

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Jaspersstraat.

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Jaspersstraat, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMR0.0479.STED3907BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
3. In te stemmen met de realisatie van het Huis van de wijk in deze nieuwe ontwikkeling met een oppervlakte van 2.300 m2 BVO en dit in de marktvraag mee te nemen. Voorts zal de businesscase voor het Huis van de Wijk separaat ter besluitvorming worden voorgelegd.
4. In te stemmen met de voorwaarde dat de eigenaren of huurders van de vrije sectorwoningen van de nieuwe Jaspersstraat flat op eigen kavel dienen te parkeren en dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning, in het geval gereguleerd parkeren wordt ingevoerd;
5. In te stemmen om in afwijking van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 voor de woningen in de nieuwe Jaspersstraat flat als parkeernorm de ondergrens van de CROW norm te hanteren;
6. Akkoord te gaan, dat er sprake is van een spoedeisend belang als bedoeld in de referendumverordening in verband met besluiten tot bekendmaking overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening.

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. Het betekent niet dat er geen referendum over dit besluit mogelijk is. Kiesgerechtigden kunnen over dit besluit wel een referendum starten.

Kernverhaal

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Jaspersstraat wordt een goede stap gezet bij de herontwikkeling van deze locatie en daarmee een belangrijke invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen van het Pact Poelenburg Peldersveld. Op 14 november 2019 is het Pact voor Poelenburg Peldersveld vastgesteld door de Raad. Eén van de ambities daaruit is om de kwaliteit en energieprestatie van de woningvoorraad te verbeteren en een meer gedifferentieerd woningaanbod te realiseren. De gemeente Zaanstad en woningstichting Rochdale (hierna Rochdale) zijn al geruime tijd met elkaar in gesprek hoe om te gaan met de, in slechte staat verkerende, flat op deze locatie. Deze gesprekken hebben geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst die 28 oktober 2021 is vastgesteld. De afspraken betreffen de sloop van de bestaande (117) sociale huurwoningen en nieuwbouw van maximaal 320 woningen met een gedifferentieerd programma (sociale huur, middensegment huur en koopwoningen), diverse maatschappelijke functies in de vorm van het Huis van de Wijk en commerciële ruimten. De woningen worden volgens de nieuwe milieunormen gerealiseerd en leveren daarbij een veel betere energieprestatie dan de huidige woningen. De woontoren in de zuidwesthoek van het plangebied blijft staan en ingepast in het plan. Om ervoor te zorgen dat de toekomstige nieuwbouw klimaatbestendig is, is er een klimaatstresstest uitgevoerd. De bevindingen zijn verwerkt in het plan. Een andere belangrijke ambitie van het Pact is het vergroten van de woningdifferentiatie in Poelenburg en Peldersveld. Om deze reden wordt met dit project geen 30% maar 10% sociale huur teruggebouwd. Over de compensatie van het aantal sociale huurwoningen zijn afspraken gemaakt.

Met de sloop en vervangende nieuwbouw willen de gemeente en Rochdale de volgende doelstellingen realiseren:

- Doorstromen in de wijk mogelijk maken en aantrekken nieuwe doelgroepen;
- Een ruimtelijk project met impact neerzetten waar de buurt trots op is;
- Het maken van een vliegende start met het realiseren van de ambities uit het Pact;
- Het bieden van een nieuwe plek voor het buurthuis Poelenburcht, voor een nieuwe bibliotheek, en het uit te breiden tot een Huis van de Wijk met (kantoor)ruimten voor maatschappelijke voorzieningen zoals het sociaal wijkteam, Centrum Jong en het jeugdteam.
- Te kiezen voor aansprekende architectuur die aansluit op de wensen van de doelgroep en die anders is (nieuw optimisme), maar ook herkenbaar is (verbinding met de ruimtelijke structuur van de buurt) voor de buurt.

In de eerder genoemde Samenwerkingsovereenkomst zijn Rochdale en de gemeente Zaanstad overeengekomen om samen een marktpartij te selecteren voor de verkoop van de grond en voor het realiseren van de nieuwbouw. Het bestemmingsplan biedt het ruimtelijk fysieke kader voor het nieuwbouwplan.

