

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststellen stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en herziene grondexploitatie Poelenburg Oost – Vrije Watering & pilot Sociale grondprijs.

Gevraagd besluit

1. Het stedenbouwkundig plan De Vrije Watering Poelenburg Oost vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan voor de woonbuurt de Vrije Watering Poelenburg Oost vast te stellen, inhoudende een nieuw kwaliteitskader als onderdeel van de Welstandsnota;
3. Het bestemmingsplan Poelenburg Oost - Vrije Watering, zoals dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp, als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0479.STED3896BP-0301 met bijbehorende bestanden, vast te stellen;
4. Akkoord te gaan om als pilotproject af te wijken van het grondprijzenbeleid door een lagere grondprijs te hanteren ten einde de realisatie van 35 sociale huurappartementen voor senioren mogelijk te maken wat leidt tot een verslechtering van de grondexploitatie.
5. Akkoord te gaan om de herziene grondexploitatie Poelenburg Oost 24.1 (geheime bijlage 1) met een saldo van € 231.000 negatief (netto contante waarde 1 januari 2024) en een looptijd tot eind 2028 vast te stellen.
6. Kennis te nemen van het advies van de investeringsboard inzake het beschikbaar stellen van een bijdrage vanuit het transformatiefonds van € 231.000;
7. Akkoord te gaan om de te vormen verliesvoorziening te dekken met een bijdrage van € 231.000 vanuit het transformatiefonds;
8. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot bekendmaking van het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar met geheime bijlagen

Op het volgende bij dit voorstel behorend document wordt op grond van artikel 87 Gemeentewet geheimhouding opgelegd:

- Bijlage 1 - GEHEIM - Grondexploitatie 24.1 Poelenburg Oost

De grond van geheimhouding is gebaseerd op de volgende grond(en) genoemd in artikel 5.1 Wet Open Overheid (WOO):

- lid 2, sub b, de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen

Het belang van de gemeente en/of derden weegt zwaarder dan het openbaarheidsbelang omdat uit de onderliggende grondexploitaties gegevens kunnen worden afgeleid die bij onderhandelingen de gemeentelijke positie kunnen schaden. Het beschermen van dit belang, weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid van de stukken.

Opheffing geheimhouding kan plaatsvinden op het moment van afsluiten van de grondexploitatie, vooralsnog per 1 januari 2029.

(Correctief) referendum

Spoedeisend omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling op grond van de Wro gepubliceerd moet zijn. Het spoedeisend belang heeft geen betrekking op de publicatie van het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan.

Kernverhaal

Met het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan, de (herziening van de) grondexploitatie en het bestemmingsplan wordt de realisatie van 99 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het nieuwbouwproject De Vrije Watering ligt tussen de straat Poelenburg en het water van de Watering en bevat vier woonblokken. De drie blokken met 64 eengezinswoningen, koopwoningen in de vrije sector staan 'met hun voeten' op terpen in het groen. Het vierde blok wordt een appartementencomplex met 35 sociale huurwoningen voor senioren.

Het nieuwbouwproject De Vrije Watering geeft een impuls aan de diversiteit van het woningaanbod in Poelenburg. Bewoners uit de wijk kunnen doorverhuizen naar een seniorenwoning in de sociale huur of een koopwoning in de vrije sector. Ook mensen van buiten de wijk kunnen hier een woning huren of kopen. Daarmee draagt het plan bij aan de doelstellingen van het Pact Poelenburg Peldersveld (vastgesteld door de raad op 14 november 2019) en de Visie Fijn Wonen (vastgesteld door de raad op 6 april 2023) om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren en een meer gedifferentieerd woningaanbod te realiseren.

Het wordt een groene wijk met ruimte voor water, ecologie, biodiversiteit en duurzaamheid.

Vrije sectorwoningen in mede-opdrachtgeverschap

De vrije sectorwoningen worden in één keer uitgegeven in mede-opdrachtgeverschap aan een ontwikkelaar. Dit is een wijziging in het programma ten opzichte van de eerdere plannen, toen nog werd uitgegaan van een combinatie van mede-opdrachtgeverschap en zelfbouw door particulieren. De zelfbouw is komen te vervallen vanwege verschillende redenen. De prijzen van bouwmaterialen lopen op, vakmensen zijn moeilijk te vinden en de rentekosten lopen op. Zelf bouwen vraagt bovendien veel tijd, aandacht, en afstemming, zeker als het rijwoningen zijn. Daarom is besloten de vrije sector rijwoningen niet uit te geven als vrije kavels aan particulieren, maar in één keer aan een ontwikkelaar. De particulieren kunnen straks bij de (nog te selecteren) ontwikkelaar terecht. Er worden voorwaarden gesteld aan de ontwikkelaar over het mede-opdrachtgeverschap bij de verkoop van de grond. Kopers houden veel invloed op de te bouwen woningen. Maar de planning-, bouw- en financiële risico's zijn lager voor de kopers dan bij zelfbouw.

Grondexploitatie

Poelenburg Oost is een gemeentelijke grondexploitatie. De grond is eigendom van de gemeente. Poelenburg Oost is gelegen in Zaandam Zuidoost in de wijk Poelenburg. In de eerder vastgestelde grondexploitatie was het plangebied groter, maar naar aanleiding van reacties op het ontwerpbestemmingsplan van de corporaties en de PAS-uitspraak van de Raad van State is de vaststelling van het toenmalige bestemmingsplan gestopt. Vervolgens is, op basis van deze zienswijzen, het stedenbouwkundig plan van het noordelijk gedeelte van het plangebied geoptimaliseerd. Het plangebied is verkleind door het deel tussen de kanovereniging en het Weerpad buiten beschouwing te laten. Het huidige plangebied beslaat 99 woningen.

In het stedenbouwkundig plan zijn vier uitgeefbare percelen ingetekend, waarvan er drie zijn bestemd voor ontwikkeling van grondgebonden woningen middels mede opdrachtgeverschap projectontwikkelaar & particulieren. En er is een (sociale) huur-appartementencomplex voor senioren geprogrammeerd.

Planning

De verwachting is dat gestart kan worden met het ophogen en bouwrijp maken in 2024 en 2025. De start van de bouw van de eerste woningen is in 2026 en ongeveer een jaar na de start kunnen de eerste mensen er wonen. Waarschijnlijk worden de sociale huurwoningen als eerste gebouwd.

