

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Bestemmingsplan Zaankwartier en omgeving

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Zaankwartier en omgeving, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3897BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

N.v.t. omdat de referendumverordening ten tijde van de op 14 juli 2022 geagendeerde besluitvorming door de gemeenteraad over dit bestemmingsplan nog niet in werking is getreden. De referendumverordening treedt namelijk pas op 1 augustus 2022 in werking.

Kernverhaal

Met het bestemmingsplan wordt de beoogde herontwikkeling van het terrein van de voormalige meelfabriek Meneba te Wormerveer voorzien van een juridisch-planologische basis. De herontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 680 woningen, waarvan 30% sociale huur, 10% betaalbare koopwoningen (BKZ), 15% middeldure huur en 45% overige vrije sector. Ook voorziet de herontwikkeling in de realisatie van 50 zorgwoningen en maximaal 6.500 m² bvo commerciële en maatschappelijke functies. Deze functies bestaan uit horeca, dienstverlening, medische en maatschappelijke voorzieningen, ateliers en kleinschalige kantoorfuncties. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad en de daarbij behorende behoefte aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Tegelijkertijd heeft het voormalig complex Meneba hoge cultuurhistorische waarden. Deze waarden zullen in stand worden gehouden bij de herontwikkeling van Zaankwartier en worden waar mogelijk versterkt.

Omdat de woningen op korte afstand van de bestaande bedrijven worden gerealiseerd en er geluidsoverlast zou kunnen ontstaan voor toekomstige bewoners, wordt een aantal omliggende bedrijven in hun milieucategorie teruggeschaald. Dat betekent dat de milieucategorie in het bestemmingsplan voor een aantal bedrijven wordt aangepast, zodat de bedrijfsactiviteiten geen overlast veroorzaken voor de beoogde woningen en de toekomstige bewoners. De gemeente heeft ambtelijk en bestuurlijk hier veel aandacht aan gegeven, onder andere door intensief contact met het bedrijf wat de meeste gevolgen ondervindt. De bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering geschaad en er zijn goede afspraken met de bedrijven gemaakt die zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Met deze planologische terugschaling, de geluidsmaatregelen en met het treffen van het besluit hogere waarden wordt aan de wettelijke geluidsnormen voldaan. Zo kan wonen en werken op een goede manier naast elkaar bestaan. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.

Aanleiding

Zaankwartier is een gebied dat een grote transitie zal doormaken en waar ambitieuze ontwikkelingen in de maak zijn om het industriegebied te transformeren tot een inspirerende woon- en werkomgeving op een unieke locatie aan de Zaan, omringd door industrieel erfgoed. Met de herontwikkeling wordt een nieuw stuk Wormerveer gemaakt, waar het Meneba complex getransformeerd wordt tot een nieuwe leefbare en inspirerende wijk aan de Zaan. Het nieuwe gebied wordt Zaankwartier genoemd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, er zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord. Het plan is ambtshalve op kleine onderdelen aangepast. Thans is het plan gereed voor vaststelling door de raad.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de weg wordt vrijgemaakt voor de ontwikkeling van deze locatie tot een woon- werkgebied voor 680 woningen, 50 zorgwoningen en maximaal 7.500 m² bvo aan commerciële en maatschappelijke functies. Tevens worden de cultuurhistorische waarden van het Meneba complex zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt.

Kader

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is het beleidsmatige kader verwoord. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader verwoord.

Argumenten en afwegingen

1.

Het plangebied



Het plangebied "Zaankwartier en omgeving" is gelegen in het gebied Noordzaan. Het gebied de Noordzaan is gelegen in het noorden van Zaanstad (Wormerveer) en betreft de

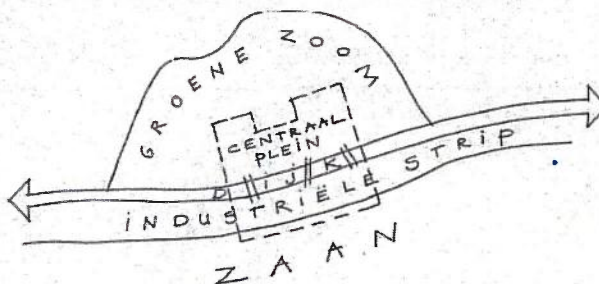
fabriekscomplexen Brokking en Meneba, eiland Bloemendaal en het buitendijks land ten zuiden hiervan. Het onderhavige plangebied ligt ter plaatse van het Meneba-terrein en direct naastgelegen bedrijfspercelen.