De ambitie is om met de herontwikkeling van deze locatie een kwalitatieve impuls aan het gebied mee te geven. Hiertoe is een beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) opgesteld, dat te zijner tijd als uitgangspunt dient voor de ontwerpen van de gebouwen, en als toetsingskader dient voor de Welstandscommissie bij het beoordelen van de plannen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan zal het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter visie worden gelegd. In de eerste helft van 2024 kan het BKP aan de raad ter vaststelling worden.

Om de toekomstbestendigheid van het plan zoveel als mogelijk vorm te geven, zal de geselecteerde marktpartij een mobiliteitsplan moeten aanleveren. In het mobiliteitsplan zal de vorm van de gekozen maatwerkoplossingen voor parkeren moeten worden uitgewerkt, met het daarbij behorende mobiliteitsconcept, zoals gedeeld autobezit, het gebruik van openbaar vervoer en dergelijke. Uitgangspunt hierbij is dat in afwijking van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 voor alle nieuwe woningen de minimum parkeernorm, zoals opgenomen in de CROW richtlijnen, wordt gehanteerd.

Daarnaast heeft er, in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan, een aanpassing van het te bebouwen oppervlak plaatsgevonden. Deze aanpassing heeft te maken met de aanwezigheid van waardevolle bomen in het plangebied. Omdat de oorspronkelijke hoeveelheid woningen (320 woningen) niet in gevaar komt, kan de aanpassing van het bebouwingsvlak zonder onoverkomelijke gevolgen aangepast worden, waardoor een groot deel van de volwassen bomen bewaard blijven.

Aanleiding

Op 14 november 2019 is het Pact Poelenburg Peldersveld vastgesteld door de gemeenteraad. De belangrijkste thema's hieruit zijn jeugd, armoede, participatie en fijn en veilig wonen. Eén van de doelstellingen van het thema fijn en veilig wonen is het realiseren van een meer gedifferentieerde woningvoorraad.

In 2021 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Rochdale waarin is overeengekomen om in gezamenlijkheid een marktpartij te selecteren voor de ontwikkeling van deze locatie. Ter voorbereiding op de uitvraag aan een marktpartij hebben Rochdale en de gemeente ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd ten behoeve van de herontwikkeling. Deze ruimtelijke uitgangspunten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan zijn de eisen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit vastgelegd.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan Jaspersstraat.

Kader

Pact Poelenburg Peldersveld raadsbesluit 14 november 2019.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan is het beleidsmatige kader verwoord. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader verwoord

Argumenten en afwegingen

Inleiding

Het complex Jaspersstraat is gesitueerd in de wijk Poelenburg. De plannen voor de locatie Jaspersstraat zijn onderdeel van het 'Pact Poelenburg – Peldersveld 2020-2040', zoals dat in 2019 is vastgesteld. Hierin is aangegeven dat wordt ingezet op meer differentiatie in het woningaanbod en netto toevoeging van circa 1.000 woningen. In het kader van de plannen voor de wijk Poelenburg heeft de eigenaar van de flats, Woningstichting Rochdale, een onderzoek laten doen naar de staat van de flats aan de Jaspersstraat. Uit dit onderzoek is gebleken dat de galerijflats slecht van kwaliteit zijn, en moeilijk te verbeteren zijn door renovatie. Uit hetzelfde onderzoek is gebleken dat de woontoren in het zuidwestelijk deel van het plangebied wel verbeterd kan worden door renovatie. Voor de herontwikkeling van het gebied is ervoor gekozen om een plan op hoofdlijnen voor het gebied op te stellen, en dit vast te leggen in een bestemmingsplan. Daarna zal aan de hand van onder meer het bestemmingsplan een aanbesteding plaatsvinden om te komen tot de selectie aan een marktpartij om het plan te realiseren. De bebouwingscontouren zijn om die reden indicatief. In de uitvraag voor deze aanbesteding zal onder meer een gunningscriterium worden opgenomen over de wijze van participatie tijdens de planvorming en het zoveel als mogelijk behouden van de bestaande volwassen bomen.

