

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Bestemmingsplan Eilanden van Hain

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Eilanden van Hain, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in GML: NL.IMRO.0479.STED3916BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
 2. De welstandsparagraaf Beeldkwaliteitsplan Vrije kavels Eilanden van Hain als aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013 vast te stellen;
 3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
 4. Akkoord te gaan dat sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Niet van toepassing; spoedeisend omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gepubliceerd moet zijn.

Kernverhaal

Met dit plan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de ontwikkeling van woningbouw op het voormalige Provily/Slibkuil-terrein in Krommenie (figuur 1). Hiervoor is een aanbestedingsprocedure (tender) doorgelopen in 2018. Het plan bestaat uit maximaal 235 grondgebonden woningen inclusief wegen, water, kunstwerken en groene parkkoppen en vindt plaats binnen de stedelijke contouren van de provincie. Naast de bestaande woningbehoefte, draagt dit plan bij aan de ambitie van Maak.Zaanstad. Met inachtneming van de woningbouwontwikkeling is het belangrijk een hoogwaardig en samenhangend ruimtelijk beeld na te streven. Het is de plek waar het dorp Krommenie overgaat in het landschap (landelijk gebied) en andersom. Het plangebied met woningen omarmt letterlijk het landschap en wordt naar het landschap toe geduwd (figuur 2). Dit gebeurt door fysieke verbindingen in de vorm van wandel-, fiets- en vaarroutes. Hiertoe wordt voor de woningen aan de rand van de Busch en Westdijk een beeldkwaliteitsplan opgesteld en geborgd in het bestemmingsplan om de geleidelijke overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied te garanderen.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Impressie Eilanden van Hain

De herontwikkeling van het plangebied is niet mogelijk via het geldende bestemmingsplan. Daarom is het bestemmingsplan Eilanden van Hain opgesteld. Met dit bestemmingsplan, de welstandsparagraaf (beeldkwaliteitsplan) Vrije kavels Eilanden van Hain en het besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder Woningbouw Eilanden van Hain, Krommenie, wordt aan de herontwikkeling van het plangebied een juiste juridisch-planologische basis gegeven.

Het bestemmingsplan loopt procedureel gelijk op met de beeldkwaliteitsplan Vrije kavels Eilanden van Hain en het besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder Woningbouw Eilanden van Hain, Krommenie.

Aanleiding

De locatie betreft nu nog een braakliggend terrein (voormalige sportcomplexen Provily en Slibkuil) en ligt tegen het buitengebied van gemeente Uitgeest aan, in het bebouwd gebied van Krommenie West. Met de ontwikkelaar is overeenkomst gesloten die woningbouwontwikkeling mogelijk maakt. Het vaststellen van dit bestemmingsplan is een vervolgitwerking hiervan.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan Eilanden van Hain en een vastgestelde welstandsparagraaf beeldkwaliteitsplan Vrije kavels Eilanden van Hain. Dit biedt een actueel planologisch/juridisch kader voor de gewenste planologische invulling van het plangebied. Het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsplan draagt bij aan de woningbehoefte en streeft een hoogwaardig en samenhangend ruimtelijk beeld na, waar

het dorp Krommenie overgaat in het landschap en andersom.

Kader

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader, zo ver relevant, verwoord.

Welstandsnota Zaanstad 2013

De toetsing op de redelijke eisen van welstand doet de welstandscommissie. Deze commissie baseert het advies op de welstandscriteria uit de welstandsnota. Met de kwaliteitsimpuls die met de nieuwe ontwikkeling aan het gebied wordt gegeven, worden met de voorgestelde welstandsparagraaf Vrije kavels Eilanden van Hain, in uitzondering op de Welstandsnota Zaanstad 2013, nieuwe welstandscriteria voor de ontwikkelingen vastgelegd.

Nota Woonbebouwing 2020

In deze nota zijn regels voorgeschreven voor met name bijbehorende bouwwerken, dakkapellen, dakopbouw, dakterrassen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze regels zijn - indien van toepassing - overgenomen in de regels van het voorliggend plan. Het bestemmingsplan en welstandsparagraaf houden zoveel mogelijk rekening met deze nota.

Woningcategorieën

De tender voor de ontwikkeling van de Eilanden van Hain is in de markt gezet vóór vaststelling van de Uitvoeringsagenda Wonen. Hierdoor worden er in dit project alleen maar koopwoningen voorzien. Onder andere geen sociale huurwoningen zijn opgenomen. In de tender vormde voor het woningprogramma de Woonvisie 2008-2020 en de actualisatie Woonvisie 2015 het beleidskader.

Argumenten en afwegingen

Bestemmingsplan

Inleiding

De woningbehoefte blijft onverminderd hoog. Meer bouwen kan de woningmarkt ontlasten, de betaalbaarheid van wonen verbeteren en daarmee de toegang tot de woningmarkt voor meer mensen bereikbaar maken. Om aan de behoefte te voldoen is in Maak.Zaanstad de ambitie uitgesproken om de woningproductie naar een niveau van minimaal 1.000 woningen per jaar te brengen. Het tempo van de bouwproductie moet omhoog en daarom zet gemeente Zaanstad in op het effectief prioriteren van mogelijke invulling van de woningbouwopgave. Het voormalige Provily/Slibkuil-terrein te Krommenie bedraagt een van deze prioritaire projecten.

