

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3917BP-0301 en bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13 vast te stellen;
3. het Beeldkwaliteitsplan voor de gebiedsontwikkeling Aris van Broekweg 9-13 als aanvullend kwaliteitskader voor de gebiedsontwikkeling van het plangebied van de Welstandsnota 2013 vast te stellen;
4. akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang zoals bedoeld in artikel 11 van de referendumverordening Zaanstad en te besluiten tot bekendmaking op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Er is sprake van een spoedeisend belang omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening binnen twee weken na vaststelling moet zijn gepubliceerd.

Kernverhaal

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om aan de Aris van Broekweg 9-13 te Zaandam 104 sociale huurwoningen te realiseren. Woningbouwcorporatie ZVH ontwikkelt dit woningbouwplan. Op het nu braakliggende terrein is de voormalig bedrijfsbebouwing al enige jaren geleden gesloopt en wordt nu vervangen door nieuwbouw in de vorm van drie woongebouwen, openbaar park en parkeervoorzieningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het verkleinen van het woningtekort.

De doelgroep van de sociale huurwoningen zijn één- en tweepersoonshuishoudens. Hiervan worden 24 à 25 appartementen aangewezen voor een bijzondere doelgroep. Het betreffen mensen met een verstandelijke beperking en zodoende hulp en/of begeleiding nodig hebben bij het wonen. Voor deze bijzondere doelgroep wordt een gezamenlijke ruimte gerealiseerd in één van de woongebouwen.

De herontwikkeling van het plangebied Aris van Broekweg 9-13 is niet mogelijk via het geldende bestemmingsplan. Daarom is het bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13 opgesteld en in procedure gebracht. Hiermee wordt een nieuw ruimtelijk kader voor het plangebied van kracht, waarmee de woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling door de gemeenteraad het nieuwe kwaliteitskader voor de ontwikkeling van de woningbouw aan de Aris van Broekweg 9-13 en gaat onderdeel uitmaken van de Welstandsnota.

Het bestemmingsplan is in procedure gebracht voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De Wet ruimtelijke ordening is zodoende van toepassing op dit plan en de procedure.

Aanleiding

Op 28 november 2023 heeft ons college besloten om het ontwerpbestemmingsplan Aris van Broekweg, het ontwerp-beeldkwaliteitsplan Aris van Broekweg 9-13 en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Aris van Broekweg 9-13 in procedure te brengen. De stukken hebben vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn kon eenieder zienswijzen tegen de ontwerpbesluiten naar voren brengen. Dit heeft geleid tot het indienen van zienswijzen. Naar aanleiding van deze zienswijzen hebben diverse gesprekken plaatsvonden tussen de gemeente en de indieners. Tezamen met het uitvoeren van aanvullende onderzoeken op het gebied van geluid en parkeren en aanvullende overleggen met de Omgevingsdienst en omliggende bedrijven, heeft dit geresulteerd in het op onderdelen aanpassen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Deze zijn verwerkt in de Nota beantwoording van zienswijzen en houden geen essentiële wijzigingen van het plan in. Het definitieve bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de Aris van Broekweg 9-13 zijn nu gereed voor vaststelling door uw raad.

Beoogd resultaat

- Een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan dat een actueel planologisch-juridisch kader biedt om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden;
- Een vastgesteld en in werking getreden beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de Welstandscommissie bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en als uitgangspunt voor het inrichtingsplan van de openbare ruimte;
- Het toevoegen van sociale woningbouw voor diverse doelgroepen binnen de gemeente Zaanstad.

Kader

Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor de te volgen procedure voor het bestemmingsplan;
Crisis- en herstelwet: deze wet is onder meer van toepassing op besluiten ter verwezenlijking van de bouw van meer dan 11 woningen (artikel 1.1, eerste lid, onder a, van de Crisis- en herstelwet);
Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht: de Wet geluidhinder stelt de procedure van het hogere waardenbesluit gelijk met die van het bestemmingsplan waarvoor het besluit wordt genomen;
Wet milieubeheer, hoofdstuk 7 Milieueffectrapportage;
Coalitieakkoord 2022-2026: Slagen maken;
MAAK.Zaanstad – Ambitiedocument (2016/112587);
MAAK.Zaanstad – Investerings- en uitvoeringsagenda (2016/204344);
Zaanse Raamovereenkomst 2020-2024;
Zaans Mozaïek 2008 – 2020;
Verdeling woonzorgopgaven over MAAK gebiedsontwikkeling (2020/6329);
Welstandsnota Zaanstad 2013, vastgesteld door de gemeenteraad in 2013 conform artikel 12a van de Woningwet.

Overgangsrecht Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage zijn gelegd, blijft bij de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan het oude recht van toepassing op grond van artikel 4.6, lid 2, respectievelijk artikel 4.114, lid 2, van de Invoeringswet Omgevingswet. Zodra het voorliggende bestemmingsplan respectievelijk het beeldkwaliteitsplan van kracht is, wordt het bestemmingsplan onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, conform artikel 4.6, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet, respectievelijk het beeldkwaliteitsplan een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Argumenten en afwegingen

1. Inleiding.

MAAK.Zaanstad is een uitwerking van bestaande visies, zoals Zaans Evenwicht en de Economische- en Ruimtelijke Structuurvisie. 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. Voor de komende 10 jaar wordt gestreefd naar het verhogen van de bouwproductie tot 1000 woningen per jaar. Ook wordt ingezet op het realiseren van woningen voor bijzondere doelgroepen. Aan beide draagt dit plan bij.