Aanleiding

Op 14 november 2019 heeft de raad het Pact Poelenburg-Peldersveld vastgesteld. De belangrijkste thema's uit het Pact zijn jeugd, armoede, participatie en fijn en veilig wonen. Dit laatste thema is verder uitgewerkt in de Visie Fijn Wonen, vastgesteld door de raad op 6 april 2023. Een van de doelstellingen van het thema fijn en veilig wonen is het realiseren van een meer gedifferentieerde woningvoorraad. Voor het nieuwbouwproject De Vrije Watering Poelenburg Oost zijn de ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd in het stedenbouwkundig plan, het kwaliteitskader in het beeldkwaliteitsplan en de juridische uitwerking in het bestemmingsplan. Deze plannen worden nu aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Het plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Poelenburg, aan de oostzijde van Zaandam. De locatie wordt begrensd door het terrein van de Sultan Ahmet moskee in het noorden, de Watering (tevens de gemeentegrens met Oostzaan) in het oosten, een in het verlengde van de Jaspersstraat te realiseren watergang in het zuiden en de rijweg van de straat Poelenburg in het westen. De straat Poelenburg is tevens de plangrens van het bestemmingsplan voor de Jaspersstraat (vastgesteld door de raad op 1 februari 2024 en inmiddels onherroepelijk) voor de ontwikkeling van de sloop/ nieuwbouw van de Jaspersstraatflat. Het plangebied werd tot 2005 gebruikt als schooltuinencomplex. Momenteel is het gebied bijna volledig begroeid met gras, planten en enkele bomen.

Beoogd resultaat

Na vaststelling zijn het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan het kader voor de ruimtelijke kwaliteit en het bestemmingsplan het juridisch-planologisch kader voor de omgevingsvergunningen voor het project. Op basis van voorliggend bestemmingsplan kunnen 64 grondgebonden koopwoningen en 35 sociale huurappartementen worden gerealiseerd.

De grondexploitatie is een financieel overzicht van kosten en opbrengsten bij deze gebiedsontwikkeling gefaseerd in de tijd. Hieruit volgt een begroting met budgetten waarop budgetbewaking kan worden uitgeoefend ter verantwoording aan de raad.

Met de realisatie van de Watering neemt de woningvoorraad in de wijk toe en wordt gedifferentieerder. De wijk wordt aantrekkelijker en groener. De oever van de Watering wordt toegankelijk voor wandelaars. De relatie tussen Poelenburg en het water wordt verbeterd.

Kader

Wet ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In bijlage 1 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.

Overgangsrecht Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, blijft bij de vaststelling van het bestemmingsplan het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing op grond van artikel 4.6, lid 2, van de Invoeringswet Omgevingswet. Zodra het voorliggende bestemmingsplan van kracht is, wordt het bestemmingsplan onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Het overgangsrecht geldt ook voor de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan.

Crisis- en herstelwet

Deze wet is onder meer van toepassing op besluiten ter verwezenlijking van de bouw van meer dan 11 woningen (artikel 1.1, eerste lid, onder a, van de Crisis- en herstelwet).

Coalitie-akkoord 2022-2026 'Slagen Maken'
Pact voor Poelenburg-Peldersveld (Verseonnummer 2019/20311)
Ontwikkelvisie Poelenburg Oost fase 1 (Verseonnummer 2019/10093)
SOK Spaghettiflat (Verseonnummer 2021/23899)
Visie Fijn Wonen (Verseonnummer 2023/1784)
Duurzame samenwerkingsovereenkomst (SOK) Fijn Wonen "Samen het verschil maken"
(Verseonnummer 2023/809)
Financiële verordening Zaanstad 2023

Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) 24.1

Hiermee wordt de raad halfjaarlijks op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de diverse grondexploitaties en de daarbij behorende toelichtingen. Ook de grondexploitatie van Poelenburg Oost maakt hiervan onderdeel uit.

Argumenten en afwegingen

Gewijzigde inzichten en een uitspraak van de Raad van State over de landelijke stikstofregels hebben in 2019 geleid tot het stilleggen van de bestemmingsplanprocedure en herijking van het stedenbouwkundige plan (programma van de grondexploitatie).

Het plan om aan de oostkant van Poelenburg een nieuwe woonbuurt te realiseren is niet nieuw. Op 22 december 2016 is door de gemeenteraad een grondexploitatie en een bijbehorend Programma van Eisen vastgesteld voor de herontwikkeling van wat toen nog Poelenburg Oost fase 1 heette. De gemeente heeft vervolgens in 2019 ook een ontwikkelvisie vastgesteld, inclusief een Stedenbouwkundig Plan en een Kwaliteitsleidraad. Omdat de indertijd beoogde herontwikkeling van Poelenburg Oost fase 1 niet mogelijk was via het geldende bestemmingsplan, is in 2019 een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Daarop zijn enkele zienswijzen ingediend. Vanwege een uitspraak van de Raad van State met betrekking tot de landelijke regelgeving ten aanzien van stikstofdepositie en een ingekomen zienswijze van drie corporaties op het ontwerpbestemmingsplan is het plan niet voorgelegd voor vaststelling en is de procedure voor het bestemmingsplan voor Poelenburg Oost fase 1 afgebroken.

In 2020 hebben meer dan twintig partijen het 'PACT Poelenburg-Peldersveld 2020-2040' ondertekend. Hierin staan de concrete resultaten die nodig zijn om van Poelenburg-Peldersveld een nog fijnere plek te maken om te wonen en op te groeien. De partners werken samen met bewoners en organisaties uit de wijk om de doelen te bereiken. Mede naar aanleiding van dit PACT en de toentertijd in voorbereiding zijnde Visie Fijn Wonen, is het plan voor een nieuwe woonbuurt aan de oostkant van Poelenburg in overleg met de corporaties tegen het licht gehouden. Daarbij is ook de zienswijze van de corporaties op het ontwerpbestemmingsplan betrokken, waarin zij de vrees uitspraken dat de programmatische en ruimtelijke keuzes in het oude plan zouden bijdragen aan een onwenselijke tweedeling in dit kwetsbare gebied. Dit heeft geleid tot een gewijzigd plan voor het noordelijk deel, genaamd De Vrije Watering.

