reclamanten zijn van mening dat er eerst opgravingen dienen te worden gedaan die de archeologische vindplaatsen verder in kaart brengen en veiligstellen voordat er nieuwbouwactiviteiten kunnen plaatsvinden. Hier is al aanvulling aangegeven doordat er met betrekking tot archeologie voorwaarden verbonden zijn aan de beschikking. Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat de vergunninghouder voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord. Een vooronderzoek in de vorm van een booronderzoek is beschikbaar. Daaruit blijkt dat op bepaalde delen van het terrein archeologisch belangrijke lagen in de bodem aanwezig zijn. Door de bouw kunnen deze worden verstoord. Daarom is aan deze beschikking de voorwaarde verbonden dat vergunninghouder voorafgaand aan de bouw een archeologische proefsleuf moet (laten) aanleggen om te kijken of er en hoe diep er archeologische vindplaatsen liggen en of er een opgraving moet komen. Blijkt uit de proefsleuf dat de vindplaats(en) opgegraven moet(en) worden, dan moet de vergunninghouder de vindplaats(en) laten opgraven. Naar aanleiding van de zienswijze en de beantwoording hierop, is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld onder punt 5.2.2.

7. Saneringsplan

Volgens reclamanten is de bodem aan de Badhuisweg 1 niet geschikt voor bewoning en een saneringsplan is bij hen niet bekend. Het klopt dat er (nog) geen saneringsplan is opgesteld. In het kader van het bestemmingsplan is bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn in het onderzoeksgebied enkele delen met verontreinigde grond aangetroffen. De sterke PAK en minerale olie verontreiniging bevindt zich tot zover bekend niet in een traject waar werkzaamheden zullen plaatsvinden. Aangezien de verontreiniging een immobiel karakter heeft bestaat er volgens het onderzoek geen noodzaak tot sanerende maatregelen.

Daarnaast is er onder een deel van het huidige pand een PCB verontreiniging aangetroffen. Dit is de plek waar in de toekomst openbaar groen wordt gerealiseerd. Omdat de resultaten van het aanvullend onderzoek nog niet bekend zijn kan nog niet vastgesteld worden of hier risico's bij aanwezig zijn. Indien dit wel het geval is dan zou er op deze plek een saneringsnoodzaak kunnen zijn en mogelijk een saneringsplan. Dit betreft echter een uitvoeringsaspect en is als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld onder punt 5.9.1 onder 'Onderzoek'.

8. Geen mogelijkheid voor suggesties aanpassen bouwplan

Reclamanten stellen dat bij het project Badhuisweg 1 er in januari 2021 een finaal plan gepresenteerd dat zonder vooroverleg met omwonenden is vastgesteld zonder enige invloed en zonder de mogelijkheid tot aanpassingen. De belangen van omwonenden zouden daardoor niet meegenomen zijn in het participatietraject. De mening van reclamanten wordt niet gedeeld. In januari 2021 is er een voorlopig ontwerp online gepresenteerd waarbij de omwonenden zijn geïnformeerd. Aan deze online bijeenkomst hebben ca. 190 mensen deelgenomen. Als vervolg is een participatietraject gestart. Het doel van het participatietraject was om de zorgen en wensen van de omwonenden in kaart te brengen en te benutten. Gedurende het participatietraject zijn er verder een aantal fysieke en online bijeenkomsten georganiseerd. Van het traject is een Participatierapport opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.

De inbreng van omwonenden heeft een onder meer de volgende resultaten opgeleverd:

- Rochdale wijst een aantal woningen gericht toe aan de al op het Eiland in sociale huurwoningen wonende ouderen
- Rochdale past de Zaanse starters en – doorstromers regeling toe.
- Er zijn in totaal 6 extra parkeerplaatsen aan het plan toegevoegd.
- In de nieuwbouw komt een ontmoetingsruimte voor de buurt.
- Rochdale en de gemeente ontwerpen de openbare ruimte samen met de buurt.

9. Hogere waardenbesluit

Er is één zienswijze, ondertekend door meerdere omwonenden, binnengekomen tegen het besluit hogere waarden geluid Badhuisweg 1. Alleen belanghebbende kunnen een zienswijze tegen een hogere waardenbesluit indienen en dat zijn de omwonenden in dit geval niet. Belanghebbende bij een besluit hogere waarden zijn alleen de eigenaar van het gebouw en de (toekomstige) bewoners (zie onder meer: ABRS 27 maart 2019, no. 201804611/1/R1). Desondanks is in de nota de zienswijze inhoudelijk behandeld. Hieruit kwamen geen wijzigingen/gevolgen voor het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning of het hogere waardenbesluit geluid.

Wettelijk vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro), tegelijkertijd met de ter inzagelegging van de ontwerpbesluiten voor de Badhuisweg 1 toegezonden aan de volgende instanties: GGD Zaanstreek-Waterland, Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, Provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Vanuit het wettelijk vooroverleg is gereageerd op de ontwerpbesluiten door de GGD, de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland en de Provincie Noord-Holland:

1. De GGD adviseerde om diverse beleidsstukken toe te voegen aan het beleidskader van het bestemmingsplan en gaf in algemene zin aanbevelingen om rekening te houden met gezondheidsbevordering, geluid en luchtkwaliteit. Aangezien het een uitvoeringsaspect betreft en het ontwerp voor de openbare ruimte nog moet worden gemaakt., wordt daarin rekening gehouden met de aanbevelingen.