Het plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Poelenbrug, aan de oostzijde van Zaandam. De locatie wordt begrensd door de Jaspersstraat in het zuiden en het westen, de Clusiusstraat in het noorden en de weg Poelenburg in het oosten.



Figuur 1 Plangebied

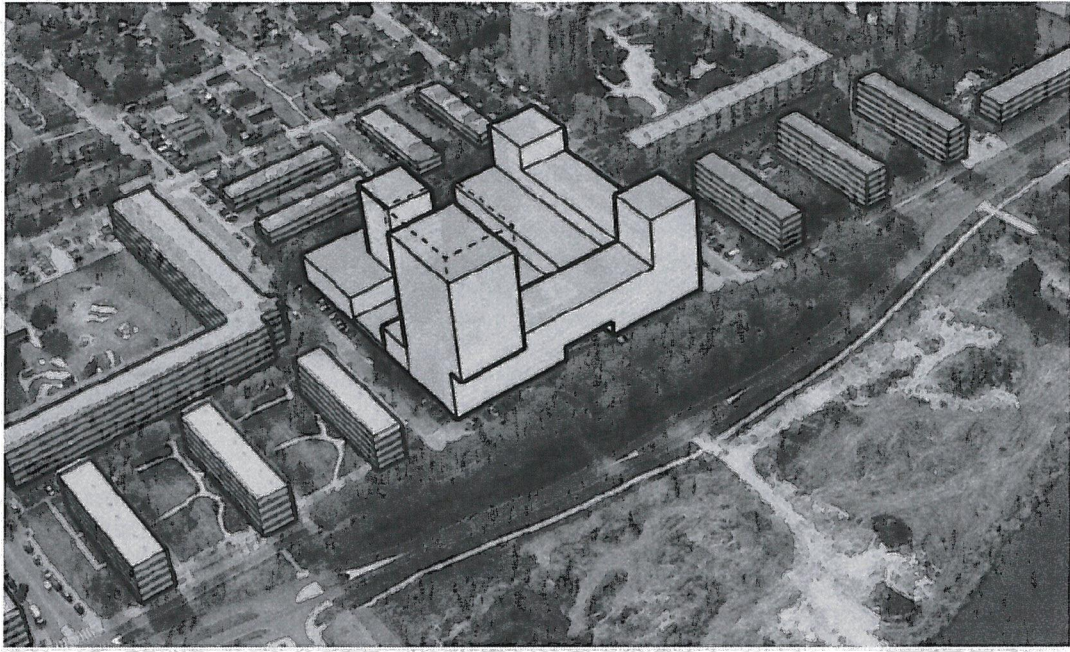
Stedenbouw openbare ruimte

De wijk Poelenburg is eind jaren '50, begin jaren '60 gebouwd tussen de Gouw en de snelweg A8 in verband met de behoefte aan woningen voor de (gast)arbeiders in de Zaanse fabrieken. Poelenburg is indertijd ontworpen volgens de ideeën van de moderne beweging waarbij helderheid, transparantie en groene en gebouwde elementen centraal stonden. Karakteristiek voor de wijk Poelenburg is het heldere raamwerk dat bestaat uit evenwijdig doorlopende oost-west woonstraten die uitkomen op de noord-zuid lopende wijkontsluitingsweg Poelenburg. De noord-zuidstraten in de wijk zijn korte pootjes tussen de oost-westverbindingen. Dit heeft geleid tot een helder raster met vierkante velden. Hier is in de vorm van 'stedenbouwkundige stempels' op repeterende wijze invulling aan gegeven. De velden zijn opgemaakt met losse bouwblokken, elk met verschillende woningtypes (bungalows, rijwoningen, portiek- en galerijwoningen). De stempels zijn herhaald en gespiegeld zonder daarbij aan te sluiten aan het oorspronkelijke landschap.

