

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Langepad Zaandijk

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Langepad Zaandijk, zoals dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp, als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0479.STED3905BP-0301 met bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. De welstandsparagraaf Locatie Langepad Zaandijk vast te stellen als aanvulling op de Welstandnota Zaanstad 2013;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplan Langepad Zaandijk;
4. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot bekendmaking op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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.

Kernverhaal

Met het bestemmingsplan Langepad Zaandijk wordt de herontwikkeling van de Pielkenrood Vaten fabriek op het voormalige Ardagh-terrein mogelijk gemaakt. Het fabrieksterrein in het centrum van Zaandijk, achter Brouwerij Hoop en de Zaandijkerkerk, wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie met 67 woningen, waarvan 20 appartementen in de sociale huursector en 47 grondgebonden koopwoningen (vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen).

Tevens wordt er nieuwe openbare ruimte aangelegd en worden de bijbehorende (parkeer)voorzieningen heringericht. Door het terugbrengen van de historische paden- en waterstructuur wordt de historische dorpsstructuur versterkt en komen er directe verbindingen van de Domineestuin naar de Zaandijkerkerk en het beschermde gezicht 'Gortershoek'. Het plan past qua verkaveling, architectuur en inrichting van de buitenruimte bij het historisch karakter van het gebied.

Met het bestemmingsplan en de welstandsparagraaf wordt aan de herontwikkeling van de locatie een juiste juridisch-planologische basis gegeven. Tijdens de zes weken dat het bestemmingsplan en de welstandsparagraaf ter inzage hebben gelegen, is er één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanleiding

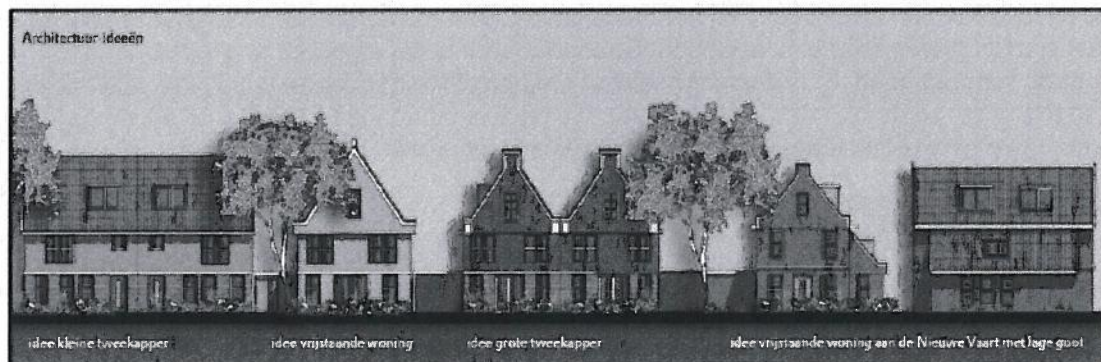
Het transformeren van de voormalige Pielkenrood/Ardaghlocatie naar woningbouw is de laatste fase van een grotere gebiedsontwikkeling die startte met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Zaandijkerkerk en omgeving' in 2017, het herbestemmen van de kerk en het realiseren van woningbouw aan de zuidkant van de kerk. Met de transformatie wordt de historische strokenverkaveling met waterlopen en paden, de zogenaamde 'kamstructuur' hersteld. Met de nieuwe verbindingen tussen het beschermde gezicht 'Gortershoek' en de 'Domineestuin' wordt de historische dorpsstructuur versterkt. Het nieuwe woongebied wordt Langepad genoemd, naar het voormalige Langepad dat liep van het kerkplein naar de 'Domineestuin'. Met het project wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad.

Argumenten en afwegingen

De inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige uitgangspunten versterken de historische dorpsstructuur.