Maak.Zaanstad

MAAK.Zaanstad is een toekomstbeeld (een agenda) en wordt uitgevoerd door de stad onder regie van de gemeente in haar publiekrechtelijke rol. De belangrijkste drie maatregelen voor dit plan zijn (zie *Bijlagen bij Toelichting Bestemmingsplan Eilanden van Hain*):

- Het streven is om in Zaanstad tot 2040 tussen de 15.000 en 20.000 woningen te realiseren. Dit aantal extra woningen kan bereikt worden door nieuwbouw, of door alternatieven zoals transformatie van panden en door splitsing/aan- of bijbouwen bij bestaande woningen.
-

- Er binnen de stedelijke contouren wordt gebouwd.
- Extra inzet op kwaliteit openbare ruimte nodig is om de stad schoon, heel, veilig én mooi te maken.

Structuurvisie Zichtbaar Zaan

Voor dit plangebied geeft de structuurvisie aan het gebied de gebiedstypering Woongebied met het nadere profiel Stadsrand, waterrijk. Wonen op en aan het water is voor een belangrijk deel van de woningen het basisuitgangspunt en zorgen voor toevoeging aan het blauwe netwerk. De bebouwing vormt een harde dan wel een zachte overgang naar de open polders (overgang van water naar land). Erven die grenzen aan het openbare gebied krijgen een inrichting die aansluit op het karakter van de omgeving.

Ligging plangebied

De locatie is het voormalige Provily/Slibkuil-terrein. De locatie ligt tegen het buitengebied van gemeente Uitgeest aan, in het bebouwd gebied van Krommenie West. Het plangebied wordt globaal begrensd door: de Marslaan in het oosten; sportvereniging Sporting Krommenie in het zuiden; de Busch in het westen en de Westdijk in het noorden.

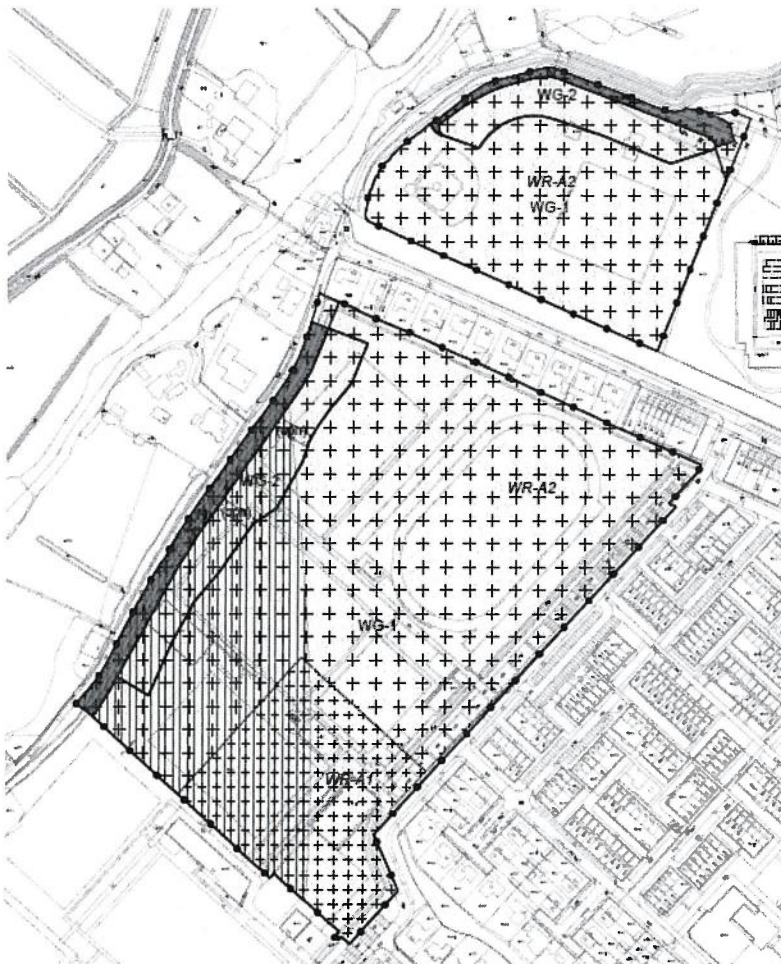
Globaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter en is opgedeeld in twee woongebieden (*Woongebied -1 en Woongebied - 2 en Natuur*). Beide woongebieden omvatten functies die normaal in een wijk verwacht worden, zoals wegen, groenvoorzieningen, erven, tuinen, en

woningen, zonder dat precies is ingetekend op welke plekken deze voorzieningen zich nu gaan bevinden. De functies sluiten dan ook aan op het Maatschappelijk Voorzieningenmodel

(2021/28005) voor de hoofdfunctie 'wonen' in dit plangebied. De flexibiliteit in dit plan biedt ruimte om waar nodig, andere inrichtingskeuzes te maken. Dit voorkomt dat bij een herinrichting van een straat, waar bijvoorbeeld meer groen wordt toegevoegd ten koste van wegdek, strijdigheid ontstaat met het bestemmingsplan.

