

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Figaro locatie

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording, zoals opgenomen als bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan Figaro locatie;
2. Het bestemmingsplan Figaro locatie, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3922BP-0301 en bijbehorende bestanden, vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. Akkoord te gaan dat er 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

Spoedeisend omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling op grond van de Wro gepubliceerd moet zijn. Al is dit geen fatale termijn maar termijn van orde.

Kernverhaal

Voor de ontwikkeling van de Figaro locatie, ten zuiden van het Stationsplein, bestaat het voornemen om een nieuw gebouw met een gemengd programma te realiseren. Meer concreet gaat het om de locatie waar voorheen het kantoorgebouw De Zweed stond en waar later het CultuurCluster was beoogd. Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn in september 2023 door de raad de nieuwe (ruimtelijke) uitgangspunten vastgesteld. De ontwikkeling heeft als doel om te zorgen voor een kwalitatief en hoogwaardig welkom aan de stad. De ontwikkeling draagt bij aan het gemakkelijker maken van verkeersstromen voor alle bezoekers in het gebied, levendigheid op straat en sociale veiligheid. De gemeente is initiatiefnemer van de gebiedsontwikkeling, is een aanbestedingsprocedure gestart om samen met de markt tot een nadere uitwerking te komen en dit te laten ontwikkelen. De beoogde ontwikkeling is een centrum-stedelijke ontwikkeling met een gemengd programma en tevens een afronding van de openbare ruimte ten zuiden van De Slinger dat bijdraagt aan ontmoeting en verbinding. Het gemengde programma bestaat uit de volgende onderdelen:

- Max. 195 woningen (30% sociaal, 30% middelduur, 40% vrije sector);
- Fietsenstalling t.b.v. 2400 fietsen voor openbaar vervoer gebruikers;
- Openbare voetgangersverbinding tussen Stadhuisplein en maaiveld Provincialeweg;
- Max. 2150m2 bvo (2 bouwlagen) commerciële voorziening met publiektoegankelijk functie aansluitend aan Stadhuisplein met terras en aanvullend max. 1500m2 bvo horeca in overige bouwlagen;
- Max 8500m2 bvo kantoren;
- Mogelijkheid voor (verdiepte) fietsenstalling voor het Stadhuis;
- Overige bijbehorende voorzieningen, zoals openbare ruimte met K&R, taxistandplaatsen, ondergrondse afvalcontainers, laad- en losplaatsen, waterberging, groen, terrassen.

De ontwikkeling heeft een hoog ambitieniveau, zoals de inzet op een toekomstbestendig gebouw met een CO2 neutrale 'footprint', een klimaatadaptief icoon. Tevens wordt ingezet op houtbouw.

In de komende jaren worden er in het centrumgebied meer dan 4.000 woningen gebouwd als bijdrage aan de woningopgave in de Zaanstreek. De herontwikkeling van het plangebied Figaro locatie maakt hier onderdeel van uit en is niet mogelijk via het geldende bestemmingsplan. Daarom is dit bestemmingsplan Figaro locatie opgesteld, gebaseerd op de (ruimtelijke) uitgangspunten. Met dit bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk is.

Aanleiding

Bij de start van Inverdan in 2003 was deze locatie bedoeld voor de realisatie van kantoren, woningen en bibliotheek. Later is gestuurd op een culturele invulling met het CultuurCluster. Op 25 juli 2018 is door de gemeenteraad besloten dat het CultuurCluster niet wordt gerealiseerd. Het betekende dat voor de locatie Figaro een nieuw plan ontwikkeld moest worden. Onderzocht is welke invulling voor de locatie Figaro het meest wenselijk en realiseerbaar is. Bij het uitvoeren van dit onderzoek heeft de raad onder andere aangegeven zich een klimaat-iconisch gebouw op deze locatie voor te kunnen stellen. Ook zijn bestaande afspraken met de NS relevant over de realisatie van gebouwde fietsparkeerplaatsen ten behoeve van openbaar vervoer gebruikers op deze locatie.