Het ontwerpbestemmingsplan is eind 2022 ter inzage gelegd. Na deze terinzagelegging is een beeldkwaliteitsplan gemaakt en ter inzage gelegd. Dit wordt nu tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld om als kwaliteitskader aan de welstandsnota te worden toegevoegd. Verder is ook na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan het stedenbouwkundig plan afgerond en nogmaals financieel beoordeeld. Door deze ontwikkelingen is er een relatief lange periode tussen terinzagelegging en vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Dit zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het plan uit 2019:

- In 2019 was sprake van een groter plangebied doordat ook het gebied rond wijkcentrum De Poelenburcht en de kanovereniging tot aan het Weerpad onderdeel was van het Stedenbouwkundig Plan. Dit gebied is geen onderdeel van de huidige planvorming en zal mogelijk in een later stadium (fase 2) worden ontwikkeld.
- In 2019 was sprake van 4 bouwblokken met rijwoningen en tussenstraatjes met parkeren. In de huidige opzet is sprake van 3 blokken met grondgebonden woningen waarbij het parkeren plaatsvindt in of onder de hoven in de blokken. Het noordelijk appartementengebouw is gehandhaafd echter in het nieuwe plan worden deze appartementen in de sociale huursector gerealiseerd en zijn ze bestemd voor senioren.
- De oriëntatie van de woningen is gewijzigd. De gesloten koppen naar de straat Poelenburg zijn vervangen door voorgevels van de grondgebonden woningen. Hierdoor is er een betere relatie met de bestaande wijk gelegd. Verder zijn er ook woningen georiënteerd op de Watering.
- Ten opzichte van 2019 is er meer openbaar groen voorzien.
- De differentiatie is gewijzigd, het oorspronkelijke plan was 100% vrije sector. In het herijkte plan bevat het appartementengebouw 35 seniorenwoningen die in het sociale huur segment worden gerealiseerd. De drie blokken met eengezinswoningen zijn bestemd voor medeopdrachtgeverschap; een ontwikkelaar ontwikkelt samen met de toekomstige bewoners de woningen.

Met het gewijzigde stedenbouwkundig plan en het gewijzigde bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de corporaties uit 2019. Daarnaast sluit deze differentiatie aan op de uitgangspunten in de Visie Fijn Wonen. De differentiatie is een aanvulling op de bestaande woningvoorraad in Poelenburg.

Het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan maken een kleinschalige buurt mogelijk, verbonden met de rest van de wijk, met een goed woon- en leefklimaat, een eigen identiteit en doorgroei mogelijkheden voor bewoners van en naar de wijk.

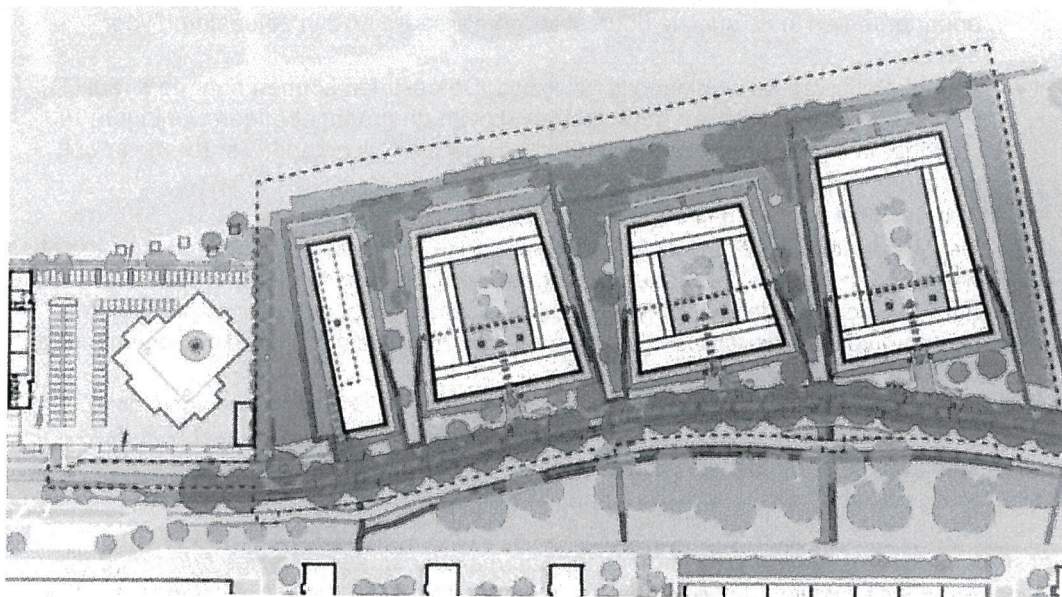
De wens is om van de wijk Poelenburg een inclusieve, diverse en kansrijke wijk te maken. Diversiteit in de bevolkingsopbouw is een belangrijke randvoorwaarde om de ambitie voor Poelenburg te kunnen verwezenlijken. Het ontwikkelen van een nieuwe woonbuurt ter plaatse van het nu braakliggende terrein ten oosten van de wijk biedt de mogelijkheid om verder invulling te geven aan de gezamenlijke doelstelling voor Poelenburg.

De ontwikkeling is in omvang weliswaar niet zo groot, maar in vele opzichten een belangrijke schakel in de ruimtelijke verbindingen van de Zaanse leefomgeving:

1. Door aantrekkelijke routes en zichtlijnen te realiseren worden de nieuwe buurt en de rest van Poelenburg fysiek én in de beleving van bewoners, bezoekers en passanten met elkaar verbonden.
2. De kwaliteiten van de Watering worden verbonden met Poelenburg door de oever van de Watering openbaar te maken via een openbare wandelroute. Het water wordt op een aantal plekken tot aan de straat Poelenburg doorgetrokken zodat het landschap dichterbij komt.
3. De bebouwing zal bestaan uit alzijdige blokken in een groene setting waardoor de woningen als het ware in een parkachtige setting tussen de Watering en de straat Poelenburg liggen. Tussen de blokken zijn openingen, waardoor doorzichten en meerdere looproutes ontstaan vanuit de bestaande wijk naar de Watering. Het parkeren wordt opgelost in of onder de hoven in de blokken. In de oeverzone komt ruimte om te spelen door middel van een kleine speelplek voor jonge kinderen, direct bij de woningen.
4. In 2013 is de straat Poelenburg heringericht, waarbij door het verleggen van de weg, een deel van het groen bij de wijk is betrokken. Hierdoor is een parkzone ontstaan waarin grote platanen het beeld domineren. Deze parkzone wordt in het

kader van de herontwikkeling opnieuw ingericht, wat de kans biedt om de bestaande wijk en de nieuwe buurt met elkaar te verbinden.

5. De bestaande bebouwing in Poelenburg kent een sterke eenheid in vorm en materiaalgebruik en een sterke horizontale geleding. Poelenburg Oost sluit qua structuur aan op de bestaande bouw van de wijk Poelenburg maar op kleinere schaal en met meer keuzemogelijkheden door kleurgebruik, materiaalgebruik en verticale geleding.