2.

Stedenbouw en openbare ruimte

Het stedenbouwkundig plan geeft de bouwvlakken en bouwhoogtes en de gebiedsinrichting van het nieuwe Zaankwartier weer. De gebouwen in de industriële strip tussen de Zaan en de Noorddijk zullen een aaneengeschaalde iconische verzameling langs het water blijven vormen, waarbij de nieuw te bouwen volumes de contouren van de gesloopte volumes zullen overnemen. Deze karaktervolle blokken zullen niet alleen een landmark langs het water blijven, het zal de landmark versterken en aantrekkelijk maken. In het noordelijke deel van het plangebied, aan de noordzijde van de fabrieksbebouwing, is ruimte om de bebouwingswand door te zetten met enkele nieuwe bouwvolumes. Deze sluiten qua maat en ritme aan op de bebouwingswand als geheel.

Voor wat betreft de openbare ruimte is het plangebied globaal op te delen in verschillende zones: het centrale plein, de groene zoom/buitenruimte en de industriële strip langs het water (inclusief Noorddijk). Binnen het Meneba-terrein vormt het gebied ten westen van de Nieuwe Vliet en het Ketelhuis het centrale hart waar de voetganger vrijelijk doorheen kan bewegen. De auto is hier hooguit te gast. Dit gebied vormt de schakel tussen de nieuwbouw in de groene zoom en de industriële strip aan de Zaan.



Programma

Woningbouw

Mede door de toenemende woningbehoefte is de druk op de woningmarkt in Zaanstad groot. De toevoeging van maximaal 680 woningen, waarvan circa 105 grondgebonden woningen en circa 575 appartementen in diverse typen en klassen, is een mooie stap in de woningbouwopgave. Het woningbouwprogramma bestaat uit 30% sociale huur, 10% betaalbare koopwoningen (BKZ), 15% middeldure huur en 45% overige vrije sector. Door toevoeging van deze woningen wordt tevens voorzien in aanbod voor doorstromers op de woningmarkt. Naast reguliere woningen wordt ook voorzien in de realisatie van circa 50 zorgwoningen in één van de monumentale gebouwen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen bestaan uit onder andere horeca, dienstverlening, medische en maatschappelijke voorzieningen, ateliers en kantoorfuncties. Tevens wordt er een hotel met mogelijkheid tot tijdelijk verblijf in Silo Amerika mogelijk gemaakt.

Silo Amerika

Met betrekking tot Silo Amerika is, op basis van eerdere inzichten en overleg met de ontwikkelaar, als uitgangspunt aangehouden dat er maximaal 150 kamers/verblijfseenheden zijn toegestaan. Inmiddels is Silo Amerika verkocht aan een belegger. De belegger heeft aangegeven kansen te zien voor meer functies in het gebouw, binnen het nu bestemde bouwvolume. Dat voornemen verdient verdere (regionale) afstemming en nadere onderbouwing en onderzoek, o.a. voor effecten op verkeer, parkeren, stikstof ed. Zodra de nieuwe eigenaar de analyse en het haalbaarheidsonderzoek heeft afgerond, wordt er een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze wordt door de gemeente beoordeeld op haalbaarheid, pasbaarheid en wenselijkheid. Tegelijkertijd wordt uw raad daarover geïnformeerd.