De diverse uitgangspunten voor deze locatie zijn samengevoegd en integraal afgewogen. De raad heeft in september 2023 ingestemd met het daaruit voortgekomen Uitgangspunten-notitie. Het bestemmingsplan Figaro locatie is de juridisch-planologische uitwerking van deze Uitgangspuntennotitie.

Beoogd resultaat

- Een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Het plan biedt een actueel planologisch-juridisch kader om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden;
- In werking getreden besluit hogere waarden Wet geluidhinder;
- Het mogelijk maken van een passende stedenbouwkundig en planologisch afronding van het Stadhuisplein, rekening houdend met de bestuurlijke wensen voor deze locatie;
- Het geven van invulling aan de afspraken met de NS over het realiseren van fietsparkeerplaatsen;
- Het toevoegen van (sociale) woningbouw voor diverse doelgroepen binnen de gemeente Zaanstad.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening, Invoeringswet Omgevingswet (overgangsrecht) 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);
- Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet, twintigste en vijfentwintigste tranche (d.d. 30-03-2023 resp. 13-11-2023): in deze tranches heeft de Figaro locatie de Chw-status gekregen zodat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden opgesteld en planschade naar de uitvoeringsfase zal worden doorgeschoven;
- 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;
- Besluit milieueffectrapportage – Dit is een algemene maatregel van bestuur (amvb). Het Besluit milieueffectrapportage is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen;
- Masterplan Inverdan 2003
- Zaans Mozaïek 2008 – 2020;
- Vaststellingsovereenkomst 'spooroverbouwning Zaandam d.d. 28-11-2013';

- MAAK.Zaanstad – Ambitiedocument (2016/112587);
- MAAK.Zaanstad – Investerings- en uitvoeringsagenda (2016/204344);
- Motie raad d.d. 25 juni 2018 Toekomst Cultuur en locatie Figaro;
- Motie raad d.d. 14 juni 2019 Monettoren op locatie Figaro;
- Zaanse Raamovereenkomst 2020-2024;
- Coalitieakkoord 2022-2026: Slagen maken;
- Grondexploitatie Inverdan 23.2
- Uitgangspuntennotitie Figaro, vastgesteld door gemeenteraad op 21 september 2023;
- Motie raad d.d. 21 september 2023 Groen Figaro;
- Motie raad d.d. 21 september 2023 Fietsenstalling ambtenaren locatie Figaro.