De hoofdfunctie van het gebied blijft wonen en natuur. Op figuur 3 is te zien hoe beide type woongebieden en de natuurstroken gesitueerd zijn in het plangebied.



Figuur 3: Het plangebied kent twee type gebieden in het ontwerpbestemmingsplan, Woongebied-1 (WG1) en Woongebied-2 (WG-2).

Voor *Woongebied – 1* zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten in de regels vastgelegd. Hier is geen sprake van vrije kavels, maar van een nader uit te werken stedenbouwkundige indeling. Dit gebied zal aansluiten op de bestaande bebouwde kom.

Woongebied – 2 sluit aan op het buitengebied. Voor *Woongebied – 2* (het gebied aan de rand van de Busch en Westdijk) gelden dezelfde regels in het ontwerpbestemmingsplan als voor *Woongebied – 1*. Het verschil met *Woongebied – 1* echter is dat hier sprake is van vrije kavels. Dit betekent dat delen van de bouwgrond te koop zijn om daar een eigen woning op te (laten) ontwerpen en bouwen. Om *Woongebied – 2* stedenbouwkundig aan te laten sluiten op de gewenste inrichtingskwaliteiten, is voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Zie hiervoor het onderdeel *Beeldkwaliteitsplan* in dit voorstel. Daarnaast is in het kader van behoud, versterking en ontwikkeling van landschapswaarden in de vorm van openheid en doorzichten, binnen de aanduiding 'openheid' in de regels en op de verbeelding, niet toegestaan (vergunningsvrije) bouwwerken te realiseren. Erfafscheidingen/hagen zijn wel toegestaan.

Cultuurhistorische waarden / archeologie

Het plangebied maakt conform de omgevingsverordening Provincie Noord-Holland 2020 geen deel uit van De Stelling van Amsterdam (deel van werelderfgoedlijst UNESCO). Wel ligt het plangebied langs een oude zeedijk en aan de binnenzijde van de schootscirkel van de Stelling van Amsterdam. In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden in de vorm van instandhouding van openheid en doorzichten in de regels en op de verbeelding. In het plangebied zijn resten van een Romeinse wachttoren gevonden. Circa 60% van het

plangebied was al eerder onder archeologische begeleiding opgegraven. De overige 40% wordt nu opgegraven. Daardoor zullen er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Daarom hoeft de bestemming archeologie niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Om de relatie met het archeologisch verleden te behouden wordt in het plangebied een speeltoestel in de vorm van een Romeinse (wacht)toren gerealiseerd.

Milieuaspecten: ecologie en stikstof

In het kader van dit bestemmingsplan is een QuickScan voor het plangebied uitgevoerd. Ten aanzien van gebiedsbescherming (aanlegfase) is er sprake van een kleine toename van 0,06 mol N/ha/jaar in de Polder Westzaan. Deze stikstofdepositie werd extern gesaldeerd door het verlagen van de maximumsnelheid op de snelwegen tot 100km/h. De provincie Noord-Holland heeft op 29 september 2020 een vergunning verleend voor deze stikstofdepositie (vergunning Wet natuurbescherming). De vergunning is onherroepelijk.

Ten aanzien van soortenbescherming is op 20 december 2021 een ontheffing op grond van Wet natuurbescherming verleend (in verband met zomerverblijfplaats van de rosse vleermuis) en worden mitigerende maatregelen getroffen, waardoor permanente effecten op soorten uitgesloten zijn. Zie bijlagen bij de toelichting voor beide ontheffingen.

Milieuaspecten: omliggende voorzieningen en bijbehorende zoneringen

Het plangebied en omgeving worden getypeerd als een rustige woonwijk aangezien dit bestemmingsplan enkel wonen mogelijk maakt met de daarbij bijbehorende functies. De ruimtelijke inpassing van deze ontwikkeling is getoetst aan de hand van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' en leidt niet tot beperkingen in bedrijfsvoering van de aanwezige voorzieningen (Voetbalvereniging Sporting Krommenie, Dierenopvang, Scouting Krommenie, Kanovereniging Jason).
noch zorgen deze functies voor belemmeringen aangaande een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de beoogde ontwikkeling

Milieuaspecten: geluid

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het geluid van de N8, de weg Busch, de weg Dam en het spoor hoger is dan de voorkeursgrenswaarde op een klein deel van het plangebied. Met een hogere waarde besluit voor wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï wordt een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toegestaan dan de voorkeursgrenswaarde, zonder overschrijding van maximale grenswaarden. Voor dit plan is het mogelijk een hogere geluidbelasting te hanteren met behoud van een aanvaardbaar leefklimaat.
Ons college heeft dit besluit inmiddels genomen.

Water

In het kader van de watertoets hebben meerdere overlegsessies plaatsgevonden tussen projectontwikkelaar, de gemeente Zaanstad en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De overleggen hebben geleid tot principe afspraken over ontwerpkeuzes, uitgangspunten en randvoorwaarden met betrekking tot het goed omgaan met de waterhuishouding (kwantiteit en kwaliteit) in het gebied. Deze principe afspraken worden nader in detail uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan.

Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

Dit plan voldoet aan de landelijke wet- en regelgeving. Daarbij worden de woningen energiezuinig uitgevoerd. Het zullen gasloze woningen zijn, waar gebruik wordt gemaakt van een individuele warmtepomp, PV-panelen en vloerverwarming. Bij de bouw wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, gecertificeerd hout en bio-based materialen, conform Green Deal Houtbouw Regio Amsterdam (MRA). Het betreffen tevens natuurinclusieve woningen waarbij daar waar mogelijk vleermuis-, zwaluw en/of sperwerkasten in de gevels van de woningen worden toegepast.

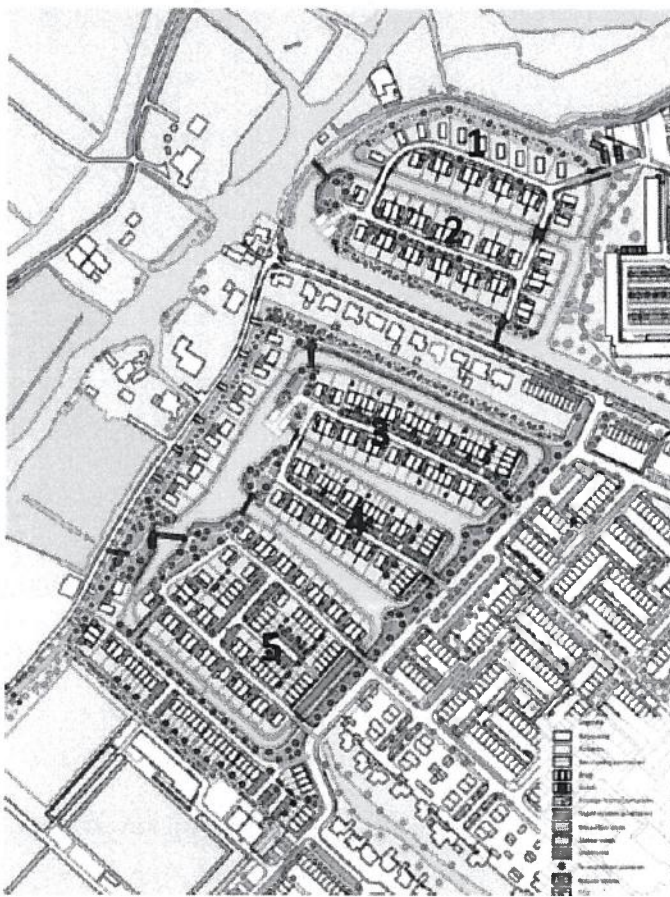
Klimaatadaptatie

De beoogde ontwikkeling met diens klimaatadaptieve maatregelen sluit aan bij het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026 van de gemeente Zaanstad, waar onder

andere lokale kaders gesteld worden aan gebiedsontwikkelingen. Ook sluit het plan aan bij de *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050* als de *Omgevingsverordening Provincie Noord-Holland 2020*.

Verkeer

In het Mobiliteitsplan Noord worden opgaven, ambities en 18 maatregelen benoemd. Een aantal van deze maatregelen heeft in de toekomst effect op de Eilanden van Hain, zoals de transformatie van de N203 naar 2x1 rijstrook (nu: 2x2 rijstroken) en inzetten op 30 km/u. De nieuwe ontwikkelingen zoals die in het perspectief MAAK. Noord staan zijn hierin meegenomen, waaronder de 235 woningen op de Eilanden van Hain. Naast de lokale woningbouwontwikkelingen zijn in het verkeersmodel ook regionale effecten meegenomen, zoals de groei van Amsterdam of andere steden in de omgeving van Zaanstad. Door al deze omgevingseffecten en ontwikkelplannen mee te nemen, wordt voor een robuuste oplossing voor de verkeerssituatie in Zaanstad Noord gezorgd, waar dit plangebied onderdeel van is. De maximaal 235 woningen op de Eilanden van Hain genereren in totaal maximaal ca. 1.575 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het plangebied wordt ontsloten door de Marslaan en de Komarowlaan. In hoeverre de huidige verkeersstructuur voldoet in de toekomstige situatie is door het onderzoeksbureau Arcadis onderzocht (Bijlage 5, Bijlagen bij Toelichting), *figuur 5*. Bij het onderzoek zijn meerdere varianten doorgerekend, zoals een variant met en zonder aansluiting van de Busch op de N8. Uit de modelberekeningen blijkt dat de capaciteit op geen van de wegen in de omgeving van het plangebied, overschreden wordt en de berekende intensiteiten blijven ruimschoots binnen de maximale wegcapaciteit. Op basis van de modelberekeningen zijn dus op geen van de wegen in de omgeving knelpunten te verwachten qua wegcapaciteit en doorstroming. Het nemen van aanvullende maatregelen zoals het vergroten van de wegcapaciteit dan wel maatregelen voor het verbeteren van de doorstroming is hierdoor niet noodzakelijk.



Figuur 4: Ontsluitingen Eilanden van Hain met langzaam verkeer (blauw) en gemotoriseerd verkeer (geel). Met opties knip voor gemotoriseerd verkeer op de Busch ter hoogte van de Krokodil of de Militaireweg (rood). Niet alle aansluitingen maken deel uit van het plangebied. Het betreft

hier enkel de type ontsluitingen van en naar het plangebied.