Het binnenstedelijke bedrijventerrein aan de Aris van Broekweg in het zuidwesten van Zaandam is één van de aandachtsgebieden in het programma MAAK.Zaanstad. Het programma is erop gericht om het bedrijventerrein te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied, waar niet alleen plaats is voor bedrijven maar ook voor wonen, voorzieningen en ontspanning.

Eén van de ontwikkelingen die doorvaststelling van het bestemmingsplan zal bijdragen aan de voorgenomen transformatie is de locatie Aris van Broekweg 9-13. Dit voormalige bedrijfsperceel ligt momenteel braak en kan door herontwikkeling ruimte bieden voor woningbouw. In maart 2019 heeft de gemeente Zaanstad een intentieovereenkomst met Woningcorporatie ZVH gesloten, waarna ons college in maart 2022 akkoord is gegaan met het Ruimtelijk Plan van Eisen en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische uitwerking van deze plannen.

Op het perceel aan de Aris van Broekweg worden drie woongebouwen gerealiseerd, met 104 sociale huurappartementen. Tevens wordt een groene openbare ruimte gerealiseerd die aansluit op de Adriaan Roggestraat en zijn er nieuwe parkeerplaatsen voorzien. De doelgroep van de sociale huurwoningen zijn één en tweepersoonshuishoudens. 24 à 25 Appartementen worden aangewezen voor een bijzondere doelgroep. Deze betreffen mensen met een verstandelijke beperking en zodoende hulp en/of begeleiding nodig hebben bij het wonen. Ten behoeve van deze doelgroep wordt een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte gerealiseerd.

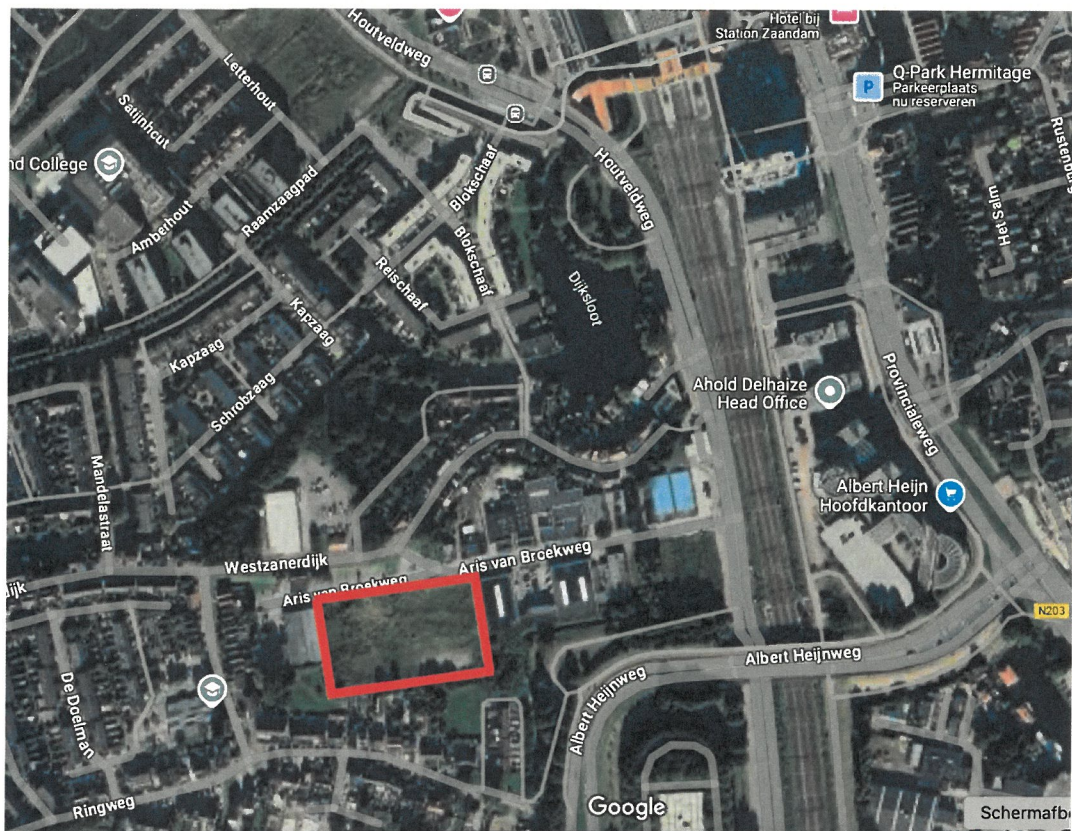
Met voorliggend bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden een nieuw ruimtelijk regime en criteria voor de beeldkwaliteit voor het plangebied van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt en specifieke welstandscriteria voor het plangebied van kracht worden.

Om te borgen dat het programma wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, ook voor de bijzondere doelgroep, is dit vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen gemeente Zaanstad en ZVH is gesloten. Tevens sluit dit aan bij de prestatieafspraken tussen de gemeente en ZVH.