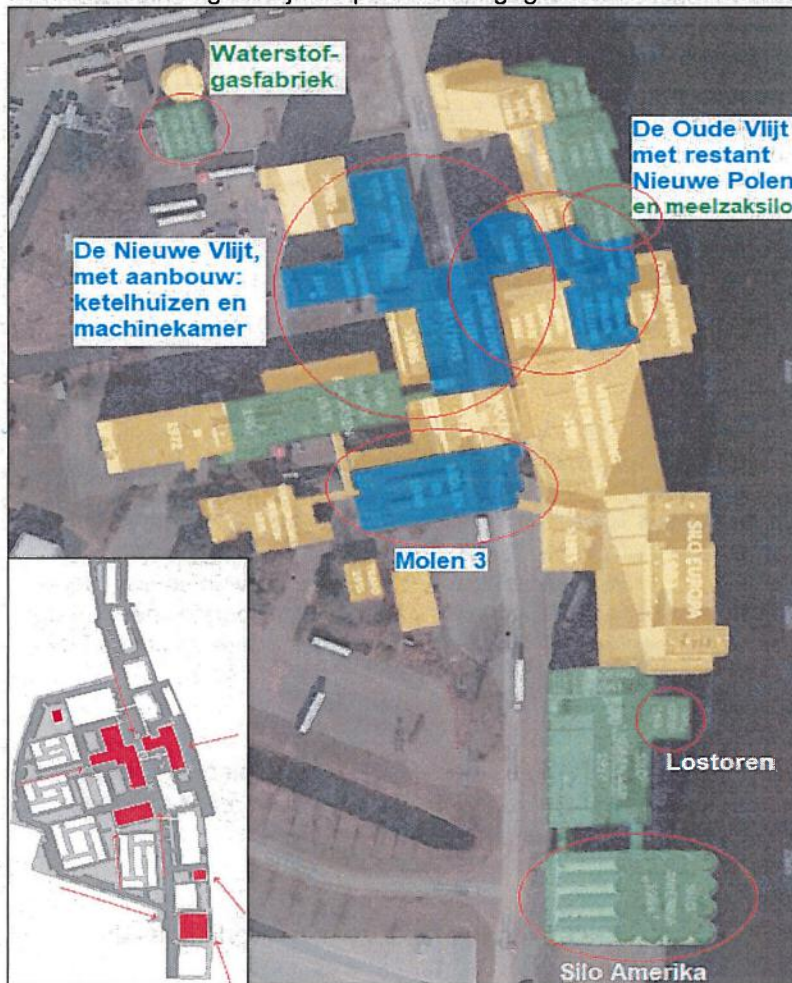
3.

Cultuurhistorie

Het complex Meneba, het ensemble van gebouwen als geheel, heeft hoge cultuurhistorische waarden. Deze waarden zullen in stand worden gehouden bij de herontwikkeling van Meneba. In paragraaf 2.3.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan zijn de gebouwen weergegeven die behouden blijven. Op 25 november 2021 is het beeldkwaliteitsplan Zaankwartier vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is het uitgangspunt en de basis voor de cultuurhistorische uitgangspunten die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat zonder een omgevingsvergunning niet mag worden gesloopt. Aanvullend zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt dat deze gebouwen in stand worden gehouden.

In onderstaand figuur zijn de panden aangegeven die behouden blijven.



4.

Verkeer en parkerenVerkeer

Voor de herontwikkeling van het Meneba-terrein is een MobiliteitsProgramma van Eisen (MPvE) opgesteld in opdracht en begeleiding van de gemeente Zaanstad en de Vervoerregio Amsterdam en Metropoolregio Amsterdam. Het MPvE Meneba is in januari 2021 vastgesteld door het college. De ontwikkelaar van Zaankwartier heeft op basis van het MPvE een mobiliteitsconcept opgesteld en eisen en wensen in het ontwerpproces

meegenomen. Daarbij is bijvoorbeeld aandacht gegeven aan het voor fietsers en voetgangers logisch en vriendelijk inrichten van de openbare ruimte, rekening houden met toekomstig openbaar vervoer en logistieke diensten, een ruime parkeerbalans voor fiets en locaties voor faciliteren deelmobiliteit.

Op kruispuntniveau is de kwaliteit van de verkeersafwikkeling doorgerekend voor de huidige situatie, de autonome ontwikkeling (maatgevend jaar 2030), de plansituatie (autonome ontwikkeling plus de gevolgen van plan Zaankwartier) en de plansituatie plus een knip in het Noordeinde. De verkeerstoename als gevolg van de autonome groei plus plan Zaankwartier én een knip in Noordeinde kan worden opgevangen door de restcapaciteit van de omliggende kruispunten en wegen.