Met de planopzet, zoals in het bestemmingsplan opgenomen, wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. De gewenste verdichting op deze locatie is binnen het bouwveld vormgegeven door drie schaal niveaus van bebouwing te introduceren:

1. het schaal niveau van de straat en de laagbouw in 3 tot 4 lagen tot 12 meter met plinten en woningen op maaiveld. Op de hoek van de straat Poelenburg en Clusiusstraat komt het Huis van de Wijk in de plint;
2. de schaal van de L-vormige flats in 5 tot 6 lagen tot 20 meter die de samenhang van het ensemble oppakt en zichtbaar houdt;
3. de bovenbouw met hoek- en hoogteaccenten tot 30 en 40 meter die getrapt oplopen. Een hoogte accent van 60- 70 meter is geplaatst op de zuid-oost hoek van het kavel dat kan overkragen, als herkenningspunt voor de hele buurt;
4. Voor de rooilijnen en doorzichten in het plan zijn de bestaande rooilijnen uit de omgeving aangehouden. De nieuwe hof kan (deels) worden verhoogd tot maximaal 1 laag en wordt

groen en ingericht als collectieve groene ruimte. De entrees van de parkeervoorziening liggen aan de Jasperstraat.



Figuur 2 Indicatieve volumestudie toekomstige situatie

Programma

Woningbouw

De plannen voorzien in de sloop van 117 woningen, de galerijflats, gesitueerd langs de noord- en oostzijde van het plangebied en nieuwbouw van maximaal 320 woningen. De bestaande woontoren met 32 woningen blijft gehandhaafd. Inclusief de bestaande woningen voorzien de plannen in maximaal 352 woningen op deze locatie.

Overige voorzieningen

In de planopzet is naast de woningbouw ook meegenomen een buurthuis, het Huis van de wijk, dat tevens plaats zal bieden voor een aantal maatschappelijke organisaties. Het Huis van de Wijk is in de noordoosthoek van het plangebied. Bij besluit van 25 november 2021 heeft de raad besloten een krediet beschikbaar te stellen voor een Huis van de Wijk van 1.400 m². De ambitie is om een Huis van de Wijk te realiseren ter grootte van 2.230 m². De gemeente laat middels een marktuitvraag voor de grondverkoop een nieuw casco voor het Huis van de Wijk realiseren ter grootte van 2.230 m² BVO. De businesscase voor het Huis van de Wijk zal separaat worden voorgelegd. Dit geeft de benodigde flexibiliteit die nodig is om de uiteindelijke invulling en huurafspraken met beoogde gebruikers de komende jaren uit te werken. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de hiervoor vermelde oppervlakte van het Huis van de Wijk.

Ook wordt in het bestemmingsplan de ruimte geboden voor aanvullende maatschappelijke voorzieningen, ruimten voor kleinschalige kantoren, dienstverlening en/of een kleinschalige horeca inrichting. Deze ruimten zijn voorzien langs de noord- en/of oostzijde van het plangebied, aansluitend op het Huis van de Wijk.

Uitgangspunt bij de nieuwbouw zal zijn dat deze een bijdrage levert aan de differentiatie van het woningaanbod in vergelijking met de huidige situatie. De nieuw te bouwen woningen betreffen zowel sociale huur, als vrije sector huur, als koopwoningen. Met dit gevarieerde 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 2021'.

Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Jaspersstraat en Clusiusstraat. De straat Poelenburg fungeert als wijkontsluitingsweg van Poelenburg en speelt dan ook een belangrijke rol bij de ontsluiting van het plangebied per auto, fiets en openbaar vervoer.

Bij de rotonde Poelenburg-Weerpad en Poelenburg-Dodonauwstraat en bij de moskee bevinden zich bushaltes van enkele buslijnen. Deze buslijnen hebben een zeer frequente verbinding (overdag 4x per uur) naar de stations Zaandam, Amsterdam Sloterdijk, Amsterdam CS en/of Amsterdam Noord.

Er worden maximaal 203 woningen toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. Uitgaande van circa 5 motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag, bedraagt de verkeerstoename maximaal 1.015 ritten. De capaciteit van de omliggende erftoegangswegen is circa 5.000 à 6.000 mvt /etmaal. Gelet op de huidige verkeersintensiteiten worden er geen knelpunten verwacht in de verkeersafwikkeling.