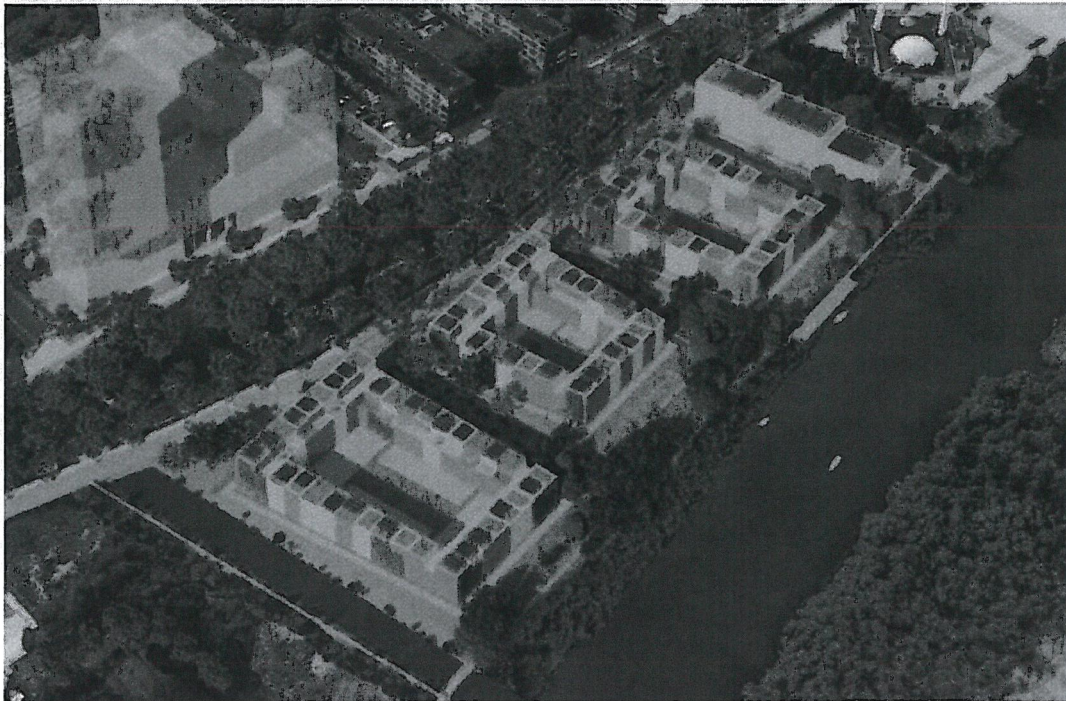


Figuur 1: het stedenbouwkundig plan (het noorden staat links)

Het programma vult het al bestaande woningbouwaanbod in de wijk aan.

Uitgangspunt is dat dit project een bijdrage levert aan de differentiatie van het woningaanbod in Poelenburg. De nieuw te bouwen woningen betreffen zowel sociale huur- als koopwoningen. Met dit aanbod wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de sociale structuur in de wijk, zoals dit is opgenomen in het Pact Poelenburg-Peldersveld 2020-2040 en de uitwerking daarvan in de Visie Fijn Wonen (vastgesteld door de raad op 6 april 2023). De woningtypes in de nieuwe woonbuurt zijn, aanvullend op het bestaande woningaanbod in Poelenburg, gericht op bewoners van de wijk zodat zij een wooncarrière in Poelenburg kunnen maken, en gericht op nieuwe bewoners van buiten de wijk.

Het voornemen is dat het appartementencomplex aan de noordzijde wordt gerealiseerd door Rochdale. Deze woningen zijn bestemd voor senioren om de doorstroming uit eengezinswoningen op gang te brengen. De sociale huurwoningen vormen een deel van de compensatie voor Rochdale voor het verlies van woningen bij de sloop van de "Spaghettiflat" (zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst Spaghettiflat die met Rochdale is gesloten, vastgesteld door het college op 28 oktober 2021).



Figuur 2: Indicatieve volumestudie toekomstige situatie

Het bestemmingsplan is getoetst aan (hoofdpijnen van) beleid op het gebied van milieu en economische ontwikkelingsmogelijkheden.

Ter onderbouwing van het bestemmingsplan is milieuonderzoek uitgevoerd. Verschillende onderwerpen zijn uitgediept, waaronder verkeer, externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit, stikstofdepositie en flora & fauna. De onderzoeken die hieraan ten grondslag liggen zijn opgenomen in de bijlage bij de plantoelichting. De toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 3) bundelt de belangrijkste bevindingen en beoordelingen op het gebied van milieu waaronder ook van klimaatadaptatie en gezondheid. Het plan is tevens onderzocht op de economische ontwikkelingsmogelijkheden door een verkenning op de Ladder van Duurzame Verstedelijking. De bevindingen geven aan dat de plannen voor woningbouw te onderbouwen zijn naar aanleiding van de vraag en het aanbod in de regio.

Verkeer

De ten westen van het plangebied gelegen straat Poelenburg fungeert als wijkontsluitingsweg van Poelenburg en speelt een belangrijke rol bij de ontsluiting van het plangebied per auto, fiets en openbaar vervoer. Al het autoverkeer van en naar het plangebied zal gebruik maken van deze wijkontsluitingsweg. Parallel aan de wijkontsluitingsweg zal in het plangebied een fietsstraat worden aangelegd. Het autoverkeer kan via een in-en uitrit op deze fietsstraat naar de hoven in de blokken rijden. De in- en uitrit is voorzien bij een nu al aanwezige verbreding van de straat Poelenburg. Om de nieuwe woonbuurt (en de Watering) goed met Poelenburg te verbinden wordt een aantal oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers over de straat Poelenburg gerealiseerd die aansluiten op het bestaande netwerk.

De realisatie van De Vrije Watering leidt tot een verkeerstoename van 611 tot 690 motorvoertuigen per etmaal. Ook als rekening wordt gehouden met de nabijgelegen herontwikkeling aan de Jaspersstraat dan heeft de straat Poelenburg nog voldoende capaciteit om het verkeer op een goede manier af te wikkelen.

Externe veiligheid

Uit onderzoek blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Thorbeckeweg en de A8 en de buisleidingen geen belemmeringen zijn voor de beoogde herontwikkeling. Om snel en

veilig te kunnen vluchten zijn uitgangen nodig die van de hogedruk aardgasleiding af zijn gericht. De route langs de Watering voorziet hierin en dient als vluchtroute voor langzaam verkeer bij calamiteiten.

Geur

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven die geurhinder veroorzaken die relevant is voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

Luchtkwaliteit

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide langs de A8, de Poelenburg en het Weerpad onder de 35 µg/m² liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt.