Uit de verkeersberekeningen blijken voor twee andere kruispunten een hoge belasting. Dat zijn de kruispunten N514 Ned Benedictweg – Samsonweg en het kruispunt N512 Ned Benedictweg – N246 Provinciale weg. Echter het project Zaankwartier heeft maar een zeer beperkt effect op de verkeersafwikkeling van deze kruispunten. De invloed van de autonome verkeersontwikkeling (prognoses van verkeer t.g.v. alle plannen in de omgeving) is hier van bepalende invloed. Deze hogere belasting wordt door de gemeente onderkend. Vanwege het locatie-overstijgende karakter is het uitwerken van een oplossing voor die kruispunten onderdeel van het Mobiliteitsplan Noord van de gemeente. In dat plan wordt voorgesteld een nieuwe tweede ontsluiting te onderzoeken voor Noorderveld 1, zodat de verkeersbelasting op de kruispunten 2 en 3 afneemt.

Het project Meneba leidt tot een verkeerstoename op de wegen Noorddijk en Noordeinde. Dit betreft sluipverkeer als gevolg van de hoge verkeersdruk op de N514/N246 in de spits. Het sluipverkeer op de weg Noordeinde leidt niet tot verkeersafwikkelingsproblemen op die weg.

Knip Noordeinde

De gemeente overweegt een knip in het Noordeinde ter plaatse van de Evertsenstraat, om van sluipverkeer door het centrum van Wormerveer te ontmoedigen en daarmee de verkeerssituatie en leefbaarheid in centrum Wormerveer te verbeteren. Een knip leidt tot enige extra verkeersdruk op de N514. Daar is in de verkeersberekeningen rekening mee gehouden. In het Mobiliteitsplan Noord is de knip in het Noordeinde verder uitgewerkt.

Mobiliteitsplan Noord

Naast het bestemmingsplan geldt voor de uitgangspunten met betrekking tot het onderdeel verkeer het Mobiliteitsplan Noord. Als onderdeel van het opstellen van dit bestemmingsplan zijn bedrijven op Noorderveld en de bedrijvenvereniging Noorderveld-Molletjesveer en ondernemersvereniging Wormerveer geïnformeerd. De bedrijven hebben aangegeven dat bereikbaarheid van hun ondernemingen essentieel is. Het nemen van maatregelen, zoals een tweede ontsluiting voor Noorderveld, is een lang gekoesterde wens. Zoals hierboven aangegeven staat die ontsluiting los van de ontwikkeling van Zaankwartier en wordt dit verder onderzocht in het kader van Mobiliteitsplan Noord. Het Mobiliteitsplan Noord is op 31 mei 2022 vastgesteld door het college van B&W.

Parkeerplaatsen

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat het parkeren in overeenstemming moet zijn met de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 (Uitvoeringsnota). De Uitvoeringsnota biedt ruimte voor maatwerk. Er kan gemotiveerd van de parkeernormen uit de Uitvoeringsnota worden afgeweken, door bijvoorbeeld het gebruik van deelauto's. De ontwikkelaar dient daarvoor een onderbouwing aan te leveren. Dat is gedaan middels het Mobiliteitsconcept Zaankwartier. De voorgenomen ontwikkeling is aan de uitgangspunten van de Uitvoeringsnota getoetst en voldoet hieraan. De benodigde parkeerruimte wordt in het

plangebied zelf gerealiseerd, op straat, in binnenhoven en in twee parkeergarages. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van de te realiseren parkeerplaatsen voor de diverse functies. Ook aan de norm voor fietsparkeren wordt voldaan.

5.

Milieu/geluid

Vanwege de inpassing van een woongebied in een bestaand bedrijventerrein, is grote aandacht besteed aan en onderzoek geleegd naar de mogelijkheid voor een goed woon- en leefklimaat, waarbij bedrijven hun activiteiten kunnen voortzetten. Geluid blijkt daarbij de bepalende milieufactor. Inventarisaties, gesprekken met omliggende bedrijven, geluidsmetingen en akoestische onderzoeken zijn uitgevoerd om inzicht te krijgen in de geluidssituatie, de mogelijkheden en te nemen maatregelen.