In het Mobiliteitsplan Noord zijn de volgende ambities en onderzoeken opgenomen die uitwerking geven aan goede verkeersafwikkeling in Zaanstad Noord:

- Een nieuwe ontsluiting op de Provincialeweg N203 voor Krommenie (ligt nabij de planlocatie);
- De snelheid op de N203 tussen De Krokodil en de Rosariumlaan terug te brengen naar 50 km/u;
- Een extra verkeersonderzoek gedaan naar de ontsluiting van de Eilanden van Hain, inclusief een doorkijk naar de effecten van wel/geen ontsluiting van de Marslaan op de N203;
- Er is een gevoeligheidsanalyse gemaakt bij wel of geen doortrekking van de A8-A9. Mocht de doortrekking van de A8-A9 niet doorgaan, dan wordt onderzocht óf en zo ja, welke maatregelen nodig zijn, aanvullend op de al in het Mobiliteitsplan Noord opgenomen maatregelen.

Tevens zijn op projectniveau van de Eilanden van Hain verkeersonderzoeken gedaan; een basisonderzoek in 2018 en een aanvullend onderzoek in 2021. Dit laatste onderzoek is uitgevoerd om het onderzoek uit 2018 te staven en ten behoeve van de opname van de Eilanden van Hain in het Mobiliteitsplan Noord. In dit onderzoek zijn meerdere mogelijkheden voor de ontsluiting van de Eilanden van Hain onderzocht, waaronder de suggesties uit de ingediende petitie vanuit de buurt, waardoor het mogelijk is een afgewogen besluit te maken. Het onderzoek is middels een raadsinformatiebrief aan u verstrekt (2022/3287).

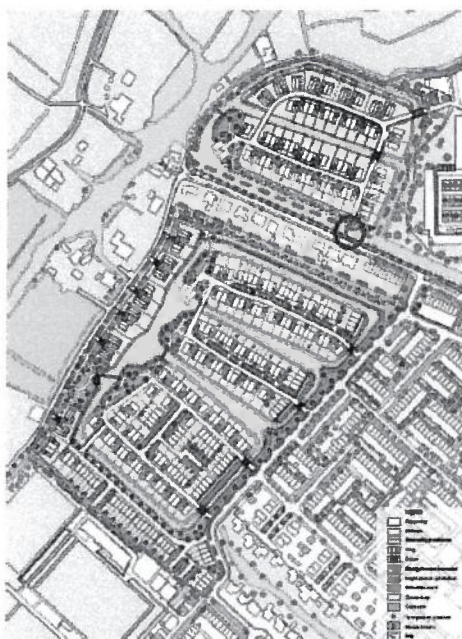
Uit deze onderzoeken blijkt dat de ontsluitingswegen nog voldoende capaciteit hebben om de toename in het verkeer als gevolg van de Eilanden van Hain te verwerken.

Second opinion brug Kerksloot

Ondanks dit aanvullend en nieuw verkeersonderzoek, de opname van de Eilanden van Hain in het Mobiliteitsplan Noord, bleven er vragen van omwonenden over de ontsluiting van de Eilanden van Hain en dan met name het Slibkuil-gedeelte. De vragen spitsen zich met name toe op de (verkeers-)technische onuitvoerbaarheid van een nieuw aan te leggen brug over de Kerksloot. Zodoende is eind 2022 een onafhankelijke second opinion uitgevoerd naar deze aspecten.

De second opinion concludeert dat een brug over de Kerksloot, zowel een rechte als schuine variant, verkeerstechnisch en qua veiligheid niet mogelijk is. De brugaanlanding blijft in alle gevallen te steil en daardoor verkeersonveilig. Hierbij gaat het met name om de aanlanding van de brug aan de zijde van de Militaireweg. Deze risico's zijn niet oplosbaar met maatregelen. Daarnaast kent de ontsluitingsroute van en naar de Slibkuil indien de brug aangelegd wordt, nog een groot ander risico en dat is meerdere kruisingen met fietsroutes. Dit betreffen de fietsroutes naar onder andere de scholen aan de Jupiterstraat en Sporting aan de Marslaan. Dit zijn fietsroutes die voornamelijk door kinderen gefietst worden. Zie ook de raadsinformatiebrief hierover (nog nummer aanvullen, komt 5 juni in de staf).

De second opinion onderschrijft zodoende de keuze in het bestemmingsplan om het Slibkuil-gedeelte te ontsluiten via de bestaande wegenstructuur.



Figuur 5: Plattegrond/tekening beoogde ontwikkeling. De brug over de Kerkssloot maakt geen deel uit van de beoogde ontwikkeling (rood omcirkeld).