De weg Poelenburg heeft als gebiedsontsluitingsweg voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het extra verkeer als gevolg van het plan

Parkeren

De behoefte aan auto- en fietsparkeerplaatsen is gebaseerd op de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. De locatie valt in de categorie 'sterk stedelijk C'. Op basis hiervan is de parkeerbehoefte gebaseerd op het maximale programma opgenomen in dit bestemmingsplan 328 parkeerplaatsen. Het parkeren wordt grotendeels opgelost in een parkeergarage die plaats biedt aan 180 auto's. In de buitenruimte is plaats voor 120 parkeerplaatsen. Naast deze parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met het gebruik van deelauto's, als gevolg waarvan de daadwerkelijke parkeerbehoefte afneemt. Volgens de CROW-richtlijnen, wordt als passend voor het deelautogebruik een percentage van 10% van de woningbouwopgave gezien. Voor een plan van deze omvang betekent dat het gebruik van maximaal 7 deelauto's. De aanwezigheid van de openbaar vervoersvoorzieningen in de directe omgeving van de nieuwbouw en de nabijheid van het R-net busstation De Vlinder zal naar verwachting het benutten van andere mobiliteitsvormen dan de auto stimuleren.

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. Een voorwaarde hierbij zal zijn dat de vrije sectorwoningen, waarvoor een parkeerplaats in de parkeergarage gerealiseerd zal worden, in de toekomst niet in aanmerking zullen komen voor een parkeervergunning.

Om bovenstaande ambities tot uitvoer te kunnen brengen dient de te selecteren marktpartij een mobiliteitsplan voor de nieuwbouw op te stellen. In het op te stellen mobiliteitsplan zal als uitgangspunt worden opgenomen, dat voor alle woningbouwcategorieën wordt uitgegaan van de minimale parkeernorm, zoals door het CROW in de richtlijnen is opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan is een en ander vastgelegd.

Om een prettige en veilige openbare ruimte te realiseren ter plaatse van de entrees van de voorzieningen in de nieuwe plinten worden dwarsparkeerplaatsen verplaatst naar de straat Poelenburg waar ze als langparkeerplaatsen worden uitgevoerd. Hoewel dit in afwijking is van de relevante CROW publicatie, levert dit naar verwachting een veiliger situatie op, omdat de fietsers en auto's hierdoor beter worden gescheiden. Dit betreft de 34 plaatsen die nu aan de oostzijde van de bestaande flat aanwezig zijn in een fietsstraat en een gedeelte van de plaatsen aan de Clusiusstraat.

Duurzaamheid/Klimaatadaptatie

De woningen worden niet aangesloten op het gasnet. Voor de energiehuishouding is het uitgangspunt om aan te sluiten op de stadsverwarming danwel een eigen warmtevoorziening op blokniveau zoals een warmte-koude-opslaginstallatie. De definitieve vorm zal afhangen van het voorstel zoals dat wordt gedaan door de te selecteren marktpartij.

Naast aspecten zoals het energieverbruik van de gebouwen wordt in het kader van duurzaamheid veel nadruk gelegd op klimaat adaptieve maatregelen. In verband hiermee is voor het gebied Jaspersstraat een klimaatstresstest opgesteld.

Een dergelijk onderzoek richt zich op wateroverlast, hittestress, droogte en gevolgen van overstroming.

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek voor het project Jaspersstraat zal in het kader van de uitvraag bijzondere aandacht worden gevraagd voor het vergroenen van het plan (gevels, daken) en waterberging. Waar mogelijk zal er nieuwe aanplant van bomen zijn. In dit kader zal ook het natuurinclusief bouwen een plaats krijgen.

Overeenkomstig het advies uit de klimaatstresstest is in de Regels van het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuwbouwplannen moeten voldoen aan:

- een vloerpeil van minimaal 0,2 meter + NAP;
- binnen het perceel moet 70mm neerslag in 1 uur kunnen worden opgevangen en verwerkt;
- ten minste 30% van het bestemmingsvlak Wonen moet als onverhard terrein worden ingericht en in stand worden gehouden.