2. Plangebied

Het plangebied (rood omkaderd) betreft een braakliggend terrein tussen Aris van Broekweg nr. 7 en nr. 15, Adriaan Roggestraat en de Ringweg. Het terrein is grotendeels in eigendom bij ZVH. Het overige gedeelte is middels erfpacht op eigendom van de gemeente Zaanstad en in gebruik bij ZVH

Direct ten oosten van het plangebied is het bedrijf Bosma & Bronkhorst gevestigd, met daar tegenover het bedrijf Van Nek. Ten westen van het plangebied is het bedrijf Samlex gevestigd. Ten noorden van het plangebied zijn Bouwbedrijf Daan Plekker en hotel De Dijk gevestigd. Voor het overige zijn ten westen en zuiden en aan de Westzanerdijk bestaande woningen aanwezig.



Ligging plangebied



Aanzicht plangebied vanaf Westzanerdijk

3. Stedenbouw, planologie, doelgroepen en openbare ruimte

De voormalige bedrijfsbebouwing in het plangebied is al enkele jaren geleden volledig gesloopt. De gesloopte bebouwing zal worden vervangen door nieuwbouw met sociale huurwoningen. In het Ruimtelijk Plan van Eisen zijn op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten de volgende hoofdlijnen vastgelegd:

Toevoegen van sociale woningbouw door 104 sociale huurwoningen te realiseren, waarvan 24-25 woningen voor een bijzondere doelgroep;

De bijzondere doelgroep bestaat uit bewoners met een verstandelijke beperking, waarvoor zorg aanwezig is en tevens een gemeenschappelijke ruimte wordt gerealiseerd;

Duurzaam en klimaatvriendelijke opzet door minimaal toepassen van verharding, waterberging op het perceel en maximaal aan groene inrichting;
Gebruiks- en verblijfsvriendelijke opzet door een autovrij binnenterrein waaraan de mensen wonen en dat als buurtparkje, speelterrein en conflictvrije doorgang kan worden gebruikt;
Routes in de openbare ruimte met elkaar verbinden, zoals het creëren van langzaam verkeersverbindingen met Adriaan Roggestraat en de Ringweg;
Het collectief opnemen van parkeren in gebieden tussen bestaande en nieuwe bebouwing fungeert als natuurlijke afstand tot aanliggende bestaande bebouwing waarmee ruimte ontstaat voor een autovrij en groen middenterrein;

Bovenstaande hoofdlijnen zijn nader uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Aris van Broekweg 9-13.



Stedenbouwkundige invulling plangebied



Stedenbouwkundige en landschappelijke impressie mogelijke invulling

Woonprogramma



3.3 Programma

104 sociale huurwoningen 50-65m², plus berging en buiten-ruimte.
63 pp in openbare parkeertuin (parkeervakken westelijk deel Aris van Broekweg niet meegeteld)

Blok A, B en C:	37won, 19pp
Blok D en E:	25won
Blok F en G:	42won, 44pp
Totaal:	104won, 63pp

4. Bedrijven- en milieuzonering

Voor de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening aangaande de bedrijven- en milieuzonering is door milieukundig adviesbureau M+P een onderzoek uitgevoerd. M+P heeft onderzoek gedaan naar de invloed van omliggende bedrijven op de beoogde woningbouw en de invloed van de beoogde woningen op deze omliggende bedrijven. Hierbij zijn de mogelijk relevante milieuaspecten geluid, geur en stof onderzocht, waarbij met name het geluidaspect relevant blijkt.

Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben meerdere aanvullende overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente, de betreffende bedrijven en de Omgevingsdienst en is het Rapport van M+P aangepast

Het aangepaste rapport, waarbij op de juiste manier rekening is gehouden met mogelijkheden die het Activiteitenbesluit voor de bedrijven biedt, waaronder het uitgangspunt van het zogenaamde 'good-house-keeping' middels het toepassen van de Best Beschikbare Techniek (BBT), heeft inzichtelijk gemaakt dat de beoogde woningbouw van ZVH geen inperking van de bedrijfsvoering van de bedrijven hoeft te beteken. Er zijn maatwerkvoorschriften voor het bedrijf Van Nek benodigd om een hogere geluidbelasting op de gevel van de nieuwe

woningen dan de standaardwaarden toe te staan. Daardoor wordt de bedrijfssituatie van het bedrijf, passend bij zijn rechten en plichten geborgd en kan het bedrijf zijn bedrijfsvoering continueren. Hiermee wordt geborgd dat het bedrijf een geringe verhoging van de geluidsbelasting mag veroorzaken op de gevels van de nieuwe woningen. Dit past binnen de ontheffingsnormen van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid en zorgt – gelet op de nieuwbouweisen qua geluidwering voor woningen – niet voor een overschrijding van de toegestane geluidsbelasting voor het binnenniveau van de woningen.

Voor het geval maatwerkvoorschriften onverhoopt niet kunnen worden afgegeven is in de planregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan ZVH geluidsisolerende maatregelen aan de nieuwe woningen moet aanbrengen om zodoende toch aan de geluidsnormen te voldoen. Ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal duidelijk zijn of het maatwerkvoorschrift al dan niet is afgegeven.