Proces overleg bedrijven

Samen met het projectteam van Ontwikkelaar de Vliet, de Gemeente Zaanstad en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in de beginfase van dit proces de stakeholders in de omgeving in kaart gebracht. Samen is bepaald welke bedrijven relevant zijn en actief geïnformeerd en/of betrokken moeten worden. Op basis van die analyse zijn individuele gesprekken gevoerd door ontwikkelaar de Vliet en gemeente. Het betreft alle eigenaren van bedrijven en, in geval van bedrijfsverzamelgebouwen de verenigingen van eigenaren, binnen het plangebied. De meest relevante bedrijven zijn de aangrenzende bedrijven, in het bijzonder Bouwcenter Floris/Floris Infra, Steigerstad, autobedrijf Henri Veenings, Tango, Your Carwash, Bouwbedrijf Jan Vet en de nautische bedrijven Bijdam en Van Leeuwen Watersport in Wormer. Waar nodig zijn met deze bedrijven afspraken gemaakt. Zoals hiervoor is vermeld zal een aantal bedrijven hun activiteiten staken. De overige bedrijven gaan akkoord met het terugschalen in milieucategorie. Dit is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst.

Geluidsbelasting bedrijven

Bedrijven in de omgeving kunnen hinder opleveren voor de geplande woningbouw. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om geluidhinder, geurhinder, stofhinder of veiligheidsrisico's (externe veiligheid). Om hinder van bedrijven goed in beeld te kunnen brengen heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld. In deze Handreiking is voor bedrijven aangegeven welke richtafstand aangehouden moet worden ten opzichte van geplande woningbouw in de omgeving om hinder te voorkomen.

Het uitgangspunt is dat de bedrijven hun werkzaamheden kunnen blijven uitvoeren. Indien nodig met het nemen van extra maatregelen en/of het verlenen van maatwerk. In het rapport "Milieuonderzoeken Zaankwartier, Analyse Bedrijven en milieuzonering Herontwikkeling Meneba-terrein" (d.d. 1 februari 2022 van DGMR is per omliggend bedrijf de geluidsbelasting aangegeven. Uit dit onderzoek blijkt dat de geplande woningbouw niet overal past ten opzichte van de bij de bedrijven behorende richtafstand voor milieuhinder. Voor een goede ruimtelijke ordening is het gewenst om die bedrijven planologisch terug te schalen qua milieucategorie. Voor een aantal bedrijven moeten extra maatregelen worden genomen om met name overlast van geluid tegen te gaan. We onderscheiden meerdere situaties:

1. Terugschaling van bedrijven niet verder dan de feitelijke milieucategorie

In onderstaande tabel 1 zijn de bedrijven opgenomen die door de planologische afschaling niet worden belemmerd in hun bedrijfsactiviteiten, omdat niet verder wordt teruggeschaald dan de feitelijke milieucategorie. Dat betekent dat er niet verder wordt teruggeschaald dan de activiteiten die de bedrijven nu uitoefenen.

In de tabel is in de 3^e kolom de feitelijke milieucategorie opgenomen. Dat is de categorie behorende bij de bedrijven op basis van hun huidige activiteiten. In de 4^e

kolom is de toegestane milieucategorie te zien; dat is de milieucategorie die op grond van het huidige bestemmingsplan is toegestaan. In de laatste kolom is de nieuwe toegestane milieucategorie opgenomen; dat is de milieucategorie na afschaling.

Kavel	Kortste afstand tot Meneba	Milieu-categorie feitelijk	Milieu-categorie toegestaan	Nieuwe toegestane milieu-categorie / Afschalen naar (deels)
Garage Veenings (Vlasblomweg 18)	20	2	3.2	2, 3.1 en 3.2 (deel 3.2 is geen afwaardering)
Tankstation Tango (Vlasblomweg 20)	20	2	3.2	3.1 en 3.2 (deel 3.2 is geen afwaardering)
Your Carwash (Vlasblomweg 20A)	30	2	3.2	2 en 3.1
Vercom (Witte Paardweg 20)	10	2	4.1	2, 3.1 en 3.2
Bedrijfsverzamelgebouw (Witte Paardweg 22-60)	75	2	4.1	3.2 en 4.1 (deel 4.1 is geen afwaardering)
Bedrijfsverzamelgebouw (Rosbayerweg 1-39)	150	2 tot 3.2	4.2	4.1
Vercoma Communicatie Systemen (Rosbayerweg 41)	150	2 tot 3.2	4.2	4.1
Boels Verhuur (Vlasblomweg 24)	35	3.1	4.1	3.2 (gerelateerd aan perceel Floris)

Tabel 1

2. Terugschaling van bedrijven verder dan de feitelijke milieucategorie

In onderstaande tabel 2 is te zien welke bedrijven verder worden teruggeschaald dan hun feitelijke milieucategorie.

