

Memo

AAN VOF Horizon Ontwikkeling

KOPIE AAN [REDACTED]

VAN [REDACTED]

DOORKIESNUMMER

DATUM 23 juni 2025

AANTAL PAGINA'S

ONDERWERP Klimaatadaptatie Gasfabriekterrein Krommenie
uitwerkingsplan
-Vakadvies klimaatadaptatie hittestress &
droogte Gasfabriekterrein Krommenie 6 feb 2023

BIJLAGE

Inleiding

Op 3 oktober 2019 heeft de gemeente de grond van het voormalig Gasfabriekterrein middels een verkoopprocedure (prijsvraag) aangeboden voor woningbouw. Ontwikkelaars konden tot uiterlijk 20 januari 2020 een bod doen en een planvisie indienen. De selectiecommissie van de gemeente heeft de inschrijvingen getoetst op geldigheid en vervolgens gescored aan de hand van beoordelingscriteria die aan de prijsvraag waren gekoppeld. De drie plannen die na de selectie zijn overgebleven zijn gepresenteerd in een buurtraadpleging (september 2020) waar bewoners hun voorkeur konden uitspreken voor één van de drie overgebleven plannen. Uit de buurtraadpleging kwam het plan van VOF Horizon Ontwikkeling als eerste voorkeur van de buurt naar voren. Vervolgens is de definitieve gunning begin oktober 2020 verleend aan VOF Horizon Ontwikkeling. De koop-ontwikkelovereenkomst, als bijlage bijgevoegd bij de verkoopprocedure 2019 is vervolgens door beide partijen ondertekend (maart 2022).

Doel van deze memo is overeenstemming te verkrijgen over de inhoud van de paragraaf klimaatadaptatie in het uitwerkingsplan en het daarmee voorkomen van het eventueel opleggen van nieuwe klimaateisen tijdens de vergunningprocedure.

Aanleiding

Het ontwerpuitwerkingsplan Gasfabriekterrein Krommenie heeft van 28 augustus tot en met 28 september 2022 ter inzage gelegen. Bestuurlijk is vervolgens gevraagd om een klimaatstresstest uit te voeren om het plan zodoende te kunnen toetsten aan het nieuwe klimaatbeleid (Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021 – 2026) van de gemeente dat op 28 april 2021 door raad is vastgesteld. Dit volgt uit de provinciale omgevingsverordening die verplicht om plan specifieke kwetsbaarheden aan te tonen en de mogelijke maatregelen te nemen om die op te lossen. De afdeling Strategie & Beleid heeft in februari 2023 een advies klimaatadaptatie (Vakadvies klimaatadaptatie hittestress en droogte Gasfabriek Krommenie 6 februari 2023) opgesteld. Uit de rapportage blijkt dat het plangebied in een kwetsbaar gebied ligt voor wateroverlast tijdens hevige regenval. In het noordelijk deel van het plangebied bevindt zich namelijk een laaggelegen strook waar zich in de huidige bestaande situatie regenwater verzamelt vanuit de omgeving. Het is niet mogelijk om deze laaggelegen strook op te hogen in verband met de aangrenzende - eveneens laaggelegen - bestaande bebouwing aan de Wilhelminastraat. Het advies is besproken met de ontwikkelaar.

Daarna zijn in 2023 zijn door de ontwikkelaar en de gemeente Zaanstad diverse oplossingsrichtingen onderzocht. Mede door de complexiteit van het plangebied vanwege een relatief laag gelegen maaiveld, het hoge grondwaterpeil en aangebrachte leeflaag in verband met de sanering van de vervuilde bodem heeft dit niet geleid tot een uitvoerbare waterbergende maatregel. Daarom is vervolgens door de gemeente Zaanstad in oktober 2023 een opdracht aan extern ingenieursbureau Tauw verstrekt voor het modelleren van piekbuien (70 mm/uur) en mogelijke oplossingsrichtingen voor het waterbergingsprobleem.

Tijdens het bestuurlijk overleg tussen gemeente en ontwikkelaar (september 2024) is afgesproken dat de gemeente bereid is om — na uitwerking en verdere afweging van de inpassing van de watertanks - de waterbergingsopgave van de ontwikkelaar gedeeltelijk in de toekomstige openbare ruimte te laten plaatsvinden. De inrichting van de Rolrederstraat is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Gemeente zal een waterbergende fundering in de straat realiseren om te kunnen voldoen aan de waterbergingsopgave.

In het uitwerkingsplan is een paragraaf Klimaatadaptatie toegevoegd. Voor wat betreft de aspecten die met de waterhuishouding te maken hebben, wordt verwezen naar de waterparagraaf. In de waterparagraaf wordt de waterbergingsopgave toegelicht. Waar nodig worden deze maatregelen geborgd in de planregels en privaatrechtelijk geborgd in een allonge op de koopontwikkelovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.