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van de regeling NIBM is de voorgenomen ontwikkeling aan te merken als een klein project dat niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Stikstofdepositie

Voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Poelenburg Oost – Vrije Watering is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke effecten van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske" en "Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder". Voor zowel de bouw- als de gebruiksfase zijn de effecten onderzocht, gebaseerd op de recentste versie van de Aerius-calculator.

De bouwfase is onderzocht door Antea (d.d. 23 november 2023). Uit de Aerius-berekening blijkt dat de tijdelijke emissie in de bouwfase 0,03 mol per hectare per jaar bedraagt. De gemeente Zaanstad hanteert bij een tijdelijke bijdrage de Handreiking Voortoets Stikstof die in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselveiligheid is opgesteld.

Conform de Handreiking dient de totale emissie voor het gehele project gedurende de hele bouwfase kleiner te zijn dan 0,1 mol per hectare, met een maximum van 0,05 mol/ha/jaar bij een bouwfase van 2 jaar. De berekende, tijdelijke depositie bedraagt 0,03 mol/hectare/jaar oftewel een totale stikstofvracht als gevolg van het project kleiner dan 0,1 mol stikstof per hectare gedurende de gehele looptijd van het project. Significante gevolgen als gevolg van de werkzaamheden in de bouwfase kunnen op voorhand worden uitgesloten.

De gebruiksfase is onderzocht in het onderzoek van Bureau Ecologisch (d.d. 1 november 2023). De woningen worden gasloos opgeleverd. De woningen zullen wat dat betreft dan ook stikstofemissie-vrij worden in de gebruiksfase. Enkel het verkeer zal zorgen voor stikstofemissies in de gebruiksfase. De verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling betreft zowel richting het noorden als richting het zuiden een percentage van 3–5 % ten opzichte van het huidige verkeer, wanneer het opgaat in het heersende verkeersbeeld. Uit de Aerius-berekening blijkt dat deze verkeerstoename niet resulteert in depositie op een voor stikstof gevoelig habitatype in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hierdoor kunnen significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie in de gebruiksfase op nabijgelegen Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Flora & fauna

Uit het natuuronderzoek Poelenburg Oost Zaandam (d.d. 30 december 2022) blijkt dat het projectgebied als verblijfplaats wordt gebruikt door de hermelijn. Op grond van de Wet natuurbescherming is door de provincie een ontheffing verleend voor het verplaatsen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de hermelijn. In een activiteitenplan is omschreven op welke wijze zorgvuldig wordt gehandeld en welke mitigerende maatregelen worden getroffen om schade aan de lokale populatie hermelijnen te voorkomen. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient het projectgebied ongeschikt gemaakt te worden voor de

hermelijn. In een tijdelijke situatie wordt er een verblijfplaats gemaakt net buiten het plangebied om verstoring tijdens de bouw zoveel mogelijk te voorkomen. Na realisatie van De Vrije Watering wordt er een marterhoop gerealiseerd binnen het plangebied zodat de hermelijn kan terugkeren.

Van de 6 bestaande bomen kan er 1 worden behouden en ingepast in het nieuwe plan. De overige 5 bomen kunnen niet worden ingepast in het plan en in verband met ophoging van het terrein en de situering van de woonvelden. Onderzoek heeft uitgewezen dat verplanten niet mogelijk is. Vanwege de oppervlakkige beworteling is het prepareren van een stabiele verplantingskluit onmogelijk. In het inrichtingsplan worden de bomen ruimschoots gecompenseerd.

Parkeren

Conform de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 wordt er rekening gehouden met voldoende ruimte voor autoparkeren en fietsparkeren. Het plan is passend in het beleid.

De parkeervraag voor auto's is bepaald aan de hand van autoparkeernormen zoals aangegeven in Bijlage I van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Het plangebied behoort tot de zone 'Sterk stedelijk C'. Op basis van de parkeernormen is er een totale parkeerbehoefte van 145 parkeerplaatsen, inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers. Daarvan worden er 104 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein in de garages onder de hoven of onder het appartementencomplex. De overige benodigde 41 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de nieuw aan te leggen parkeervakken langs de oostzijde van de straat Poelenburg. Dit gaat niet ten koste van de parkeerplaatsen die langs de Poelenburg zijn voorzien voor het project Jaspersstraat. Omdat het eigen grond is, is de realisatie van de parkeerplaatsen een verantwoordelijkheid van de gemeente.

In de bovenstaande parkeerberekening is ook het parkeren voor de huurappartementen opgenomen. Daarvan parkeert een deel op eigen terrein (17 parkeerplaatsen) en er zijn 10 parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen.

In de Visie Fijn Wonen is voor de wijk Poelenburg de ambitie opgenomen dat hier op termijn gereguleerd parkeren in de vorm van vergunning parkeren zal worden ingevoerd. Eigenaren en huurders van woningen die parkeergelegenheid hebben op eigen terrein dienen daar te parkeren. In het geval gereguleerd parkeren wordt ingevoerd, komen zij niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Dit zal in de verkoopvoorwaarden tussen gemeente en ontwikkelaar in privaatrechtelijke overeenkomsten worden vastgelegd. Kopers worden hierover geïnformeerd door de ontwikkelaar.

De parkeerbehoefte voor fietsen bestaat uit circa 300 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 50 tot 100 voor bezoekers. Deze behoefte kan voor bewoners in een fietsenberging worden opgelost. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd in de openbare ruimte.

Duurzaamheid

De nieuwe bebouwing zal voldoen aan alle wettelijke en gemeentelijke vereisten, waaronder de sinds januari 2021 geldende Beng (Bijna Energieneutrale Gebouwen). De woningen worden niet aangesloten op het gasnet. Voor de energiehuishouding is het uitgangspunt een eigen warmtevoorziening op blokniveau zoals een warmte-koude-opslaginstallatie.

Klimaatadaptatie

Om ervoor te zorgen dat de toekomstige nieuwbouw klimaatbestendig is, is in een klimaatstresstest onderzocht wat de risico's zijn op het gebied van wateroverlast, hittestress, droogte en gevolgen van overstroming. Er zijn geen kwetsbare locaties voor wateroverlast. Met de aanleg van dwarssloten op de Watering wordt oppervlaktewater toegevoegd. Daarnaast worden er tussen de blokken wadi's aangelegd die ook in verbinding staan met het water van de Watering.

Er is een klein risico op het ontstaan van een hitte eiland in de binnenhofjes. Voor wat betreft droogte is de kwetsbaarheid van het groen op de terpen mede afhankelijk van de

beplantingskeuze. Voor wat betreft de gevolgen voor overstromingen is overeenkomstig het advies uit de klimaatstresstest in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuwbouwplannen moeten voldoen aan een vloerpeil van minimaal 0,2 meter + NAP.