Kavel	Kortste afstand tot Meneba	Milieu-categorie feitelijk	Milieu-categorie toegestaan	Nieuwe toegestane milieu-categorie / Afschalen naar (deels)
Bouwbedrijf Jan Vet (Rosbayerweg 138)	25	3.2	4.1	3.1, 3.2 en 4.1 (deel 4.1 is geen afwaardering)
Floris Bouwcenter en Floris Verhuur (Vlasblomweg 24)	20	3.2 en 3.1	4.1	3.2
Floris Infra (Vlasblomweg 24) oostelijk deel perceel Floris Groep	15	3.1	4.1	3.2

Tabel 2

Bovenstaande bedrijven worden dus verder teruggeschaald dan tot de werkzaamheden die ze feitelijk uitvoeren. Die planologische terugschaling is noodzakelijk omdat anders geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met deze bedrijven is overleg gevoerd. Jan Vet zal maatwerk aanvragen, waardoor zijn bedrijfsvoering niet wordt aangetast en met Floris Groep worden afspraken gemaakt over te nemen geluidsmaatregelen (daarover hieronder meer). Die afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. De eventuele kosten of planschade die hieruit voortvloeit zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Met het nemen van de maatregelen kunnen de bedrijven hun werkzaamheden blijven uitvoeren.

3. Bedrijven die hun activiteiten stoppen

Voor De Bruin Constructie- en apparatenbouw, Steigerstad/WAM Groep geldt dat zij in de toekomst zullen stoppen op deze locatie. Deze bedrijven stoppen al hun activiteiten voor de oplevering van de woningen. Ook dit is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Daarmee is het zowel publiekrechtelijk (terugschaling in het bestemmingsplan) maar ook privaatrechtelijk geregeld.

Als zich in de toekomst nieuwe bedrijven willen vestigen, moeten die bedrijven voor wat betreft milieuhinder rekening houden met de dan aanwezige woningen.

Voor een aantal bedrijven is maatwerk aangevraagd. Hiervoor is overleg geweest met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en Omgevingsdienst IJmond. Voor bijvoorbeeld Bijdam acht de Omgevingsdienst IJmond maatwerkvoorschriften passend en is inmiddels het maatwerkbesluit genomen. Zo kan wonen en werken naast elkaar bestaan en kunnen de bedrijven hun bedrijfsvoering voortzetten.

Floris Groep

Op de kavel van de Floris Groep is de ten hoogste toegestane milieucategorie teruggeschaald van 4.1 naar 3.2. Omdat afschalen van Floris Groep niet voldoende is om te voorzien in een goed woon- en leefklimaat, is ervoor gekozen een overkapping te realiseren over een deel van het terrein van Floris. Ook wordt aan de zuidwestzijde een scherm gerealiseerd. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat dit voldoende en noodzakelijk is om aan de geluidsnormen te voldoen ten opzichte van de woningen. Dit is met Floris overeengekomen. Gemeente heeft in dit proces ambtelijk en bestuurlijk geparticipeerd om tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing te komen. Op de verbeelding en in de planregels is aangegeven waar de overkapping en het geluidsscherm moeten komen. Dit is geborgd in het bestemmingsplan. Om die reden wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat en kan Floris blijven functioneren naast de toekomstige woningbouw.

Dove gevels m.b.t. Tango en Your Carwash

Om te waarborgen dat Tango en Your Carwash onbelemmerd hun activiteiten kunnen voortzetten, worden dove gevels opgenomen in het bestemmingsplan. Dat betekent dat geen te openen delen in de betreffende gevel van de woning gerealiseerd mogen worden. Dit is stedenbouwkundig verantwoord en het ontwerp daarvoor wordt in overleg met de gemeente gemaakt. Op de verbeelding en in de planregels is aangegeven voor welke bouwblokken dit geldt.

De toepassing van dove gevels is geborgd in het onderhavige bestemmingsplan als een voorwaardelijke verplichting. Die voorwaardelijke verplichting houdt in dat de dove gevels gerealiseerd moeten worden en in stand moeten worden gehouden, tenzij er andere maatregelen getroffen kunnen worden zodat wordt voldaan aan de maximale toelaatbare geluidsbelasting. Dat moet dan worden aangetoond met een akoestisch onderzoek. Om die reden wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

Hogere waarden wegverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de gevels van de nieuwe woningen de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Ned Benedictweg, de Vlasblomweg en de Witte Paardweg de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Er zijn hogere waarden vanwege het wegverkeerslawaaï vastgesteld. Ook met het verlenen van hogere waarden blijft er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.