Paragraaf klimaatadaptatie uitwerkingsplan

De Provinciale Omgevingsvisie 2050 stelt als basisrandvoorwaarde dat voor ruimtelijke ontwikkelingen planmotivering wordt gegeven wat betreft kwetsbaarheid voor klimaatverandering (klimaatstresstest). Ten behoeve van de planontwikkeling is een klimaatstresstest uitgevoerd om de kwetsbaarheden in kaart te brengen. In de klimaatstresstest is het plan getoetst aan de MRA basisveiligheidsniveaus en aan het geldende gemeentelijke Bomenbeleidsplan 2020 – 20250. Hieruit blijkt dat:

- Het gebied door de lage ligging ten opzichte van de omgeving een waterbergingsopgave kent;
- De planontwikkeling gevoelig is voor opwarming, zowel in als rond gebouwen, tijdens een hete zomerdag;
- De boomkroonbedekking op grond van het bomenbeleidsplan onvoldoende is in zowel de openbare ruimte als op de potentiële koele plek in de groenzone in het westelijke deel van het plangebied. Het planten van extra bomen in de openbare ruimte en in de groenzone kan ervoor zorgen dat de boomkroonbedekkingsnormen conform het bomenbeleidsplan worden behaald;
- De daktuin op het appartementencomplex gevoelig is voor een lange periode van droogte. De daktuin moet een voorziening krijgen om een droge periode (met een neerslagtekort van 300 mm) te overbruggen;
- Het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied ligt. Het is niet mogelijk om het gebied tot boven overstromingsniveau op te hogen, omdat het omliggende gebied met bestaande woningen dan niet meer aansluit. Indien kwetsbare objecten (bijvoorbeeld transformatoren) in het plangebied aangelegd worden, dienen deze boven het stromingsniveau (0,0 m NAP) aangelegd te worden;
- Bij de nadere planuitwerking van daken, gevels en openbare ruimte de biodiversiteit en natuurinclusiviteit versterkt zou moeten worden.

Voor wat betreft de aspecten die met de waterhuishouding te maken hebben, wordt verwezen naar de waterparagraaf (zie paragraaf 4.4) van dit uitwerkingsplan. De overige uitkomsten van de stresstest zijn zoveel als mogelijk geïntegreerd in het ontwerp van het plangebied. Het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026 is geldend vanaf 16 juli 2021 en dateert van na in de markt zetten van de grondverkoop (prijsvraag met verkoopprocedure 2019). Gelet op het vergevorderde stadium van de planontwikkeling was het daardoor niet mogelijk om alle uitkomsten van de stresstest integraal binnen de vastgelegde afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar te implementeren:

- De boomkroonbedekkingseis 30% kan binnen het plangebied niet worden behaald door ondergrondse infrastructuur en de aanwezigheid van de deklaag. Wel wordt kroonbedekking gerealiseerd zoals in het concept inrichtingsplan is opgenomen. Geveltuinen grenzend aan

woonblok 8 is niet mogelijk wegens bewassing ramen. De boom in het noordoosten van het plangebied blijft behouden.

- Om hittestress tegen te gaan zijn bouwkundige maatregelen noodzakelijk op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en worden dan ook niet vastgelegd in het uitwerkingsplan. De omgevingsvergunning dient te voldoen aan Tojuli eis en BENG;
- De afwijking van het minimale vloerpeil van 0,2 m ten opzichte van het vloerniveau is aanvaardbaar omdat dit niet haalbaar is ten opzichte van de rest van de omgeving. Er is in 2022 een indicatieve maat aan ontwikkelaar opgegeven van 0.25 -NAP. Verder gespecificeerd:
 - Voor de woningen in de Rolrederstraat een indicatief vloerpeil van 0.25 – NAP;
 - Voor het appartementencomplex langs de Zuidervaartdijk een indicatief vloerpeil van 0.25 +NAP;
 - Voor de woningen aan de Weiver dient het vloerpeil afgestemd te worden op de aangelegde bestrating en de belende panden.

Vergunningprocedure

Voor het indienen van een vergunningaanvraag is het aanleveren van een klimaatstresstest verplicht (MRA Basisveiligheidsniveaus, Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026). In het beoordelen van deze klimaatstresstest beperken we ons tot punten die wettelijk afdwingbaar zijn.

Ambtelijk besispunt: Naar aanleiding van het vakadvies klimaatadaptatie is overeenstemming dat er waterbergende maatregelen worden getroffen om de overlast van piekbuien voor huidige en toekomstige bewoners in de omgeving van het plangebied te beperken ('geen natte voeten'). Indien uit de klimaatstresstest -als onderdeel van de vergunningprocedure- blijkt dat er aanvullende opgaven zijn, zal in de beoordeling enkel getoetst worden op de wettelijk verplichte maatregelen. Maatregelen gebaseerd op klimaatadaptief beleid kunnen niet verplicht worden opgelegd door gemeente Zaanstad. Voor de verordening geldt peildatum ter visie legging uitwerkingsplan (18 augustus – 28 september 2022).

Conclusie uit deze notitie opnemen in klimaatparagraaf UWP. Dit is mede ingegeven door de relatie tussen het in de markt zetten van de prijsvraag (2019), de daarmee samenhangende selectiecriteria en ingediende planvisie en het moment van vaststellen van het klimaatbeleid (2021).