Argumenten en afwegingen

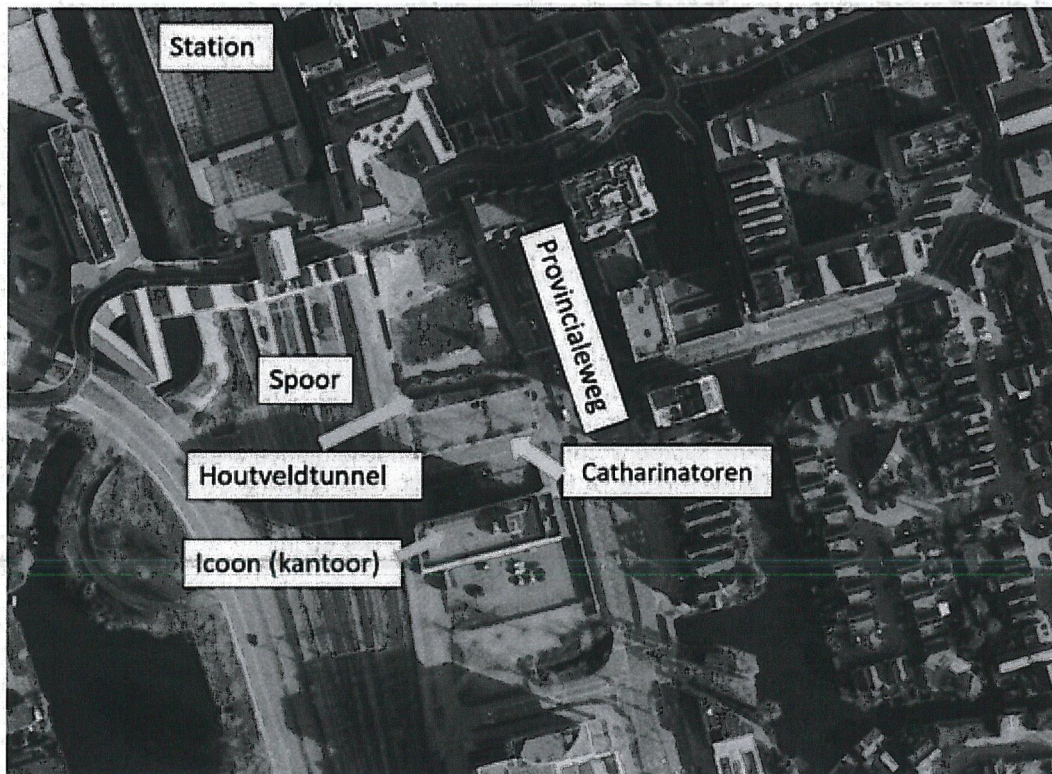
1. Inleiding

Voor de Figaro locatie beoogt de gemeente middels dit bestemmingsplan en de opgestarte aanbestedingsprocedure in samenwerking met de markt een gebiedsontwikkeling tot stand te brengen passende bij de gemeentelijke doelstellingen. De gebiedsontwikkeling bestaat sowieso uit een klimaatadaptief icoon met NS-fietsenstalling en een ruim programma bestaande uit bijvoorbeeld wonen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen en langzaam verkeersverbindingen. Maximaal kunnen 195 appartementen worden gerealiseerd, aangevuld met onder andere publiekstoegankelijke functies aan het Stadhuisplein met terras, NS-fietsenstalling voor 2400 fietsen en een fietsenstalling voor het Stadhuis.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee de gemeentelijke doelstellingen voor deze locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

2. Plangebied

Het plangebied (rood omkaderd) betreft een braakliggend terrein tussen het Stadhuisplein, Houtveldtunnel, Provincialeweg en de snelfietsroute langs het spoor.





3. Figaro en de zes strategische opgaven

Met de bebouwing van de locatie aan het Stadhuisplein wordt bijgedragen aan de zes strategische opgaven die Zaanstad heeft vastgesteld. De opgaven zijn verstedelijking, kansengelijkheid, gezondheid, veiligheid, economie en duurzaamheid.

Dit gebied is het welkom van Zaanstad, dagelijks gaan hier duizenden mensen de stad in en uit. Ze vormt de entree tot onze binnenstad. Een aantrekkelijk ontvangst en veilige en een voor iedereen goed toegankelijke overstapruimte van het hoogwaardige openbaar vervoer van Station Zaandam staat bovenaan.

Daarnaast biedt het beoogde programma een grote mate van diversiteit in woningaanbod en in publieksaantrekkende functies op Stadhuispleinniveau met bijbehorende avondopeningstijden en zicht op Stadhuisplein en maaiveld ten gunste van zowel de levendigheid, werkgelegenheid als sociale veiligheid. Ook biedt het plan ruimte aan een bij het openbaar vervoerknooppunt passende inrichting van de openbare ruimte, zoals liften en een luie trap als voetgangersverbinding tussen taxistandplaats en kiss & ride-parkeerplaatsen en het Station Zaandam, waarbij aandacht is voor een goede verhouding tussen zon en schaduw en een aanvaardbaar windklimaat ten gunste van een prettig buitenklimaat. Op weg naar klimaatneutraliteit wordt ingezet op een minimale uitstoot van CO₂ bij de bouw en in het gebruik van het gebouw. Wij denken hierbij aan het gebruik van bio based materialen, waaronder hout. Voor de gebruiksfase wordt ingezet op een Energie Neutraal Gebouw. Het minimaliseren van de warmte-uitstraling van het gebouw op de omgeving behoort eveneens tot de doelstellingen ten gunste van onder andere gezondheid en duurzaamheid. Paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat hier verder op in.