De stresstest geeft geen aanleiding om verplichtingen op te leggen ten aanzien van waterberging of onverhard terrein op de uit te geven kavels. Het project ligt in een groene omgeving met wadi's en is aan drie kanten omgeven door sloten, zodat de neerslag van piekbuien in de openbare ruimte kan worden opgevangen en er sprake is van een klimaatbestendige buurt.

Hogere waarden wegverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op een deel van de gevels van de geprojecteerde woningen de geluidsbelasting als gevolg van de weg Poelenburg en de A8 de wettelijke voorkeursgrenswaarden wordt overschreden. De geluidsbelasting is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarden, waardoor dove gevels niet nodig zijn. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde stelt het college voor dit plan overeenkomstig het gemeentelijk beleid hogere waarden voor geluid als gevolg van het wegverkeerslawaaï vast van 49 dB Lden voor de A8 en 58 dB Lden voor de Poelenburg.

Ten aanzien van de geluidsbelasting vanwege de A8 dient te worden opgemerkt dat in het akoestisch onderzoek twee situaties zijn doorgerekend. Dit vanwege het gegeven dat het bestaande geluidsscherm met een lengte van 450 meter en hoogte van 6 meter langs de A8 niet in het landelijke geluidsregister is opgenomen. Doordat de akoestisch berekeningen volgens het wettelijke reken- en meetvoorschrift dienen te worden uitgevoerd met de gegevens van het landelijke geluidsregister is in het akoestisch onderzoek volledigheidshalve ook een situatie zonder gedeeltelijk geluidsscherm doorgerekend. Dat leidt uiteraard tot een (niet-realistische) overschatting van de geluidsbelasting. De genoemde geluidsbelasting van maximaal 49 dB Lden is inclusief een geluidsscherm. Uit navraag van de gemeente bij Rijkswaterstaat blijkt dat het betreffende scherm niet in het geluidregister is opgenomen omdat deze ooit is geplaatst vanwege de luchtkwaliteit. Het scherm heeft echter ook een afscherpende functie voor geluid en er is geen voornemen om het scherm te verwijderen.

Industrielawaai

Het plangebied ligt buiten de geluidzones van industrieterreinen.

Geluidsluwe gevels (stille zijdes)

Door de verkaveling zullen alle grondgebonden woningen in de eindsituatie direct een geluidluwe gevel hebben. Voor de grondgebonden woningen zijn dan geen aanvullende voorzieningen nodig om te voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid. Het is dan wel zo dat als eerst de westelijke bebouwingsrand (zijde straat Poelenburg) moet worden gerealiseerd om zo te zorgen voor voldoende afscherming. Omdat de bouwvolgorde van de grondgebonden woningen (nog) niet bepaald is dient er rekening te worden gehouden met de situatie dat de westelijke bebouwingsrand pas later wordt gebouwd waardoor er een tijdelijke situatie ontstaat waarin de overige grondgebonden woningen nog niet allemaal over een stille zijde beschikken. Voor de betreffende woningen waar dan nog geen sprake is van een stille zijde zijn aanvullende voorzieningen nodig om een stille zijde alsnog te realiseren.

Voor een groot gedeelte van de appartementen geldt dat deze niet direct een geluidluwe gevel hebben. De geluidbelasting van het wegverkeerslawaaï moet - om een geluidluwe gevel te creëren - worden gereduceerd. Hiervoor zijn aanvullende gebouwmaatregelen mogelijk in de vorm van bijvoorbeeld verglaasde buitenruimtes met deels geluidsabsorberend materiaal. Uit het onderzoek blijkt dat er verschillende maatregelen mogelijk zijn om een stille zijde te creëren. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat er alleen een omgevingsvergunning wordt afgegeven als deze maatregelen zijn genomen.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan bevat de eisen omtrent de inrichting van de infrastructuur en eisen voor de architectonische uitwerking. Het beeldkwaliteitsplan wordt integraal onderdeel van de welstandnota en gebruikt bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning door de adviescommissie welstand en monumenten.

Herziening van de grondexploitatie

Vanuit de Financiële verordening gemeente Zaanstad gelden spelregels over wanneer een grondexploitatie door de raad moet worden herzien. Een van de spelregels is dat een grondexploitatie moet worden herzien indien het resultaat van de eindwaarde van een grondexploitatie meer dan € 500.000 afwijkt van de laatst vastgestelde grondexploitatie. Bij de actualisatie van de grondexploitatie Poelenburg Oost 24.1 is vastgesteld dat hiervan sprake is. Ook de uitgangspunten van de grondexploitatie en het woningbouwprogramma zijn gewijzigd.

Afwijken van het grondprijzenbeleid als pilotproject ten einde de realisatie van 35 sociale huurappartementen voor senioren mogelijk te maken.

Sinds 2006 hanteert de gemeente Zaanstad een marktconforme grondprijs voor sociale huurwoningen (gebaseerd op een soortgelijke vrije sector koopwoning). De grondprijs die gehanteerd wordt voor de sociale huurwoningen in dit project wijkt af van dit beleid. In het college-akkoord 'Slagen Maken' is opgenomen dat op basis van een (eenmalige) pilot in Poelenburg Peldersveld de inzet van sociale grondprijzen in het grondbeleid wordt bekeken. In deze ontwikkeling in Poelenburg-Oost heeft de gemeente eigen grond die voor de pilot ingezet kan worden. Verder sluit dit aan bij eerdere afspraken:

- In de SOK Spaghettiflat en visie fijn wonen is afgesproken met Rochdale dat deze woningen op deze locatie als compensatie dienen voor de te slopen woningen van de Spaghettiflat;
- De woningen die worden gerealiseerd zijn voor een bijzondere doelgroep en bedoeld om doorstroming op gang te brengen om grotere huurwoningen vrij te spelen. Deze investering in sociale huurwoningen wordt niet gedaan door de markt maar juist alleen gedaan door woningcorporaties (DAEB).
- Rochdale geeft aan dat het ontwikkelen van de huurwoningen op deze locatie voor een marktconforme grondprijs niet mogelijk is. Vasthouden aan de marktconforme grondprijs heeft een terugslag op de ontwikkeling van de Spaghettiflat vanwege de compensatie-afspraken en de realisatie van de 35 ouderenwoningen.