Het plan voldoet aan de voorwaarden voor de openbare ruimte uit het *Kwaliteitskader Zaandijkerk en omgeving*. In de stedenbouwkundige verkaveling komen de historische strokenverkaveling, de zogenaamde 'kamstructuur', de oude paden en watergangen terug. Hierdoor wordt het beschermde gezicht 'Gortershoek' ruimtelijk gekoppeld aan de 'Domineestuin'.

De nieuwe woningen zijn, volgens het cultuurhistorisch principe, met de voorgevel richting rooilijn geplaatst, de kaprichting en volumes variëren. Er worden doorkijkjes vanaf de Arie de Bruinstraat open gehouden om zo de kavelrichting van het plan verder te benadrukken. Kleine twee-onder-één kap woningen, grote twee-onder-één kap woningen, vrijstaande woningen en rijwoningen worden door het hele plan gemengd. De nieuwe woningen hebben verschillende volumes en staan op verschillende kavelgrootten waardoor een voor het oog los patroon ontstaat. Zo ontstaat één divers buurtje met een duidelijk samenhangende Zaanse uitstraling. Zo wordt een verkaveling opgebouwd, waarbij het kappenpatroon met zwarte en rode pannen, zich vanaf de Domineestuin doorzet in het plangebied. De goothoogte langs de Nieuwe Vaart wordt maximaal 4 meter, waarmee een soepele overgang tussen de Domineestuin en het nieuwe gebied wordt geborgd. In het overige gebied varieert de goothoogte tussen ongeveer 5 en 6,5 meter.



Het plan past qua verkaveling, architectuur en inrichting van de buitenruimte volledig bij het historisch karakter van het gebied. De Zaandijkerkerk, de Lagedijk en de Domineestuin zijn belangrijke elementen in de omgeving waar het plan op aanhaakt. De verbinding met de historie wordt versterkt door het terugbrengen van een volume dat refereert aan het oude weeshuis aan het Kerkplein. Het Langepad, een cultuurhistorische waardevolle verbinding tussen de Lagedijk/Zaandijkerkerk en de Domineestuin, wordt teruggebracht, net als de oude watergangen die tijdens de ontwikkeling van het gebied zijn gedempt. Zij maken deel uit van het slagenlandschap met de kenmerkende Zaanse structuur.

Het gevarieerde woningbouwprogramma draagt bij aan de woningbehoefte.

Mede door de toenemende woningbehoefte is de druk op de woningmarkt in Zaanstad groot. Met het plan worden in totaal 67 woningen gerealiseerd. Het programma gaat uit van een divers aanbod met 20 appartementen in de sociale huursector en 47 grondgebonden koopwoningen. Aangezien er meer dan 20 woningen worden gerealiseerd, is het collegebesluit 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen' de dato 14-05-2019 (nummer 2019/8631) van toepassing. Bij projecten van 20 tot 100 woningen geldt minimaal 30% sociale huur als uitgangspunt. Hier wordt aan voldaan. De rest van het programma bestaat uit vrije sector koopwoningen, wat passend is in dit gebied. Er is een variatie in typering en prijsstelling, van middelduur tot duur. Door toevoeging van deze woningen wordt tevens voorzien in aanbod voor doorstromers op de woningmarkt. De anterieure overeenkomst (AO) voor dit project is getekend op 10 juni 2022. Afspraken uit de AO dateren van voor het coalitieakkoord waarin meer gestuurd wordt op woningen in het middensegment. Hieronder wordt het overzicht van het programma weergegeven.

Woningtype	Sector	Aantal woningen
Appartementen	Sociale huursector	20
Kleine twee onder een kapwoningen	Vrije koopsector	16
Twee onder een kapwoningen	Vrije koopsector	14
Vrijstaande woningen	Vrije koopsector	10
Rijenwoningen	Vrije koopsector	7
Totaal aantal woningen		67

Het bestemmingsplan is getoetst aan beleid op het gebied van milieu, er zijn geen belemmeringen voor het creëren van een goed woon- en leefklimaat.