Vanwege het bedrijf Bosma&Bronkhorst hoeven geen maatregelen worden getroffen. Als het bedrijf zich houdt aan het Activiteitenbesluit (nu Besluit activiteiten leefomgeving) en overigens voldoet aan relevante wet- en regelgeving blijft de geluidssituatie op de nieuw te bouwen woningen binnen de wettelijke normen

5. Mobiliteit en parkeren

Mobiliteit

De verkeersaantrekkende werking van de herontwikkeling wordt bepaald door het woningbouwprogramma. De woningbouw heeft betrekking op maximaal 104 appartementen. De nieuwbouw komt in de plaats van al gesloopte bedrijfsbebouwing. De verkeersaantrekkende werking in de toekomstige situatie is vergeleken met de huidige planologische mogelijkheden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van actuele kencijfers van het CROW. Bij de beoordeling is geconcludeerd dat de huidige en toekomstige situatie niet sterk van elkaar verschillen en het nieuwe bestemmingsplan niet leidt tot een relevante wijziging van de verkeersintensiteiten. Wel zullen de verkeersbewegingen wat meer tijdens de ochtend- en avondspits plaatsvinden, maar de Aris van Broekweg heeft nog voldoende capaciteit om het verkeer tijdens de ochtend- en avondspits op een goede manier af te wikkelen.

Parkeren

De Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 is op deze gebiedsontwikkeling van toepassing. Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is zodoende de parkeerbehoefte berekend op basis van de Uitvoeringsnota 2016. Deze nota staat toe om op basis van een onderzoek maatwerk toe te passen. De uitkomst van het onderzoek is dat minimaal 53 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van deze parkeerplaatsen door deze gronden specifiek hiervoor te bestemmen. Ter borging is in het bestemmingsplan een bouwregel opgenomen dat bij de beoordeling van de aan te vragen omgevingsvergunning specifiek wordt beoordeeld hoeveel parkeerplaatsen voor het aan te vragen bouwplan benodigd zijn. Naast de borging in het bestemmingsplan zijn tevens overeenkomstige afspraken over het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen gemaakt tussen de gemeente en ZVH in de anterieure overeenkomst. Uiteindelijk zullen er 63 parkeerplaatsen worden aangelegd.

6. Duurzaamheid, klimaatadaptatie, energie en biodiversiteit

De doelstelling van deze gebiedsontwikkeling is het streven naar een klimaatadaptieve ontwikkeling. Hierbij speelt het creëren van een gezonde en prettige verblijfsplek en daarmee het voorkomen van hitte, droogte en wateroverlast een belangrijke rol. Om dit te bereiken is

een passende invulling van de mate van bezonning, beschaduwning, warmte-uitstraling en waterberging van belang.

Ten behoeve van klimaatadaptatie is door bureau BOOT een Klimaatplan opgesteld, welke onderdeel uitmaakt van de toelichting bij het bestemmingsplan. Belangrijke uitkomsten uit dit Klimaatplan, zoals waterberging en peil van de begane grondvloer, zijn in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd en daarmee juridisch geborgd. Mede ter voorkoming van een te snelle afvoer van water bij hevige regenbuien, wat tot overlast zou kunnen leiden voor de ten zuiden van het plangebied gelegen lagere achtertuinen van de woningen van de Ringweg, wordt het hemelwater op de daken vastgehouden en zal een wadi in de groene openbare ruimte tussen de gebouwen worden aangelegd. Tezamen met de positionering van de bebouwing borgt dit dat de nieuwe situatie beter zal worden dan de huidige situatie.

Op weg naar klimaatneutraliteit wordt ingezet op een minimale uitstoot van CO₂ bij de bouw en in het gebruik van het gebouw. Op het gebied van duurzaamheid en energie wordt voor de gebruiksfase aangesloten bij de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Ook wordt bij de uitwerking rekening gehouden biodiversiteit, bijvoorbeeld in de vorm van groene daken, faunavoorzieningen aan en om gebouwen en passende floratypen in de openbare ruimte. Het Klimaatplan van BOOT is zodoende verwerkt in de opzet van de beoogde inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van de gebouwen, bijvoorbeeld in de positionering van balkons en galerijen ten gunste van de schaduwwerking op de zuidgevels. De uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Aris van Broekweg 9-13.

7. Natuur

Voor de bescherming van natuurgebieden en diersoorten geldt de Wet natuurbescherming. Daarnaast geldt ook het gemeentelijk Groen- en waterplan Zaanstad 2017 als beoordelingskader van toelaatbaarheid. Voor het plangebied is een natuuronderzoek verricht. Ook is nagegaan of de herontwikkeling leidt tot stikstofdepositie in een of meerdere Natura 2000-gebieden.

Om inzicht te krijgen in de eventuele negatieve effecten van het bouwplan op beschermde gebieden en soorten is een quickscan met aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming niet nodig is.

Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied en maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. In de ruimere omgeving van het plangebied is een Natura 2000-gebied aanwezig, waarin stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn. Uit onderzoek naar stikstofdepositie blijkt dat er geen kans is op externe werking op één of meerdere Natura 2000-gebieden.