4. Figaro locatie als Crisis- en herstelwet plan

Voor de Figaro locatie is een aantal (programmatische- en duurzaamheids-) gemeentelijke ambities en strategische opgaven beoogd. Eén daarvan is een zo flexibel mogelijk plan met een gemengd woon-, werk- en recreatief programma dat gecombineerd wordt in een klimaatadaptief gebouw. De Crisis- en herstel-status (Chw) biedt de mogelijkheid voor dit plan om:

1. Regels te stellen over de gehele fysieke leefomgeving in het plangebied, in plaats van alleen regels te stellen over onderwerpen die ruimtelijk relevant zijn (lid 1, art. 7c Bu Chw). Zo is in het bestemmingsplan voor de Figaro locatie ingegaan op de aspecten Trillingen, Windklimaat en Klimaatadaptatie. Na een beschouwing van de onderzoeksresultaten hiervan, zijn in het bestemmingsplan regels hierover gesteld. Zie verder punt 3 hieronder.
2. Onderzoeken door te schuiven naar de fase van vergunningverlening (lid 9, art. 7c Chw). In het kader van dit bestemmingsplan is onder andere onderzoek uitgevoerd naar de aspecten Wind, Trillingen en Geluid. Uit de onderzoeksresultaten van het aspect wind blijkt dat kan worden voldaan aan de eis van een minimaal matig windklimaat. Het uiteindelijke ontwerp, dat in een latere fase gemaakt wordt, zal ook moeten voldoen aan deze eis. Dit is vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan. Verder blijkt uit de quickscan naar trillingen dat er met de bouwmassa zoals toegestaan in dit bestemmingsplan niet direct wordt voldaan aan de richtwaarden voor trillingen. Zoals in het bestemmingsplan is beschreven, kan naar verwachting al dan niet met inzet van gerichte maatregelen worden voldaan aan de voornoemde richtwaarden. Nadat er een ontwerp voor het gebouw beschikbaar is, zal bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning, aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de normen uit de SBR-richtlijn deel B. Dit is ook vastgelegd in de planregels. Uit aanvullend geluidonderzoek naar een terras grenzend aan het Stadhuisplein en met worst-case uitgangspunten blijkt dat sprake is van hoge geluidbelastingen die de waarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer overschrijden. Door bijvoorbeeld het gesloten maken van een terras of een andere positionering van de bouwmassa en voldoende gevelgeluidwering toe te passen is het plaatsen van een terras wel mogelijk. Dat in het geval van het realiseren van een terras voldaan moet worden aan geluidseisen is ook in de planregels geborgd.
3. De beoordeling van planschade door te schuiven naar de fase van vergunningverlening, wanneer er een ontwerp ligt, in plaats van de planschade te beoordelen op basis van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (art. 7w, BuChw).

5. Milieueffectrapportage

Op grond van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is het noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Hierbij moet aandacht besteed worden aan de plaats van het project, de kenmerken van het project en de kenmerken van het potentiële effect op het milieu. De Europese richtlijn m.e.r. benoemt vereisten in welke gevallen en op welke wijze een milieueffectrapportage (MER) moet worden uitgevoerd. In overige gevallen moet op grond van vaste jurisprudentie de beoordeling op een andere wijze worden uitgevoerd. Indien uit die beoordeling blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn, moet alsnog een MER opgesteld en m.e.r.-procedure doorlopen worden.

Het project Figaro valt niet binnen de gevallen waarvoor wettelijk is vastgelegd dat voor het project of het bestemmingsplan een milieueffectrapportage (MER) opgesteld en een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. Om wel een m.e.r.-beoordeling uit te voeren, is de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Figaro locatie opgesteld, zie bijlage 16 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het college van B&W van de gemeente Zaanstad heeft hierover op 12 december 2023 een afzonderlijk besluit genomen.