Bouwverkeer

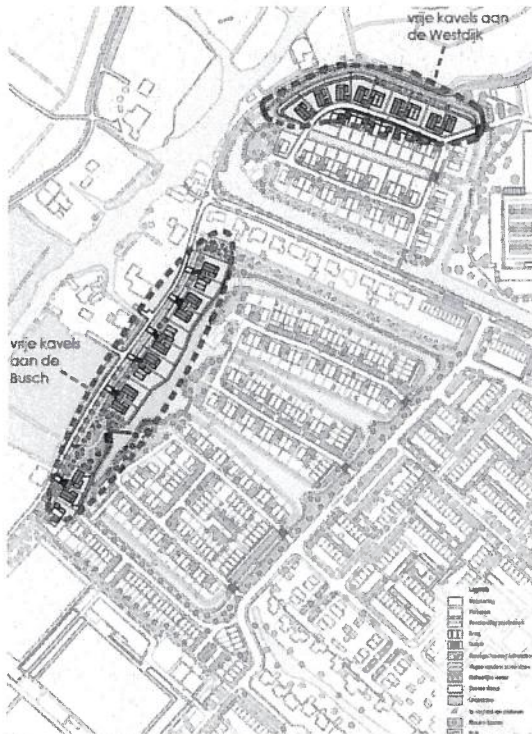
Het bouwverkeer maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan; dit is immers een activiteit en geen bestemming. Het bouwverkeer maakt onderdeel uit van de vergunningaanvraag voor de bouw van de Eilanden van Hain.

In juli 2021 is een motie aangenomen (motie nummer 5559519) over het bouwverkeer van en naar de Eilanden van Hain. Als gevolg hiervan heeft de gemeente samen met de provincie drie varianten voor een directe en tijdelijke bouwaansluiting op de N203 gegenereerd. Van deze varianten zijn ook de verkeerseffecten in beeld gebracht. De resultaten hiervan zijn met de provincie besproken. Op basis van de toets door de gemeente is één variant duidelijk afgefallen. Voor de overige twee varianten heeft de provincie voorstellen ter aanpassing / optimalisatie. Deze worden nu door de projectontwikkelaar verder uitgewerkt voor de volgende toets door de provincie. Voor de uiteindelijke voorkeursvariant wordt een wegverkeersbesluit en een vergunning aangevraagd. Overigens heeft de provincie in 2022 aangegeven medewerking te verlenen aan een tijdelijke bouwaansluiting, mits die voldoet aan een aantal voorwaarden, zoals geen oneigenlijk gebruik, tijdelijkheid, veiligheid en geen grote verkeerseffecten.

Stedenbouwkundige uitgangspunten en inpassing woningen

Het bestemmingsplan maakt maximaal 235 woningen mogelijk. De woningontwerpen sluiten aan bij de huidige kenmerken van de omliggende (al bestaande) bebouwing. Het betreft hier een deel van een voormalig sportterrein dat wel behoort tot het bestaand stedelijk gebied en dat de overgang vormt tussen het omliggende stedelijke en landelijke gebied. Een dergelijk plangebied leent zich niet voor compact binnenstedelijk bouwen.

Voor de vrije kavels aan de rand van de Busch en Westdijk (*Woongebied – 2*, zie figuur 6) is het welstandsparagraaf opgesteld om de geleidelijke overgang tussen het stedelijk gebied en buitengebied te garanderen. Daarnaast worden per vrije kavel kavelpaspoorten opgesteld met daarin de regels uit het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan. De vrije kavels grenzen aan het Bijzonder Provinciaal Landschap. In de beoogde ontwikkeling is hier rekening mee gehouden in de vorm van openheid en doorzichten, ter behoud en versterking van deze landschapswaarden.



Figuur 6: Vrije kavels aan de Busch en aan de Westdijk

Voor de rest van het gebied (*Woongebied – 1 Nieuwbouw*) gelden de stedenbouwkundige uitgangspunten die opgenomen zijn in de regels van het bestemmingsplan en de uitgangspunten van de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020. De volgende uitgangspunten vormen de basis:

- Met elkaar verbonden wooneilanden
- Woonstraten gebaseerd op de principes van de oude dorpen in de Zaanstreek met zachte roo lijnen en variaties in de voortuinen
- Natuurlijke verbinding met het natuurgebied van de Busch en de Ham
- Groene parkkoppen voor recreatie en ontspanning
- Verbindingen tussen wooneilanden middels bruggen
- Recreative routes ter verbinding met de bestaande wijken en de
- Woningen en wooneilanden die in contact staan met het water

Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020

Het plan houdt zoveel mogelijk rekening met de *Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020*. Echter, ten aanzien van de inpasbaarheid van het plan in het landschap, wordt op enkele punten afgeweken van de in de nota gestelde uitgangspunten. Voor de afstand tussen twee

dakkapellen wordt in tegenstelling tot de Nota een afstand van 1 meter i.p.v. 0,5 meter aangehouden. Dit zorgt ervoor dat een dakvlak als dominant vlak beter herkenbaar blijft. Daarnaast is de regelgeving aangaande bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied buiten

4 meter van het hoofdgebouw uit de Nota woonbebouwing 2020 niet overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. In de nota wordt gangbaar op het achtererf direct grenzend aan openbaar toegankelijk gebied bijbehorende bouwwerken toegestaan. Dit betreft

onder meer de wateren in het gebied. Het wordt niet overgenomen omdat de overgang van het stedelijke gebied naar het landelijke gebied anders belemmerd wordt.