Milieueffectrapportage

Uit de m.e.r. beoordeling blijkt dat het project Meneba niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarnaast is de cumulatie met ontwikkelingen in de omgeving dusdanig beperkt, dat er van relevante invloed vanwege het onderhavige project op de cumulatie geen sprake is. Derhalve is er ook ten aanzien van cumulatieve effecten geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het onderhavige project Meneba.

Het is niet nodig om voor het onderhavige project Meneba en het bestemmingsplan Meneba een milieueffectrapport (MER) op te stellen en een m.e.r.-procedure te voeren.

7.

Natuur

In de directe omgeving van het plangebied liggen diverse Natura 2000-gebieden. Het Natura 2000-gebied 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder' bevindt zich op circa 320 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan' is gelegen op circa 1.190 meter afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand. Er is onderzoek verricht naar de stikstofdepositie in relatie tot Meneba. In 2021 is een toetsing verricht ten aanzien van de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden (anders dan stikstof gerelateerde effecten).

Stikstof en intern salderen

Het verrichte stikstofonderzoek geeft een analyse van de stikstofemissies van het huidige Meneba-complex en de geplande herontwikkeling naar woningen en stedelijke voorzieningen. Er is uitgegaan van de historische stikstofemissies van Meneba op basis van vergunde activiteiten en de daaruit voortvloeiende stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze zijn vergeleken met de stikstofemissie van de herontwikkeling, de sloop, het bouwrijp maken en de bouw/aanleg van woningen. Uit de analyse blijkt dat de herontwikkeling tot een veel lagere stikstofemissie leidt vergeleken met het Meneba-terrein toen deze in gebruik was als een productielocatie. Nu de fabrieksactiviteiten zijn beëindigd, worden deze stikstofemissies en -depositie beschikbaar voor andere activiteiten en worden deze gebruikt voor intern salderen. Doordat bij de herontwikkeling van het Meneba-terrein het intern salderen van stikstof kan worden toegepast, vormt stikstofdepositie geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan en het plan Zaankwartier.

Andere effecten (anders dan stikstof)

Op voorhand kunnen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder (en tevens andere Natura 2000-gebieden) uitgesloten worden. Middels mitigerende maatregelen, zoals creëren van verblijfplaatsen van vleermuizen, aanpassen bouwverlichting in verband met vliegroutes, een alternatieve 'pluk'plaats voor de slechtvalk en rekening houden met broedseizoenen, kan verstoring van dieren in het voortplantingsseizoen zoveel als mogelijk voorkomen worden. Nadere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft gebiedsbescherming is niet noodzakelijk.

8.

Duurzaamheid

Klimaatverandering leidt tot meer hittegolven, vaker extreme neerslag, meer droogte perioden en grotere kans op wateroverlast. Natuurinclusief bouwen is van groot belang. Op dit moment is in het plangebied geen tot weinig groen te bekennen en is geen sprake van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Dit wordt met de herontwikkeling van het gebied veranderd.

In het uitvoeringsplan klimaatadaptatie van de gemeente en in de MRA richtlijnen klimaatbestendige nieuwbouw zijn ambities opgenomen voor implementatie van klimaatmaatregelen en natuurinclusief bouwen. Zaankwartier is één van de pilots in de gemeentelijke ontwerprichtlijn voor klimaatadaptatie. Ontwikkelaar en gemeente bekijken in samenwerking welke maatregelen het meest passend zijn en hoe dit kan worden vormgegeven. Het betreft bijvoorbeeld:

- Het industriële karakter van het Meneba-terrein wordt gecombineerd met een zo groen mogelijke inrichting, met name in het binnengebied. Het groen in het projectgebied draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat en biedt kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Er komt een groene zoom met brede autovrije groenstroken tussen de bouwblokken.
- 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 en maatregelen voor buffering en vertraagde afvoer.