Geluid

Hogere waarden wegverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op een deel van de gevels van het geprojecteerde appartementencomplex de geluidsbelasting als gevolg van de weg Poelenburg en de A8 de wettelijke voorkeursgrenswaarden worden overschreden.

De hoogst berekende geluidbelastingen als gevolg van deze wegen bedragen respectievelijk 52 en 51 dB(A). Deze waarden overschrijden de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A), maar niet de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB(A). Vanwege de overschrijding heeft ons college daarom voor dit plan overeenkomstig het gemeentelijk beleid hogere waarden voor geluid als gevolg van het wegverkeerslawaaï vastgesteld.

Cultuurhistorie

Om de cultuurhistorische waarden te bepalen is een cultuurhistorische verkenning opgesteld, die als bijlage bij de Toelichting is opgenomen. .

De wijk is Poelenburg is opgebouwd uit stempels; een cluster gebouwen die in een vast stramien geplaatst zijn en die binnen het stempel vaak diversiteit in bouwhoogte hebben.

Poelenburg heeft 9 van deze stempels, in een afwisselende ritmiek van 'L'en 'L en E' stempels. Op basis van de cultuurhistorische verkenning is het behoud van de galerijflats op deze locatie geen vereiste om de cultuur historische waarde van de locatie te behouden. Wel wordt aangegeven dat bij nieuwe plannen een aantal zaken van belang zijn:

- Behoud van het doorzicht, de gelaagdheid en de beslotenheid van de onbebouwde ruimte en het volwassen groen om de flat;
- Behoud van het wisselende perspectief van de gebruiker; de flat is het decor binnen de coulissen;
- Behoud van de ritmiek van de straatwand langs Poelenburg ; sterke ritmiek door verticale geldingen (drie laags, plat dak);
- Behoud van de openheid van de groene scheg langs Poelenburg ter hoogte van de flat;
- In principe behoud van de hoogte van het bouwvolume van de flat in verband met doorzichten, perspectief en de ritmiek. Afwijking van de bouwhoogte kan, maar dan op goed gekozen plekken.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze uitgangspunten.

Stikstof

Het aspect stikstof is onderzocht met toepassing van de laatste versie van de Aeriusberekeningsmethode van oktober 2023, voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase.

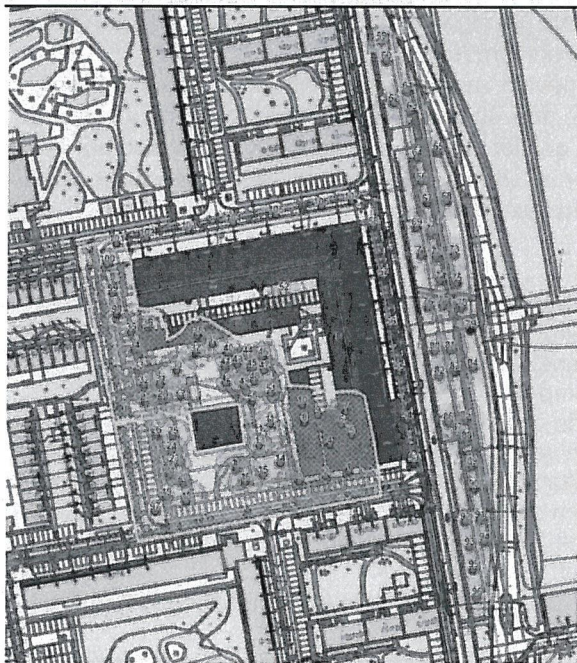
Op basis van de uitkomsten van de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat met de voorgenomen ontwikkeling het bouwplan de wettelijke normering van 0,00 mol/per

hectare/per jaar niet wordt overschreden voor zowel de bouwfase als gebruiksfase. Het aspect stikstof heeft daarom geen nadelig effect op de beoogde ontwikkeling.