Beeldkwaliteitsplan Vrije kavels Eilanden van Hain (aanvulling welstandsparagraaf)

De regels en richtlijnen voor de architectonische uitwerking van de vrije kavels zijn vastgelegd in het *Beeldkwaliteitsplan 'Vrije kavels - Eilanden van Hain'*. Door het plan te koppelen aan het welstandsparagraaf en het opnemen van belangrijke uitgangspunten in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan, wordt een goede ruimtelijke inpassing van het plan gewaarborgd. In het beeldkwaliteitsplan is onder andere het 'hagenpaspoort' opgenomen. Hierin is opgenomen dat hagen als erfafscheiding dienen te worden gebruikt. Tevens krijgt elke vrije kavel bij de verkoop een eigen kavelpaspoort.

Draagvlak

Participatie

Tijdens de tenderfase van de Eilanden van Hain is een bewonerscommissie opgericht. De bewonerscommissie heeft inspraak gehad in de aanbestedingsprocedure. Na afronding van de aanbestedingsprocedure bleek echter dat bewoners zich niet gehoord en vertegenwoordigd voelden door de bewonerscommissie. Zodoende zijn vervolgens brede burenoverleggen gevoerd onder de onafhankelijke leiding van een communicatiebureau, met hierin een bredere groep belanghebbenden, inclusief een vertegenwoordiging van de bewonerscommissie. In het najaar van 2019 zijn aan de hand van de thema's die de deelnemers zelf naar voren hebben gebracht, vijf van deze burenoverleggen georganiseerd. Er zijn door de gemeente uitgebreide verslagen gemaakt van elke bijeenkomst, deze zijn te raadplegen via www.eilandenvanhain.nl. Tijdens deze overleggen is duidelijk geworden dat de zorgen en suggesties van de deelnemers zich rond een aantal onderwerpen concentreren.

Rond deze thema's hebben de deelnemers van het burenoverleg punten van zorg en suggesties naar voren gebracht. Deze punten zijn opgenomen in het Eindadvies; dit advies is een advies van het burenoverleg zelf en is vervolgens aangeboden aan gemeente en de ontwikkelaar (Bijlagen bij de Toelichting Ontwerpbestemmingsplan Eilanden van Hain, bijlage 16). De adviezen uit het eindadvies zijn zorgvuldig afgewogen, waarbij rekening is gehouden met technische mogelijkheden, kaders van provincie, gemeente en het hoogheemraadschap en met juridische en financiële aspecten. Op basis van het eindadvies en de daarop volgende afweging heeft ons college in juni 2020 besloten over een aantal wijzigingen in het ontwerp van het plan; waaronder het vervallen van de doorbraak in de Busch, de ontsluiting op de Provinciale weg (Sportlaan) en de brug over de Kersloot (Zie ook B&W-besluitnota 'Alternatieve planvariant Eilanden van Hain te Krommenie', d.d. 23 juni 2020, registratienummer 2020/14451).

Na het besluit zijn meerdere gesprekken gevoerd met individuele bewoners die zich niet konden vinden in het eindadvies, de afweging en het ontwerp van het plan. Dit heeft echter niet geleid tot veranderingen in het plan. Als gevolg hiervan is onder andere een petitie ingediend over de verkeersontsluiting (definitieve ontsluiting N203, bouwverkeer en brug Kersloot). Zie paragraaf Verkeer in de toelichting van dit bestemmingsplan, de bijbehorende onderzoeken en de raadsinformatiebrief Verkeersontsluiting Eilanden van Hain (registratienummer 2022/3287) over hoe dit inhoudelijk is meegenomen in het bestemmingsplan. Het participatieverslag is tevens als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Ook over de voorbelasting ten behoeve van de woningbouw bleven vragen bestaan van omwonenden. Hierover is met de betreffende bewoners gesproken. Het project is echter nog niet in de fase dat de uitvoering van de voorbelasting tot in detail bekend is. Dit wordt pas na vaststelling van het bestemmingsplan verder uitgewerkt. Het is aan de ontwikkelaar

om aan te geven welke uitvoeringswijze en eventuele maatregelen zij gaan hanteren en om aan te tonen dat die voldoen. Hierover vindt intensief overleg plaats tussen de gemeente en ontwikkelaar. De projectontwikkelaar dient het project goed en veilig uit te voeren en is daar ook verantwoordelijk voor. Uiteraard wordt tijdens de voorbelasting gemonitord. Uiteindelijk dient de gemeente de maatregelen en het monitoringsplan te toetsen en goed te keuren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens die termijn is op 19 december 2022 een bewonersoverleg (inloopavond) georganiseerd. Bewoners zijn van de terinzagelegging middels bewonersbrieven op de hoogte gehouden.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 6 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en heeft een viertal instanties een advies uitgebracht. Ten aanzien van de ontwerp-welstandsparagraaf zijn geen zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn behandeld in de Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties die samen met dit bestemmingsplan aan u ter vaststelling wordt aangeboden. De mate van draagvlak zal blijken uit het feit of en in welke mate indieners beroep gaan instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen hebben de volgende onderwerpen:

- Bouwactiviteiten (hinder bouwverkeer en nevenschade bouwwerkzaamheden)
- Parkeerdruk (bestaande parkeerplaatsen in Krommenie)
- Woningen middelhoge/hoge segment (en de samenhangende doorstroming woningmarkt)
- Ontsluiting plangebied Eilanden van Hain (voor zowel gemotoriseerd verkeer als fietsverkeer en brug over de Kerksloot)
- Participatie
- Groen (bomensingel langs de Westdijk en de Busch)

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het vaststellen van het bestemmingsplan Eilanden van Hain heeft op zich zelf geen directe financiële consequenties. De kosten voor de benodigde inzet (plankosten) worden gedekt door de anterieure overeenkomst.