Ter onderbouwing van het bestemmingsplan is milieuonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage bij de plantoelichting. De toelichting (hoofdstuk 3) bundelt de belangrijkste bevindingen en beoordelingen op het gebied van milieu. Op basis hiervan heeft het bestemmingsplan vorm gekregen.

Geluid

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de verschillende geluidsbronnen (industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï) waar het plangebied mee te maken heeft. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4 bij het bestemmingsplan. Uit het rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder voor geen van de geluidsbronnen wordt overschreden. Een hogere waarde procedure is daarmee niet nodig. De hoogste geluidbelasting komt van omliggende 30 km-wegen, en dan met name voor de direct aan de Willem Dreeslaan geprojecteerde woningen. Dit type wegen valt buiten de Wet geluidhinder maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het kader van het gemeentelijk geluidbeleid is in een nader akoestisch onderzoek nagegaan of (ook bij 30 km/uur-wegen) sprake is van een geluidluwe gevel. Uit de berekeningen blijkt dat, om op de begane grond te kunnen voldoen aan een geluidluwe gevel, er op de perceelsgrens met de Willem Dreeslaan een scherm/schutting moet worden gerealiseerd met een hoogte van minimaal 1,6 meter. Op die manier is er sprake van ten minste één geluidluw geveldeel (begane grond). De realisatie van dit scherm is in het bestemmingsplan geborgd. De Ardaghlocatie is nu nog een bedrijventerrein met een geluidszone. De grondslag voor de geluidszone heeft enkel betrekking op de bedrijfsvoering van Pielkenrood/Ardagh. Omdat deze bedrijfsactiviteiten al enkele jaren zijn gestaakt, het zoneringplichtige bedrijf in het onderhavige bestemmingsplan wordt opgeheven en omdat er zich geen nieuwe bedrijven kunnen vestigen, wordt de 'geluidsbeschermende' werking van de geluidszone rondom het terrein opgeheven.

Het aspect geluid vormt al met al geen belemmering voor het plan, ter plaatse van de beoogde woningbouw is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Stikstofdepositie

De Natura 2000-gebieden 'Polder Westzaan', 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder' en 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske' liggen binnen een straal van 25 kilometer van het plangebied. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 is de bouwvrijstelling vervallen en is onderzoek naar stikstofdepositie in de aanlegfase (weer) vereist. Daarom is nieuw onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er mogelijk sprake is van een effect van stikstofdepositie op de omgeving.

De berekening voor stikstofdepositie is uitgevoerd met behulp van de actuele AERIUS calculator (release 26 januari 2023) voor de sloop-, aanleg-, en exploitatiefase. In deze berekening is rekening gehouden met de inzet van dieselmaterieel en verkeersbewegingen als emissiebron. Daarbij is er van uit gegaan dat het voornemen in 4 jaar (2023 – 2027) gerealiseerd wordt. Op basis van de bovenstaande invoergegevens is een projectberekening gemaakt voor het meest belastende rekenjaar namelijk 2024. Uit de projectberekening blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. In principe levert de bouwfase tijdelijk enige depositie op, maar omdat het resultaat verrekend mag worden met de stikstofuitstoot van de Ardagh fabriek die verdwijnt, is het netto resultaat 0,00 mol/Ha/jaar. Negatieve effecten in de vorm van vermist en verzuring zijn dus niet aan de orde. De rapportage met bijbehorende berekeningen bevindt zich in de bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Verkeer

Het plangebied is goed ontsloten. De herontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande perceelsgrenzen van de huidige bebouwing en vraagt niet om het aanleggen of aanpassen van openbare doorgaande wegen. Er kan zonder belemmeringen worden aangesloten op de Willem Dreeslaan, Arie de Bruijnstraat en middels bruggen voor langzaam verkeer op de Domineestuin en het Langepad.