Door de gemeente is een benchmark gedaan bij 11 representatieve gemeenten van vergelijkbare omvang als Zaanstad. Daaruit is voor Poelenburg Oost een vaste prijs per (sociale huur-) woning gekomen. Deze is verwerkt in de grondexploitatie en hierover is overeenstemming met Rochdale (onder voorbehoud van bestuurlijke instemming).

Om deze redenen wordt voorgesteld om deze ontwikkeling van 35 sociale huurwoningen voor senioren aan te merken als pilotproject waarbij een lagere grondprijs wordt gehanteerd dan marktconform, en deze mee te nemen als input bij de besluitvorming over de inzet van sociale grondprijzen in het grondbeleid. Daarbij worden twee voorwaarden bij de verkoop gesteld namelijk als Rochdale ophoudt met het exploiteren als sociale huurwoning zal de meerwaarde worden afgedragen aan de gemeente en Rochdale dient deze sociale huurwoningen minstens 25 jaar als sociale huurwoning te exploiteren.

Afwijking van de marktconforme grondprijs heeft een negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie. Dit wordt nader toegelicht in bijlage 1.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Na de terinzagelegging van het ontwerp is het bestemmingsplan op enkele (technische) onderdelen aangepast. Zo zijn de maatvoeringen van de bouwblokken aangescherpt. Deze

wijzigingen zijn samengevat in de reactienota die als bijlage 18 is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen zijn:

1. Op de planverbeelding is de diepte van het bouwvlak van het noordelijke appartementenblok aangepast van 20 meter naar 14 meter.
2. Op de planverbeelding is op de binnenterreinen van de terpen een aanduiding toegevoegd voor de halfverdiepte parkeergarages.
3. In algemene bouwregels is een bouwhoogte van 7 meter voor maximaal 2 molens t.b.v. waterkwaliteit toegevoegd.

Draagvlak

Participatie

Omwonenden en gebruikers van het gebied zijn betrokken geweest bij verschillende stappen die genomen zijn vóór het maken van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Met geïnteresseerden voor de (voormalige) zelfbouwkavels en mede-opdrachtgever woningen en omwonenden is gesproken over de gewijzigde stedenbouwkundige opzet van het plan. Zij zullen na de besluitvorming worden geïnformeerd over de wijzigingen in het plan. Daarnaast is gesproken met de naastgelegen kanovereniging en de moskee. Deze gesprekken zullen uiteraard worden gecontinueerd bij de verdere uitwerking van de plannen.

Vooroverleg

De gemeente Zaanstad heeft een schriftelijk verzoek gedaan in het kader van vooroverleg art. 3.1.1. Bro, om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn er vanuit acht instanties schriftelijk of per mail adviezen ingediend. De adviezen van deze instanties zijn betrokken in de afwegingen in de Reactienota (zie bijlage 18 bij de Toelichting). Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zijn de regels voor de minimale doorvaarthoogte van een brug gewijzigd van 1,20 meter naar 2,50 meter en is een verbodsbepaling opgenomen voor het bouwen van steigers en andere werken ten behoeve van waterrecreatie en beroepsmatig varen. Dit verbod kan worden doorbroken door een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mits het onder meer om openbaar toegankelijke steigers gaat. Tevens heeft HHNK aandacht gevraagd voor de waterkwaliteit van de nieuwe, doodlopende waterlopen die haaks op De Watering worden gegraven. Om de waterkwaliteit te verbeteren is (door)stroom van belang. Eén van de mogelijke oplossingen is de aanleg van molentjes. De algemene bouwregels van het bestemmingsplan zijn aangepast zodat de aanleg van maximaal twee molentjes ten behoeve van de verbetering van de waterkwaliteit mogelijk is.

Terinzagelegging ontwerp stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan, geen zienswijzen
Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken hebben ter inzage gelegen van 20 oktober tot en met 30 november 2022. Op 1 november 2022 is er een informatiebijeenkomst gehouden in Wijkcentrum De Poelenburcht waar vragen konden worden gesteld en zijn beantwoord. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Terinzagelegging beeldkwaliteitsplan, geen zienswijzen

Het beeldkwaliteitsplan voor de woonbuurt De Vrije Watering Poelenburg Oost is het nieuwe kwaliteitskader als onderdeel van de Welstandsnota. Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan heeft van ter inzage gelegen van 8 februari tot en met 20 maart 2024. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Aan de overkant van de Poelenburg ligt de ontwikkellocatie Jaspersstraat. De inrichting van het openbaar gebied en maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie zijn op elkaar afgestemd. Met de sloop van de Jasperstraatflat verdwijnen er 117 sociale huurwoningen. Op deze locatie en op De Vrije Watering worden ca 400 woningen

toegevoegd aan de voorraad in Poelenburg.

Financiële consequenties

De gemeente is eigenaar van de grond in het exploitatiegebied Poelenburg Oost. De kosten voor de gemeente zijn grotendeels gedekt via de verkoop van de gronden. In 2019 is een herziene grondexploitatie voor dit project vastgesteld (besluitnummer 2019/10061). Voor het herijkte plan met een kleiner plangebied is de grondexploitatie wederom herzien.

In de herziene grondexploitatiebegroting (zie geheime bijlage 1) zijn de grondopbrengsten lager geworden als gevolg van de gereduceerde grondprijs die voor de appartementen wordt gehanteerd. De lagere opbrengsten zijn deels door optimalisaties in het plan gecompenseerd. Poelenburg Oost is een project dat al langere tijd loopt waarvoor in het verleden al veel plankosten zijn gemaakt. Daarentegen zijn er ook optimalisaties gevonden aan de kostenkant.

De grondexploitatie heeft een negatief resultaat op eindwaarde per 31-12-2028 van afgerond - € 255.000 en op contante waarde per 1-1-2024 van afgerond - € 231.000.

Voorgesteld wordt om de verslechtering van de grondexploitatie grotendeels op te vangen middels optimalisaties en om het negatieve rest saldo van € 231.000 ten laste te brengen van het transformatiefonds. Hiertoe is een advies gevraagd aan de investeringsboard die hier positief op adviseren. De board heeft geconstateerd dat de aanvraag aansluit bij de bedoeling van het TransformatieFonds voor de realisatie van meer woningen die een maatschappelijke impact hebben. De afwijkingen hebben betrekking op de fase waar het project zich in bevindt en dat Gemeente Zaanstad zelf aanvraagt. De investeringsboard geeft een positief advies. (Het advies is opgenomen in bijlage 10).