Planschade

In de anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar is gesloten, is bepaald dat de ontwikkelaar eventuele planschade voor zijn rekening neemt.

Exploitatieplan

Voor het ontwikkelingsgebied is met de eigenaar van de grond een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Risico's

Het gevraagde besluit heeft verder geen financiële risico's.

Juridische consequenties

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt net als die voor het vaststellen van de welstandsparagraaf bij de raad.

Het vaststellen van hogere waarden geluid en het toepassen van de Nota woonbebouwing ligt bij het college.

Communicatie/ vervolgtraject**Bestemmingsplan**

1. Indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld voor het mondeling toelichten van de door hun ingediende zienswijze in de vergadering van het Zaanstad Beraad. ;
2. Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Indieners van zienswijzen worden via een brief hierover geïnformeerd.
3. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in de Gemeentebled en het Zaans Stadsblad. De digitale versie is beschikbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de pdf-bestanden via de gemeentelijke website www.zaandstad.nl .

De papieren versie is op verzoek in te zien.

Welstandsparagraaf 'Vrije kavels - Eilanden van Hain'

Het vaststellen van de welstandsparagraaf is een raadsbevoegdheid. Omdat het vaststellen van die paragraaf samenhangt met het bestemmingsplan wordt de welstandsparagraaf 'Vrije kavels - Eilanden van Hain' samen met de publicatie over het vastgestelde bestemmingsplan bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad en als pdf gepubliceerd op de gemeentelijke website. Tegen de wijziging van de welstandsnota (aanvulling met de welstandsparagraaf 'Vrije kavels - Eilanden van Hain') staat geen bezwaar of beroep open.

Terinzagelegging

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de raad zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen staat beroep op bij de Raad van State. Tegen de welstandsparagraaf 'Vrije kavels - Eilanden van Hain' staat geen bezwaar of beroep open. Deze zal wel gelijktijdig met het bestemmingsplan worden gepubliceerd.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

1. Het bestemmingsplan Eilanden van Hain, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in GML: NL.IMRO.0479.STED3916BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. De welstandsparagraaf Beeldkwaliteitsplan Vrije kavels Eilanden van Hain als aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. Akkoord te gaan dat sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

In de vergadering van donderdag 20 juli- 2023

Met inachtneming van het
aangenomen amendement.

Voorzitter,

Raadsgriffier,

AMENDEMENT
Maatregelen ter voorkoming van verschuiven van het veen
Eilanden van Hain



Amendement betreffende Bestemmingsplan Eilanden van Hain

De gemeenteraad van Zaanstad, in vergadering bijeen op donderdag 20 juli 2023, besprekende het Bestemmingsplan Eilanden van Hain, besluit de regels behorende bij het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:

1). In Hoofdstuk 3 Algemene regels wordt een nieuw artikel 8 ingevoegd, luidende:

8. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1) Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in dit plan bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies.

2) Weigeringsgrond

De in lid 1) bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien aannemelijk dat de omliggende bestaande woningen geen schade zullen ondervinden van deze werkzaamheden. Vooraf wordt hiertoe advies ingewonnen bij een terzake deskundig onafhankelijk ingenieursbureau.

3) Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 1) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4) Voorwaardelijke verplichting

Na verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit zoals bedoeld in deze regels geldt dat er pas gebouwd mag worden als is gebleken dat na het uitvoeren van de werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 1) er wat betreft 'lopend veen' een stabiele situatie is ontstaan waardoor geen schade aan de bestaande omliggende woningen kan worden veroorzaakt.

2) De hierna volgende artikelen worden dienovereenkomstig vernummerd.

Toelichting:

'Bouwen op het veen' is een vak apart en vergt veel deskundigheid. We hebben voorbeelden dat bij bouwprojecten het veen vele meters verplaatst en huizen in de nabijheid omhoog worden gedrukt. De bewoners van de Militaireweg in Krommenie maken zich zorgen dat door de bouw op het Provilyterrein het veen verplaatst wordt en zo (flinke) schade kan brengen aan de huizen. Door middel van dit nieuwe artikel 8 wordt zoveel mogelijk gewaarborgd dat veenverplaatsing tot een minimum wordt beperkt en wel dusdanig dat de huizen (en sportterrein aan de andere kant) geen hinder/schade ondervinden.

Namens Democratisch Zaanstad,

Marianne Doeves – de Boer

Namens Partij Voor Ouderen en Veiligheid

Jaap Keijser

Namens CDA Zaanstad

Marc Wit

Namens PvdA Zaanstad

Marieke Visser

=====

Aangenomen, zie besluitenlijst in het raadsinformatiesysteem