Op basis van CROW kentallen is de toekomstige verkeersgeneratie van het plangebied afgerond 403 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) op een gemiddelde weekdag. In de bestaande situatie is sprake van een bedrijf met circa 8.800 m2 aan bedrijfsbebouwing. Op basis van de CROW Kentallen heeft een bedrijf van deze omvang afgerond 264 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag. In de toekomstige situatie is sprake van een kleine toename met gemiddeld (403-264=) 139 verkeersbewegingen per weekdag. De bestaande Willem Dreeslaan is ingericht voor tenminste 1.488 motorvoertuigen per etmaal. Gelet op de geringe toename van 139 verkeersbewegingen per weekdag wordt gesteld dat de omliggende wegen van voldoende omvang zijn om de toekomstige verkeersgeneratie op te vangen. Daarnaast was er in de tijd dat de Pielkenrood-fabriek nog in bedrijf was, overlast van zwaar verkeer voor de buurt. Door de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Langepad Zaandijk', wordt deze overlast in de toekomst voorkomen en zal het woon- en leefklimaat van de omgeving toenemen.

Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid wordt één op één toegepast. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen zijn er voor de woningen afgerond 96 nieuwe parkeerplaatsen nodig. Daarnaast worden de bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Arie de Bruijnstraat en de Willem Dreeslaan gecompenseerd. De 6 parkeerplaatsen aan de Arie de Bruijnstraat die gereserveerd waren voor de Ardagh-fabriek, keren niet terug. Tenslotte worden binnen het plangebied drie parkeerplaatsen voor deelauto's gerealiseerd voor de woningen bij de appartementen. Hiermee worden per saldo twaalf parkeerplaatsen opgevangen.

	Parkeerplaatsen
Terugbrengen openbare pp Arie de Bruijnstraat*	38
Terugbrengen openbare pp Willem Dreeslaan	13
Parkeerbehoefte nieuwe woningen	96
Totaal	147
Verrekening deelauto's	-12

Bij extreme neerslag (een bui van 70mm/u) mag hemelwater niet afstromen naar particulier terrein en stroomt bij voorkeur af via het (openbaar) maaiveld naar waterbergende voorzieningen. Uit het rioleringsmodel en de stresstest blijkt dat het waterniveau nergens de bebouwing raakt en daarmee het ontwerp voldoet aan de eis. Er is voor het plangebied geen significante overstromingskans.

Duurzaamheid

De woningen worden gasloos en gerealiseerd conform de eisen van 'Bijna Energieneutraal Gebouw' (BENG). Hierbij geldt voor zowel de verwarming als de verkoeling een hoge norm. Waar mogelijk wordt bij de nadere uitwerking van de woningen gekeken of zonnepanelen een optie kan zijn waarmee de uitstraling van de wijk niet wordt geschaad. Momenteel wordt onderzocht of WKO een optie kan zijn. Voor de ontwikkeling van het Ardagh-terrein wordt veel gebruik gemaakt van hout als gevelbekleding en voor kozijnen. Dit sluit aan bij de Zaanse traditie houtbouw en is een biobased materiaal dat zorgt voor CO2-reductie in de woningbouw.

Natuurinclusieve maatregelen

Voor een duurzame leefomgeving worden in het bouwplan natuurinclusieve maatregelen genomen, zie paragraaf 4.10.3 van de toelichting. Ieder appartement krijgt een nestkast voor vogels of insecten. Ook worden er bij de appartementen en woningen voorzieningen aangebracht voor vleermuizen in en om het gebied en mogelijkheden geboden voor nestgelegenheid voor zwaluwen of huismussen.

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. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt dat er geen belemmeringen zijn voor het creëren van een goed woon- en leefklimaat en ook dat dit is verantwoord vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

De conclusies uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. geven geen aanleiding om voor het nieuwe bestemmingsplan een m.e.r.-procedure te doorlopen.