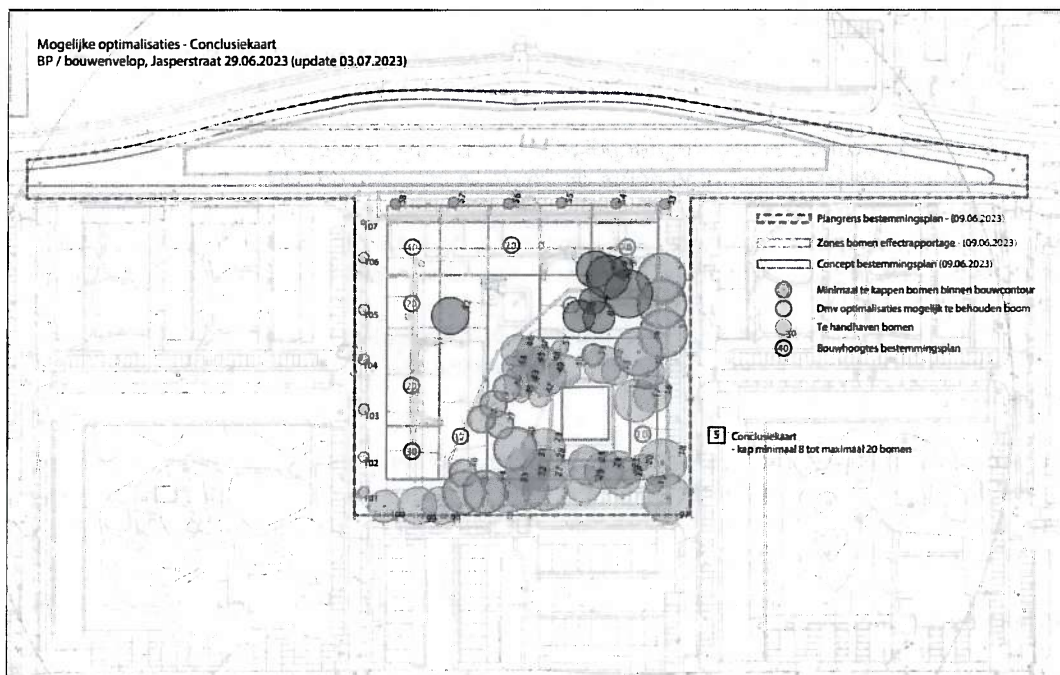
Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Binnen het plangebied zijn bomen aanwezig. Uitgangspunt is dat bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Hierbij zijn de bomen beoordeeld op de cultuurhistorische waarde, landschappelijke waarde, natuurwaarde, recreatieve waarde en klimaatwaarde. Daarnaast is door middel van een bomeneffectanalyse de invloed van het project op de bomen inzichtelijk gemaakt.

Met deze wijziging zullen van de in totaal 107 bomen er ten minste 8 gekapt worden. Daarnaast geldt voor 13 bomen dat deze misschien gekapt moeten worden of behouden kunnen worden, afhankelijk van de keuzes en uitwerking van het uiteindelijke bouwplan. Hiervoor stellen we geen eisen, omdat die de ontwerpvrijheid van de architect te veel beperkt waardoor er mogelijk ook minder woningen kunnen worden gebouwd. De aannemer die de nieuwbouw gaat realiseren zal ook werkruimte moeten vrijmaken voor het bouwen. In de markttuitvraag (tender) zal één van de gunningscriteria zijn om zo veel als mogelijk de bestaande bomen te behouden. Als er bomen dienen te worden gekapt of verplaatst, dan zijn Poelenburg Oost (Vrije Watering) en/of één van de binnenhoven van de omliggende L-vormige flats compensatie locaties.



Figuur 3 Projectie boomkronen



Figuur 4 Inventarisatie te behouden bomen

Draagvlak

Juli 2021 is een nieuwsbrief verstuurd naar de bewoners en omwonenden van de appartementen aan de Jaspersstraat, waarin de start van het planproces is aangekondigd. Ook waren er in de week van 5 juli 2021, vertegenwoordigers van Rochdale en de gemeente op drie momenten rondom de flat aanwezig voor vragen en/of opmerkingen. Het gesprek ging vooral over de gevolgen van de bouwactiviteiten voor de omwonenden, zoals de afvoer van het sloopafval, de parkeersituatie tijdens de sloop en bouw, enzovoorts. In het, bij de voorbereiding van de bouwactiviteiten, op te stellen BLVC plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) krijgen dergelijke onderwerpen een plek.