2. De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland reikte vanwege het incidentele vervoer van gevaarlijke stoffen over de Voorzaan en Zaan een aantal denkrichtingen aan waarvan werd verzocht hier rekening mee te houden bij de uitwerking van de plannen. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast en een vluchtroute is aangepast en gewijzigd in de omgevingsvergunning.
3. De Provincie Noord-Holland adviseerde voldoende rekening te houden met artikel 6.20 ('Milieucontour industrieterrein van provinciaal belang') van de Omgevingsverordening NH2020 en dat dit moet opgenomen worden in de toets aan de verordening. Een beschrijving van de belangen zoals verwoord in het betreffende artikel is opgenomen in de toelichting.

De Nota van beantwoording van de zienswijzen, overlegreacties en ambtshalve wijzigingen is opgenomen als bijlage van de Toelichting van het bestemmingsplan.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Het project Badhuisweg 1 sluit aan bij de Verstedelijkingsstrategie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waarvan de gemeente Zaanstad onderdeel uitmaakt. De Metropoolregio Amsterdam kent een enorme woningbouwopgave en grote ruimtelijke vraagstukken, zoals de transitie op het gebied van mobiliteit, klimaat, water en energie. De urgente woningbouwopgave kan niet los worden gezien van deze ruimtelijke vraagstukken. Met de toevoeging van de woningen aan de Badhuisweg 1 wordt bijgedragen aan de doelstelling van de Verstedelijkingsstrategie van de MRA.

Financiële consequenties

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de vergoeding van de kosten is geregeld van de leges, de ambtelijke uren, de vervaardiging van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning en alle bijbehorende onderzoeken én de daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen. Via een planschadeverhaalsovereenkomst met de ontwikkelaar is vastgelegd dat eventuele planschade wordt vergoed door de ontwikkelende partij. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Juridische consequenties

Crisis- en herstelwet

Het plan/project voor de woningen valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Een voordeel hiervan is een snellere beroepsprocedure en agendering bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Geen exploitatieplan

Het exploitatieplan ontleent zijn wettelijke grondslag aan artikel 6.12, lid 1 Wro. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen behorend bij bepaalde ruimtelijke besluiten zoals een bestemmingsplan. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal via een andere weg al verzekerd is. Dat is hier aan de orde nu een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is afgesloten.

Besluit hogere waarden Industrielawaai

De geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen overschrijdt de etmaalwaarde van 50 dB (A) ten gevolge van het industrieterrein Westpoort. Hiervoor dienen hogere waarden verleend te worden. Het verlenen van hogere waarden zoals weergegeven in het besluit hogere waarden geluid is conform de Wet geluidhinder en voldoet aan het gemeentelijke beleid op dat gebied. Ook met het verlenen van hogere waarden blijft er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarden, maar niet door de belanghebbende (grondeigenaar Rochdale). Alleen belanghebbenden kunnen tegen het definitieve besluit in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Coördinatie

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201109858/1/R1 d.d. woensdag 23 mei 2012, gemeente Wormerland) volgt dat indien de omgevingsvergunning gebaseerd is op het vast te stellen nieuwe bestemmingsplan, de gemeenteraad eerst moet besluiten over dat bestemmingsplan voordat de omgevingsvergunning door het college wordt verleend. De besluiten worden gezamenlijk gepubliceerd.

Aspecten coördinatie

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt een gecoördineerde procedure doorlopen, waarbij de wijziging van het bestemmingsplan samenloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning. Deze procedure is overeenkomstig de 'coördinatieverordening gemeente Zaanstad 2019' (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 februari 2019). Dit versnelt de totale doorlooptijd ten opzichte van twee separate procedures. Coördinatie houdt in dat de ontwerpen van de verschillende vergunningen en van het bestemmingsplan gelijktijdig ter inzage hebben gelegen. De benodigde besluiten van dit project worden na vaststelling gelijktijdig bekendgemaakt. Tegen alle besluiten bestaat dan één rechtsgang: de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De coördinatieregeling voorziet daarmee in een gestroomlijnde procedure, zonder dat de verschillende besluiten daadwerkelijk worden samengevoegd.

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad. Het verlenen van de omgevingsvergunning en het vaststellen van het besluit hogere waarden Wet geluidhinder is de bevoegdheid van het college.

Indien de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling gebruik maakt van het mandaat om wijzigingen aan te brengen in de stukken worden wijzigingen vóór de terinzagelegging doorgevoerd. Het college wordt gerapporteerd over de aangebrachte wijzigingen.

Communicatie/vervolgtraject

Na besluitvorming door het college wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien en nadien de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de omgevingsvergunning verleend.

De indieners van een zienswijze of advies worden geïnformeerd over de verwerking van hun zienswijze.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het hogere waardenbesluit worden de stakeholders (omwonenden en omliggende bedrijven) via de gemeentelijke kanalen geïnformeerd.

Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan en het door het college vastgestelde besluit hogere waarden geluid en besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning worden ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan, het besluit hogere waarden geluid en de omgevingsvergunning met bijhorende stukken worden gezamenlijk bekend gemaakt en gepubliceerd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog). Het bestemmingsplan met bijbehorende bestanden wordt digitaal gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De besluiten worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad en het Gemeenteblad. Op de gemeentelijke website komt de publicatietekst te staan.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Badhuisweg 1, zoals dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp, dat staat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3903BP-0301 met bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

In de vergadering van donderdag 21 september - 2023

De griffier,

De voorzitter,