8. Beeldkwaliteit

De Welstandsnota Zaanstad 2013 bevat criteria die het college toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Daarnaast bevat de nota criteria om te beoordelen of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De woningbouw aan de Aris van Broekweg neemt als herontwikkelingsgebied gelegen op een bedrijventerrein een bijzondere positie in. Er werden op deze locatie tot nu toe nog geen woningen ontwikkeld. Ook is er nog geen visie vastgesteld voor de gehele herontwikkeling van het bedrijventerrein. Het Beeldkwaliteitsplan voor de Aris van Broekweg 9-13 geeft voor de woningbouwontwikkeling op deze locatie de benodigde criteria en beschrijft de ontwerpprincipes van de gewenste beeldkwaliteit voor het plangebied.

Tijdens de terinzagelegging van het Beeldkwaliteitsplan zijn ook zienswijzen ingediend die betrekking hebben op dit plan. In de Nota van Beantwoording zijn deze besproken en beantwoord. Het Beeldkwaliteitsplan is op onderdelen hierop aangepast.

9. Financiële uitvoerbaarheid/geen exploitatieplan

De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal via een andere weg al verzekerd is. Tussen de gemeente en ZVH is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn zaken als planschade en kostenverhaal vastgelegd.

Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen en kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan en tevens is door de anterieure overeenkomst de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geborgd.

10. hogere waarden wegverkeer-, rail- en industrielawaai

De geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen overschrijdt de etmaalwaarde van 50 dB (A) ten gevolge van het omliggende wegverkeer (Aris van Broekweg en Albert Heijweg) en het industrielawaai (Achttersluispolder en Westpoort).

Hiervoor zijn door ons college conform de Wet geluidhinder en het gemeentelijke beleid hogere waarden verleend. Ook met het verlenen van hogere waarden blijft er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

11. 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, eveneens in relatie tot de bestaande omgeving. Belangrijke onderdelen bij dit plan zijn het woonprogramma, ruimtelijke kwaliteit, toegankelijkheid en gebruik van de openbare ruimte, klimaatadaptatie, functiemenging van wonen en werken en de uitvoerbaarheid. Uit onderzoeken blijkt dat er onder voorwaarden geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. De voorwaarden zijn, middels specifieke bouwregels en voorwaardelijke verplichtingen, in de planregels vastgelegd en daarmee in combinatie met de gesloten anterieure overeenkomst geborgd. Ten aanzien van geluid zijn inmiddels hogere waarden voor de maximale geluidsbelasting op de gevels van woningen verleend. Op basis van een integrale belangenafweging kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Draagvlak

Vooroverleg door ZVH

Tijdens de fase van planontwikkeling is door ZVH diverse malen contact geweest dan wel gezocht met de omliggende bedrijven in aanloop naar opstellen ontwerpbestemmingsplan. Eveneens is door ZVH een inloopbijeenkomst in de zomer van 2023 op de beoogde bouwlocatie georganiseerd voor omwonenden en omliggende bedrijven.

Inloopbijeenkomst ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is een inloopbijeenkomst georganiseerd in basisschool De Dijk-West. De gemeente en ZVH hebben tijdens deze bijeenkomst uitleg gegeven over de plannen, de uitgevoerde onderzoeken, de gemaakte afwegingen en het vervolgproces.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn er door drie partijen zienswijzen ingediend.

De onderwerpen die bij meerdere zienswijzen naar voren komen zijn:

- Het behoud van mogelijkheid tot uitvoering van de huidige bedrijfsactiviteiten door de omliggende bedrijven, zonder dat sprake is van inperking hiervoor door de beoogde woningbouw;

- Het creëren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen in verband met de aanwezigheid van de omliggende bedrijven;
- Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor de beoogde woningen, inclusief voldoende bezoekersparkeren;
- Het behoud van voldoende woonkwaliteit voor de bestaande bewoners, met name gelet op de privacy en de ervaren huidige wateroverlast.

Mondelinge toelichting zienswijzen

Conform de door de raad aangenomen motie inzake het toepassen van de informele methode zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten. Met alle indieners hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden.

De ontvangen zienswijzen en reactie zijn van een reactie voorzien in de Nota van Beantwoording. Voor een deel hebben deze tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid, waaronder het onderzoek met betrekking tot de bedrijven- en milieuzonering in verband met omliggende bedrijven. Daarnaast is een ambtshalve wijziging doorgevoerd. De Nota van beantwoording maakt deel uit van besluitvorming door uw raad over dit bestemmingsplan en is daarmee als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Al met al is de conclusie dat met het nemen van de nodige maatregelen de nieuw te bouwen woningen op een verantwoorde wijze kunnen worden ingepast nabij de bestaande bedrijven. Deze worden op hun beurt door de nieuwe woningen niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Raakvlak externe ontwikkelingen

Voor het gehele gebied Aris van Broekweg wordt een gebiedsvisie c.q. ontwikkelkader opgesteld. Het proces om tot deze visie te komen is in 2024 opgestart en volgt een separaat traject. De gebiedsontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt als uitgangspunt meegenomen in deze visie.

Financiële consequenties

Het vaststellen van het bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13 heeft geen directe financiële consequenties.