- Er komt minimaal 20% kroonbedekking van de openbare ruimte, zoals opgenomen in het Bomenbeleidsplan 2020-2050.
- Om 's zomers hittestress te voorkomen worden met name op belangrijke verblijfsplekken zoals pleinen en speelplekken bomen gesitueerd die zorgen voor schaduw en verkoeling.
- De woonstraten worden ingericht met boombeplanting. Bij de uitwerking van de buitenruimte zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de waterbergende en verkoelende functie.
- Een deel van de daken en gevels krijgen een tweede functie zoals zonnepanelen op de daken en groene daken en gevels.

De precieze maatregelen worden uitgewerkt tussen ontwikkelaar en gemeente en voor advies voorgelegd aan het Supervisieteam.

Nieuwbouwwoningen van het plan Zaankwartier worden gasloos. De nieuwe gebouwen van het plan Meneba zullen tenminste bijna energie neutrale gebouwen (BENG) zijn, conform regelgeving.

9.

Finale ruimtelijke afweging

Bij een bestemmingsplan wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging gemaakt over de manier waarop functies ten opzichte van elkaar worden gesitueerd. Dit gebeurt in relatie tot de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het plan mogelijk worden gemaakt. Belangrijk onderdeel hierbij is de aanwezigheid van milieubelastende factoren en milieugevoelige functies ten opzichte van elkaar. Met name het geluid van de omliggende bedrijven en het wegverkeerslawaai in relatie tot de gewenste woningbouw zijn van belang. Dit aspect vormt door het terugschalen in milieucategorie, het treffen van bronmaatregelen en het realiseren een overkapping, geluidscherm en dove gevels geen belemmering voor het creëren van een goed woon- en leefklimaat en ook is dit verantwoord vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Draagvlak

Participatie

Samen met het projectteam van Coöperatie de Vliet en het team van de Gemeente Zaanstad zijn in de beginfase van het traject de stakeholders in de omgeving in kaart gebracht om te betrekken bij de planvorming. Het participatietraject richtte zich op omwonenden en belanghebbenden in Wormerveer Noord en een deel van de omwonenden in invloedsgebied MAAK.Noord – Wormer aan de andere kant van de Zaan. Daarnaast zijn de ondernemers in het naastgelegen bedrijventerrein Noorderveld-Molletjesveer-Zuid tot de Ned Benedictweg en de ondernemers tegenover de Meneba fabriek aan de Zaan betrokken.

Op 1 maart 2022 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Bewoners en de omliggende bedrijven zijn toen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan gaf voor vier omwonenden en het bedrijf Bijdam aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan gaf aanleiding voor vier omwonenden en een nabijgelegen bedrijf om zienswijzen in te dienen. De omwonenden geven aan dat de bouwhoogte van de silo niet passend is. Tevens heeft een omwonende de vrees voor licht- en geluidhinder en vraagt zij zich af of er intern gesaldeerd kan worden. Het nabijgelegen bedrijf vreest dat toekomstige bewoners zullen klagen over geluidsoverlast en verzoekt om hieromtrent met de ontwikkelaar afspraken te maken, zodat voor de toekomstige bewoners duidelijk is dat zij in een gebied komen te wonen waar bedrijvigheid is.

Mondelinge toelichting zienswijzen.

Conform de door de raad aangenomen motie inzake het toepassen van de informele methode zijnde indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten. Zij hebben daarvan geen gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen die samen met het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden. In de Nota is getracht om de bezwaren van de omwonenden en het naastgelegen bedrijf zoveel mogelijk weg te nemen. De zienswijzen zelf hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De mate van draagvlak zal blijken uit het feit of en in welke mate indieners beroep gaan instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

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 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

Bevoegdheid

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

Crisis- en herstelwet

Op het bestemmingsplan Zaankwartier en omgeving is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dat betekent dat onder meer bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn op de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: de beroepsgronden moeten in het beroepsschrift worden opgenomen, het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend en beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Voordeel is een snellere beroepsprocedure en agendering bij de Raad van State.

Communicatie/vervolgtraject

Indien en nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, worden het bestemmingsplan en bijbehorende stukken ter inzage gelegd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog). Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad en het Gemeenteblad als pdf gepubliceerd op de gemeentelijke websites.

Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming.

Opsteller: Sadelhoff, van C.

Versie: 21-6-2022 12:05:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Zaankwartier en omgeving, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3897BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

In de vergadering van donderdag 14 juli- 2022

De griffier,

De voorzitter,