Conform de laatste wijziging van de parameters bij MPG 24.1 had ook bij Poelenburg Oost in 2024 en 2025 een opbrengststijging van 1% ingerekend mogen worden. Dit is na het definitief verwerken van de cijfers geconstateerd. Om aansluiting te houden bij de P&C cyclus is er niet voor gekozen om dit nu alsnog te doen. Hierdoor is er een voordeel van +€ 0,13 mln. op contante waarde nu nog niet verwerkt. Bij de actualisatie 24.2. zal dit alsnog worden gedaan, tenzij er aanleiding is om de parameters wederom te herzien. Mocht dit inderdaad tot een verbetering van het negatieve saldo leiden, kan de getroffen voorziening worden verlaagd en zullen deze middelen weer terugvloeien naar het Transformatiefonds.

Bij de selectie van een ontwikkelaar voor de kavels zal worden ingezet op optimalisatie van de grondopbrengsten om het huidige kleine tekort nog verder te minimaliseren of op te heffen. Daarnaast zal nog worden gezocht naar extra subsidiemogelijkheden ten behoeve van de natuurvriendelijke inrichting.

Juridische consequenties

Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan 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.

Besluit hogere waarden geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de gevels van de nieuwe woningen de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de A8 en de Poelenburg de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Het college heeft hogere waarden vanwege het wegverkeerslawaaï vastgesteld.

Het vaststellen van 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. Belanghebbenden kunnen tegen het vastgestelde hogere waarden besluit in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan bevat de eisen omtrent de inrichting van de infrastructuur en eisen voor de architectonische uitwerking. Het beeldkwaliteitsplan wordt integraal onderdeel van de welstandnota en gebruikt bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning door de adviescommissie welstand en monumenten.

Gronduitgifte

De sociale huurwoningen vormen een deel van de compensatie voor Rochdale voor het verlies van woningen bij de sloop van de "Spaghettiflat" (zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst Spaghettiflat die met Rochdale is gesloten, vastgesteld door het college op 28 oktober 2021). Daarmee was Rochdale de enige kandidaat voor dit kavel. De voorgenomen 1 op 1 verkoop aan een corporatie is in 2022 conform de Didam-vereisten gepubliceerd. Daar is geen reactie op gekomen. Hiermee is voldaan aan het Didam arrest. De ontwikkelaar voor de 3 blokken vrije sectorwoningen wordt geselecteerd met in achtneming van de criteria van het Didam arrest en andere relevante voorwaarden voor aanbestedingen.

Staatssteun

De gemeente kan een woningcorporatie steunen door grond, bedoeld voor de realisatie van sociale woningbouw onder de marktwaarde te verkopen. Dan is er sprake van een niet-marktconforme grondtransactie. Deze steun (korting grondprijs) valt onder de DAEB maatregelen zoals omschreven in de Woningwet. De woningen zijn sociale huurwoningen en voor een speciale doelgroep. De overeengekomen prijs is verder via een benchmark bij verschillende andere gemeenten getoetst. De Woningwet kwalificeert deze steunvorm als een steunvorm die in beginsel geen ongeoorloofde staatssteun oplevert. Wel dient over de verlaging van de grondkosten die de gemeente heeft verleend te worden gerapporteerd aan de Europese Commissie.

Precedentwerking

De kans op precedentwerking wordt beperkt ingeschat nu het een pilot betreft in een specifiek gebied (Poelenburg/Peldersveld) en voor een specifieke doelgroep (sociale huurwoningen voor senioren) en het een woningcorporatie betreft waarmee ook eerder afspraken over compensatie van woningen zijn gemaakt. De pilot zal worden betrokken bij de afweging van het al dan niet inzetten van sociale grondprijzen in het grondbeleid. In de overeenkomst met Rochdale zal ook worden opgenomen dat de afspraak over de verlaagde grondprijs wordt gemaakt in het kader van deze pilot en deze specifieke ontwikkeling en niet in toekomstige gevallen van toepassing is.

Communicatie/vervolgtraject

Belangstelling voor koopwoningen en wijziging vrije kavels in mede-opdrachtgeverschap

De koopwoningen zijn nog niet in verkoop, maar er zijn al ruim honderd belangstellenden. Zij ontvangen de nieuwsbrief en worden er van op de hoogte gebracht dat de gemeente heeft besloten de vrije sector rijwoningen niet uit te geven als vrije kavels per particulier, maar in één keer aan een ontwikkelaar ten behoeve van mede-opdrachtgeverschap. De particulieren kunnen straks bij de (nog te selecteren) ontwikkelaar terecht. De gemeente stelt voorwaarden over mede-opdrachtgeverschap bij de verkoop van de grond aan de projectontwikkelaar. Kopers houden invloed op de woning.

Voor bewoners uit de buurt die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning start de inschrijving enkele maanden voor de oplevering van de woningen.

Vervolg van de planontwikkeling

Voor de kavels in mede-opdrachtgeverschap zal een ontwikkelaar worden geselecteerd middels een selectieproces. Ondertussen start de gemeente met het bouwrijp maken en wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd voor het kappen van de bomen.

Publicatie en beroep bestemmingsplan

Na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan 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 worden ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan staat geen bezwaar of beroep open.

Voor de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het Gemeenteblad en het Zaans Stadsblad. De digitale versie van het is daarna beschikbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De papieren versie is op verzoek in te zien.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het stedenbouwkundig plan De Vrije Watering Poelenburg Oost vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan voor de woonbuurt de Vrije Watering Poelenburg Oost vast te stellen, inhoudende een nieuw kwaliteitskader als onderdeel van de Welstandsnota;
3. Het bestemmingsplan Poelenburg Oost - Vrije Watering, zoals dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp, als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0479.STED3896BP-0301 met bijbehorende bestanden, vast te stellen;
4. Akkoord te gaan om als pilotproject af te wijken van het grondprijzenbeleid door een lagere grondprijs te hanteren ten einde de realisatie van 35 sociale huurappartementen voor senioren mogelijk te maken wat leidt tot een verslechtering van de grondexploitatie.
5. Akkoord te gaan om de herziene grondexploitatie Poelenburg Oost 24.1 (geheime bijlage 1) met een saldo van € 231.000 negatief (netto contante waarde 1 januari 2024) en een looptijd tot eind 2028 vast te stellen.
6. Kennis te nemen van het advies van de investeringsboard inzake het beschikbaar stellen van een bijdrage vanuit het transformatiefonds van € 231.000;
7. Akkoord te gaan om de te vormen verliesvoorziening te dekken met een bijdrage van € 231.000 vanuit het transformatiefonds;
8. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot bekendmaking van het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de vergadering van donderdag - 18 juli - 2024

De griffier,

Conform de machtiging tekenbevoegdheid raadstukken is dit besluit alleen ondertekend door griffier.