De gebiedsontwikkeling betreft een initiatief van woningcorporatie ZVH. Tussen de gemeente en ZVH is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn zaken als planschade en kostenverhaal vastgelegd. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen met betrekking tot kostenverhaal en is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geborgd.

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan voor de woningbouw aan de Aris van Broekweg 9-13 is kaderstellend en heeft geen directe financiële consequenties.

Juridische consequenties

Invoeringswet Omgevingswet

Op grond van de Invoeringswet Omgevingswet geldt als overgangsrecht dat ontwerpbesluiten die ter inzage zijn gelegd voor inwerkingtreding van de Omgevingswet nog worden afgehandeld op grond van de oude wetgeving..

Crisis- en herstelwet

Het plan/project voor de woningen in het plangebied Aris van Broekweg 9-13 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.

Beeldkwaliteitsplan

Met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota door de gemeenteraad geldt dit document als juridisch kader (beleidsregel) voor aanvragen van een omgevingsvergunning binnen dit gebied. Het beeldkwaliteitsplan wordt integraal onderdeel van de welstandsnota en gebruikt bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning door de adviescommissie welstand en monumenten. Tegen het beeldkwaliteitsplan staat geen bezwaar of beroep open.

Bevoegdheden

De bevoegdheid tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ligt op grond van de Wet ruimtelijke ordening respectievelijk Woningwet bij de gemeenteraad. Het nemen van het besluit hogere waarden geluid is een bevoegdheid van ons college.

Communicatie/vervolgtraject

- Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- De terinzagelegging van de vastgestelde stukken wordt gepubliceerd. Het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder met bijhorende stukken worden gezamenlijk bekend gemaakt in zowel digitale vorm (op 'Regels op de kaart' in het Omgevingsloket, als vervanger van ruimtelijkeplannen.nl nu de Omgevingswet in werking is getreden) als in papieren vorm (analoog). De besluiten (waaronder het Beeldkwaliteitsplan) worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad en het Gemeentebblad. Op de gemeentelijke website komt de publicatietekst te staan.
- Het beeldkwaliteitsplan wordt in zijn geheel als beleidsregel gepubliceerd in het Gemeentebblad.
- De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over de verwerking daarvan. Het raadsbesluit wordt als bijlage bijgevoegd.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3917BP-0301 en bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13 vast te stellen;
3. het Beeldkwaliteitsplan voor de gebiedsontwikkeling Aris van Broekweg 9-13 als aanvullend kwaliteitskader voor de gebiedsontwikkeling van het plangebied van de Welstandsnota 2013 vast te stellen;
4. akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang zoals bedoeld in artikel 11 van de referendumverordening Zaanstad en te besluiten tot bekendmaking op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

In de vergadering van12.....-.....mei.....- 2026

De griffier,



Conform de machtiging tekenbevoegdheid raadstukken is dit besluit alleen ondertekend door griffier.

Besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13 te Zaandam

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad, gelet op artikel 110A van de Wet geluidhinder, tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï van de Aris van Broekweg, Albert Heijnweg en het industrielawaai van het industrieterrein Westpoort in Amsterdam en het industrieterrein Achtersluispolder, Westspoor-zuid en omstreken in Zaandam, in het kader van het bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13 in Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie K, nummer 09130, 09792, 10567, 10138 (ZDM01 K 09130 G 0000, ZDM01 K 09792 G 0000, ZDM01 K 10567 G 0000, ZDM01 K 10138 G 0000)

Inleiding

Op basis van de Wet geluidhinder zijn woningen geluidsgevoelige objecten. Het voorgenomen plan omvat de realisatie van maximaal 104 woningen in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen, verdeeld over drie woonblokken. Het plan ligt op de locatie aan de Aris van Broekweg 9-13 te Zaandam.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 49 (industrielawaai), artikel 76a (wegverkeerslawaaï) van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) en artikel 4.2. Besluit geluidhinder (railverkeerslawaaï) worden bij nieuwe ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van een bestemmingsplan, de maximaal toelaatbare waarden voor geluidsbelasting vanwege (industrie-, wegverkeer- en railverkeerlawaaï) uit de Wgh in acht genomen.

Ten behoeve van dit project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat voor wegverkeerslawaaï en industrielawaai de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (zie artikel 44 en 82 Wgh). Hiervoor kan een hogere waarde worden vastgesteld (zie artikel 83 Wgh, artikel 45 Wgh en artikel 4.10 Besluit geluidhinder). Het akoestisch onderzoek van het adviesbureau Cauberg Hugens, "Project Aris van Broekweg 9-13 in Zaandam; onderzoek omgevingsgeluid" referentie 06361-58133-02 van d.d. 12 juni 2023 is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt hier integraal deel van uit.

Hogere waarde vanwege de weg

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen, zoals onderwijsgebouwen, aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In onderhavig geval liggen de nieuwe woningen in de geluidszone van Albert Heijweg, Aris van Broekweg en Houtveldweg. De voorkeursgrenswaarde uit de Wgh voor woningen is op grond van artikel 82, lid 1 Wgh, 48 dB. Voorts mag de in de Wgh vastgelegde uiterste grenswaarde daarbij niet worden overschreden. Voor nieuwe woningen langs bestaande wegen geldt op grond van artikel 83 lid 2 Wgh een uiterste grenswaarde van 63 dB.

Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan - onder voorwaarden - een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde

Hogere waarde vanwege industrielawaai

Indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, wordt daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein op gevoelige objecten zoals bijvoorbeeld woningen de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan (art. 40 Wgh). Voorts mag op grond van artikel 44 Wgh de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, de uiterste grenswaarde van 55 dB(A) voor geprojecteerde woningen en op grond van artikel 45 Wgh voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen 60 dB(A) niet te boven gaan. In onderhavig geval liggen de nieuwe woningen in de geluidszone van het industrieterrein Westpoort in Amsterdam en het industrieterrein Achtersluispolder, Westerspoor –zuid en omstreken in Zaandam.

Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan - onder voorwaarden - een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. De in de Wgh vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden.

Akoestisch onderzoek

Door het adviesbureau Cauberg Hugens is het akoestische onderzoek "Project Aris van Broekweg 9-13 in Zaandam; onderzoek omgevingsgeluid" referentie 06361-58133-02 van d.d. 12 juni 2023 uitgevoerd.

In dit onderzoek is bekeken of de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai wordt overschreden bij de realisatie van nieuwe woningen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van de Aris van Broekweg en Albert Heijnweg de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai overschrijdt. De voorkeursgrenswaarde wordt ook overschreden als gevolg van het industrielawaai afkomstig van de industrie op het industrieterrein Westpoort en het industrieterrein Achtersluispolder, Westerspoor –zuid en omstreken. Voor de railverkeerslawaai wordt er voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

In de onderstaande tabel 1 is de berekende maximale geluidsbelasting per woonblok als gevolg van het wegverkeerslawaai en het industrielawaai weergegeven. Voor de woningen in deze woonblokken moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld. In de figuur 1 is de ligging van de betreffende woonblokken op locatie aan de Aris van Broekweg 9-13 te Zaandam weergegeven, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie K, nummer 09130, 09792, 10567, 10138 (ZDM01 K 09130 G 0000, ZDM01 K 09792 G 0000, ZDM01 K 10567 G 0000, ZDM01 K 10138 G 0000)

Tabel 1: Vast te stellen hogere waarden als gevolg van het wegverkeerslawaai en het industrielawaai

Hogere waarde	Woningen in woonblok	Geluidsbron
61 dB (Lden)	Oostelijk woonblok	Aris van Broekweg
50 dB (Lden)	Noordelijk woonblok	Aris van Broekweg
52 dB (Lden)	Oostelijk woonblok	Albert Heijnweg
49 dB (Lden)	Zuidelijk woonblok	Albert Heijnweg
53 dB (A)	Oostelijk woonblok	Gezoneerd industrieterrein Westpoort
51 dB(A)	Noordelijk woonblok	Gezoneerd industrieterrein Westpoort
53 dB(A)	Zuidelijk woonblok	Gezoneerd industrieterrein Westpoort
51 dB(A)	Oostelijk woonblok	Gezoneerd industrieterrein Achtersluispolder, Westerspoor-zuid e.o.



Figuur 1. de ligging van de woonblokken op de planlocatie

De geconstateerde geluidsbelasting blijft onder de maximaal toelaatbare grenswaarde, te weten 63 dB voor het wegverkeer en 55 dB (A) voor het industrie.

Op basis van artikel 110a lid 1 van de Wet geluidhinder is de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting

Hogere waarden.

Ingevolge artikel 110a lid 5 (Wgh) kan er enkel een hogere waarde worden vastgesteld wanneer maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zullen zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeer/vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard.

In het akoestisch onderzoek is onderzocht of er maatregelen zijn, die doeltreffend zouden kunnen zijn. Maatregelen zijn echter niet mogelijk voor de voorgenomen woningen om de volgende redenen:

- Voor het industrieterrein Westpoort is middels een Provinciaal inpassingsplan op 2 maart 2015 een nieuwe geluidzone vastgelegd;
- voor het industrieterrein Achtersluispolder en Westerspoor-zuid e.o. is op 11 november 1997 een saneringsprogramma vastgesteld. Bij de bedrijven op dit industrieterrein zijn inmiddels voorzieningen getroffen, waardoor voldaan wordt aan de gestelde MTG's. Hiermee is het saneringsprogramma inmiddels afgerond. Aanvullende voorzieningen kunnen bij de bedrijven niet worden geëist;
- het toepassen van een geluidscherm tussen de woningen en het gezoneerde industrieterrein is stedenbouwkundig op deze locatie niet wenselijk;
- Indien er geen hogere waarde wordt verleend, wordt de zonegrens de facto teruggelegd. De toelaatbare geluidbelasting en de daarmee samenhangende bedrijvigheid van het gehele industrieterrein zou dan verder worden beperkt dan wenselijk geacht ten tijde van de zonegrensvaststelling;
- Het aanbrengen van geluid reducerend asfalt reduceert de geluidbelasting ten gevolge van de Aris van Broekweg en de Albert Heijnweg met circa 3-4 dB. Hiermee worden de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde maar ten dele weggenomen. Voor een binnenstedelijke situatie wordt een stil asfalttype vaak niet wenselijk geacht. Deze wegdektypes vergen een hoge mate van onderhoud en worden bij optrekkend en afremmend verkeer snel kapotgereden;
- Het aanpassen van de verkeersstructuur en/of het omleiden van het verkeer is niet mogelijk aangezien de Aris van Broekweg en Albert Heijnweg belangrijke ontsluitings- en verzamelwegen zijn en het verkeer in het geval van een wegafsluiten elders tot hinder zal leiden;
- Het toepassen van het geluidscherm tussen de weg en de woningen stuiten op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde zijn zeer hoge en lange schermen langs de wegen nodig aangezien woningen verspreid zijn gesitueerd. Zelfs bij 3 meter hoge schermen wordt de geluidbelasting niet teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde;
- Het vergroten van de afstand tot de wegen is nagenoeg niet mogelijk en levert slechts een beperkte reductie van de geluidbelasting op.