- Op grond van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. is het noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.
- De Europese richtlijn m.e.r. benoemt vereisten op welke wijze je de m.e.r.-beoordeling moet uitvoeren. Hierbij moet aandacht besteed worden aan de plaats van het project, de kenmerken van het project en de kenmerken van het potentiële effect op het milieu.
- Uit de m.e.r. beoordeling blijkt dat het project Langepad Zaandijk niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Ten aanzien van cumulatieve effecten is evenmin sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het onderhavige project. Het is niet nodig om voor het project en het bestemmingsplan Langepad Zaandijk een milieueffectrapport (MER) op te stellen en een m.e.r.-procedure te voeren. Wel is een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk. Hiervoor is de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld waarover het college van B&W van de gemeente Zaanstad op 14 maart 2023 een afzonderlijk besluit heeft genomen.

De Welstandsnota wordt voor dit gebied aangepast

Omdat het plangebied nu nog een fabrieksterrein is, wordt de Welstandsnota Zaanstad 2013 aangepast en aangevuld met een nieuwe paragraaf, specifiek voor woningbouw in dit gebied. Deze welstandsparagraaf vormt na vaststelling door de gemeenteraad het beeldkwaliteitskader waaraan aanvragen om omgevingsvergunning moeten worden getoetst.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken van 30 maart tot en met 10 mei 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De bestanden waren tijdens die periode digitaal in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog bij de publieksbalie van de gemeente Zaanstad. De stukken zijn voorafgaand aan de terinzagelegging gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad, op de website van gemeente Zaanstad en in het Zaans Stadsblad (gemeentelijke mededelingen).

Tijdens de termijn van terinzageliggig is een informatiebijeenkomst gehouden. Op de bijeenkomst op 4 april 2023 in buurthuis De Boed in Zaandijk konden vragen worden gesteld en werd er toelichting gegeven op het bouwplan.

Zienswijze

Er is één zienswijze ingediend. In de Nota zienswijzen is de zienswijze beantwoord. De zienswijze richt zich met name op de berekening van de parkeerbehoefte, parkeeroverlast en stikstofdepositie. De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Bij het berekenen van de totale parkeerbehoefte is gekeken naar het aantal parkeerplaatsen in de feitelijke huidige situatie en de nieuwe parkeerbehoefte als gevolg van het project. Geconcludeerd is dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor zowel de huidige als de nieuwe bewoners waardoor er als gevolg van deze ontwikkeling geen extra parkeeroverlast in de straten rondom het plangebied te verwachten is. Met betrekking tot stikstof lijkt het de indiener van de zienswijze zeer onwaarschijnlijk dat het project geen relevante stikstof depositie op het Natura 2000 gebied het Guisveld zal opleveren, aangezien het terrein via de nog aan te leggen watergangen in directe verbinding staat met natuurgebied het Guisveld. De stikstofdepositie als gevolg van het project Langepad Zaandijk is onderzocht voor de nabijgelegen Natura 2000-gebieden, waaronder Polder Westzaan, waar het Guisveld onderdeel van is. Uit deze projectberekening blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermessing en verzuring zijn dus niet aan de orde. Dat het projectgebied via watergangen in directe verbinding staat met het Guisveld heeft geen invloed op de stikstofdepositie.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Het vaststellen van het bestemmingsplan Langepad Zaandijk heeft op zich zelf geen directe financiële consequenties. Met de ontwikkelaar Blue Banner Zaandijk B.V. is op 10 juni 2022 een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de vergoeding van de kosten is geregeld van de ambtelijke uren, de vervaardiging van het bestemmingsplan en alle bijbehorende onderzoeken én de daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen. Ook is in deze anterieure overeenkomst geregeld dat eventuele planschade wordt vergoed door Blue Banner. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Er hoeft daarom 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

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Langepad Zaandijk, zoals dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp, als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0479.STED3905BP-0301 met bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. De welstandsparagraaf Locatie Langepad Zaandijk vast te stellen als aanvulling op de Welstandnota Zaanstad 2013;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplan Langepad Zaandijk;
4. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot bekendmaking op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de vergadering van 12 - oktober - 2023

De griffier,



De voorzitter,