September 2021 is een informatiekraantje verstuurd naar de bewoners en omwonenden van de appartementen aan de Jaspersstraat. In deze kraantje werden de planuitgangspunten, zoals het mogelijke woningbouwprogramma en een eerste schets van de mogelijkheden voor nieuwbouw, nadere uiteengezet. De kraantje diende tevens als uitnodiging voor informatiebijeenkomsten. Om een goede spreiding en beperkte groepsomvang te waarborgen, waren er 3 momenten waarin de bewoners konden langskomen in de Poelenburcht. De pagina's uit de informatiekraantje zijn daarbij verwerkt tot informatieborden. Medewerkers van corporatie en gemeente waren aanwezig voor toelichting en de beantwoording van vragen. Tijdens deze bijeenkomst is gesproken over de beoogde bouwhoogte, de komst het Huis van de Wijk en de planning.

In verband met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft er op 23 juni 2022 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst konden de bezoekers kennis nemen van hoe de plannen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Aan de overkant van de Poelenburg ligt de ontwikkellocatie Poelenburg Oost. Beide plannen zijn op elkaar afgestemd.

Financiële consequenties

Op 20 juli 2023 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Jaspersstraat flat vastgesteld (7558913). Hierin zijn de financiële kaders van deze ontwikkeling vastgesteld.

De gemeente heeft met de andere grondeigenaar in het plangebied een samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over een verdeling van de kosten en grondopbrengsten. De uitgifte (verkoop) van de gezamenlijke grondpositie zal, zoals al aangegeven, door middel van een tenderprocedure plaatsvinden. De afgesproken verdeling van de grondopbrengst leidt voor beide partijen tot dekking van de kosten.

De eventuele planschade zal worden neergelegd bij de te selecteren ontwikkelaar. Met de gemaakte afspraken in de overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid en het kostenverhaal verzekerd.

De verwachte realisatie van het Huis van de Wijk betreft een gemeentelijk investeringsproject. Gemeente dat voorziet in de afname van een projectontwikkelaar van een cascoruimte ter grootte van 2.230 m2 BVO. De businesscase van het Huis van de Wijk zal separaat ter besluitvorming worden voorgelegd.

Juridische consequenties

Crisis- en herstelwet

Het plan/project voor de woningen in het plangebied "Jaspersstraat" 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 weg Poelenburg en de A8 de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Er zijn daarom door het college van burgemeester en wethouders 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.

Communicatie/vervolgtraject

- Na besluitvorming door de raad wordt het bestemmingsplan zo snel mogelijk 6 weken ter inzage gelegd.
- Vóór de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het Gemeenteblad en het Zaanstad Stadsblad. De digitale versie van het bestemmingsplan is daarna beschikbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De papieren versie kan op verzoek worden ingezien.
- Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Jaspersstraat, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMR0.0479.STED3907BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
3. In te stemmen met de realisatie van het Huis van de wijk in deze nieuwe ontwikkeling met een oppervlakte van 2.200 m2 BVO en dit in de marktvraag mee te nemen. De invulling en financiering van circa 300 m2 BVO hiervan zal de komende jaren nader worden uitgewerkt.
4. In te stemmen met de voorwaarde dat de eigenaren van de vrije sectorwoningen van de nieuwe Jaspersstraat flat op eigen kavel dienen te parkeren en dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning, in het geval gereguleerd parkeren wordt ingevoerd;
5. In te stemmen om in afwijking van de Uitvoeringsagenda Parkeren Zaanstad 2016 voor de woningen in de nieuwe Jaspersstraat flat als parkeernorm de ondergrens van de CROW norm te hanteren;
6. 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 donderdag 1 - februari - 2024

De griffier,

De voorzitter,