De geconstateerde geluidbelasting overschrijdt niet de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB voor het wegverkeerslawaai en 55 dB(A) voor het industrielawaai voor nieuwbouw. Daarnaast zullen de desbetreffende geveldelen voorzien worden van voldoende geluidwering om een aanvaardbaar binnen geluid niveau te garanderen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de maximaal gecumuleerde waarde geluidsbelasting ten hoogste $L_{cum} = 66$ dB bedraagt. Aan de maximaal toelaatbare cumulatieve waarde uit het Zaanse geluidbeleid wordt voldaan. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de cumulatieve geluidbelasting niet hoger is dan 71 dB. Bij een geluidbelasting van ten hoogste 66 dB is er nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een goed woon- en leefklimaat.

Beleid

In Zaanstad wordt ontheffing verleend tot de wettelijk ten hoogste toelaatbare grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

In het geluidbeleid van de gemeente Zaanstad is als voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde opgenomen, dat een woning ook een geluidluwe gevel heeft. Alle woonblokken hebben een geluidluwe zijde of geluidsluwe te openen delen voor de woningen.

De geconstateerde geluidbelasting overschrijdt niet de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB voor het wegverkeerslawaai en 55 dB(A) voor het industrielawaai voor nieuwbouw. Daarnaast zullen de desbetreffende geveldelen voorzien worden van voldoende geluidwering om een aanvaardbaar binnen niveau te garanderen.

Aan de voorwaarden uit het gemeentelijk hogere waarde beleid wordt voldaan omdat de gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeerslawaai en het industrielawaai ($L_{cum} 66$ dB) de waarde van 71 dB niet overschrijdt.

De hogere waarden kunnen worden vastgesteld op de waarden zoals opgenomen in bovenstaande tabel 1. Op basis van de hogere waarden wordt de benodigde geluidswering van de appartementen

bepaald. Tijdens de bouw kan hiervan worden afgeweken indien de geluidsbelasting aantoonbaar anders is.

Samenvatting van het hogere waardenbesluit

Op basis van artikel 110a lid 1 van de Wet geluidhinder is de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Ingevolge artikel 110a lid 5 (Wgh) kunnen hogere waarden worden vastgesteld omdat de maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zullen zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundig en financieel aard.

Procedure

Overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen is ons voornemen een hogere waarde vast te stellen gepubliceerd in het weekblad 'Zaans Stadsblad' van 13 december 2023. Het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, is vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is aan belanghebbenden de gelegenheid geboden tot het naar voren brengen van zijn of haar zienswijze omtrent het voornemen.

Besluit

Wij besluiten op grond van artikel 110a van de Wet Geluidhinder voor de locatie Aris van Broekweg 9-13 te Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie K, nummer 09130, 09792, 10567, 10138 (ZDM01 K 09130 G 0000, ZDM01 K 09792 G 0000, ZDM01 K 10567 G 0000, ZDM01 K 10138 G 0000) voor drie woonblokken zoals opgenomen in onderstaande tabel de bijbehorende hogere waarden vanwege wegverkeerslawaaï en industrielawaai vast te stellen.

Tabel: vast te stellen hogere waarden als gevolg van het wegverkeerslawaaï en het industrielawaai

Hogere waarde	Woningen in woonblok	Geluidsbron
61 dB (Lden)	Oostelijk woonblok	Aris van Broekweg
50 dB (Lden)	Noordelijk woonblok	Aris van Broekweg
52 dB (Lden)	Oostelijk woonblok	Albert Heijnweg
49 dB (Lden)	Zuidelijk woonblok	Albert Heijnweg
53 dB (A)	Oostelijk woonblok	Gezoneerd industrieterrein Westpoort
51 dB(A)	Noordelijk woonblok	Gezoneerd industrieterrein Westpoort
53 dB(A)	Zuidelijk woonblok	Gezoneerd industrieterrein Westpoort
51 dB(A)	Oostelijk woonblok	Gezoneerd industrieterrein Achtersluispolder, Westerspoor-zuid e.o.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit hogere waardenbesluit gevoegd en maakt hier integraal deel van uit.

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Mw. mr. A.H. Kroeze,
Afdelingshoofd Omgevingsplannen

Bijlage. Het akoestisch onderzoek "Project Aris van Broekweg 9-13 in Zaandam; onderzoek omgevingsgeluid" referentie 06361-58133-02 van d.d. 12 juni 2023.