Uit de opgestelde aanmeldnotitie blijkt dat het project Figaro niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Ten aanzien van cumulatieve effecten is evenmin sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het onderhavige project. Het college heeft zodoende besloten geen MER te laten opstellen en geen m.e.r.-procedure op te starten.

6. Stedenbouw, planologie en openbare ruimte

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 de bouwproductie te verhogen naar 1000 woningen per jaar. Ook wordt

ingezet op het realiseren van woningen voor bijzondere doelgroepen. Daar draagt dit plan aan bij.

De hoofdopgave vanuit MAAK.Zaanstad is het verder versterken en verbreden van het centrum. Het Stadhuisplein nabij de Figaro locatie is een centrale en belangrijke plek in het centrumgebied. Ze vormt het welkom in onze stad. Voor de openbare ruimte en aangrenzende gebouwen van het Stadhuisplein is zodoende een levendige plek beoogd, gericht op een goede toegankelijkheid, aangename verblijfsruimte, publiekstoegankelijke functies en sociale veiligheid voor bewoners, forensen en andere reizigers. Onderzocht is welke invulling voor deze centrale plek in Zaanstad het meest wenselijk en realiseerbaar is. Dit is ook vastgesteld in de Uitgangspuntennotitie Figaro. De volgende doelstellingen zijn daarbij gehanteerd:

- Kwalitatieve openbare ruimte;
- Ontbrekende schakels in de Inverdan ontwikkeling; dat wil zeggen de fysieke verbinding tussen de noord-zuid en de oost-west verbinding en de schakel tussen de fietsverbindingen en de HOV stations;
- Begeleiden verkeerstromen zowel noord-zuid als oost-west;
- Stadhuisplein afmaken en bijdragen aan ontmoeting en verbinding;
- Levendigheid op straat en sociale veiligheid.

De realisatie van een aantrekkelijke ontvangst en overstapruimte van het HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) knooppunt Zaandam staat bovenaan. Het gebouw op de Figaro locatie vormt een samenhangend geheel met deze ruimte. Een plek waar de overstap tussen langzaam verkeer, bus en trein goed geregeld is, zodat dit bijdraagt aan het gebruik van het openbaar vervoer. Waar eenieder zich veilig voelt, doordat 's avonds nog steeds mensen op straat zijn en vanuit de gebouwen goed zicht is op de openbare ruimte. Ook een plek waar je op het niveau van het Stadhuisplein kunt afspreken in de openbare ruimte, waar je bij tijd en wijle in het zonnetje kunt zitten, of juist in de aangrenzende werkruimten, met bijbehorende horeca of andere publieke voorzieningen verblijft.

Op het maaiveldniveau van de Provincialeweg is het vooral van belang dat alle vervoersstromen veilig afgewikkeld kunnen worden. Hier komt de bewaakte NS-stalling voor 2.400 fietsen. Door de goede ligging aan het noord-zuid en oost-west snelfietspad langs de Provincialeweg wordt dit een optimale overstapplek van fiets naar HOV. HOV-knooppunten lenen zich bij uitstek voor verstedelijking. Woningen en werkplekken zijn een logische en gewenste aanvulling op de functies van deze locatie. De functies versterken elkaar en door de optimale bereikbaarheid met OV en fiets zal de toename van het autogebruik met deze toevoeging beperkt zijn.

Voor het realiseren van een bij deze plek passende bouwmassa is in het bestemmingsplan een ruim bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 75 meter opgenomen. Binnen deze bouwmogelijkheden moet rekening gehouden worden met aanvullende voorwaarden, zoals een aanvaardbaar wind- en bezonningsklimaat, ruimte voor (parkeer)voorzieningen op het maaiveldniveau en een voetgangersverbinding tussen het Stadhuisplein en maaiveld.

7. Programma

In Zaanstad is er een grote behoefte aan woningen in alle woonsegmenten, met name aan betaalbare woningen in het middeldure en betaalbare koop- en huursegment, maar ook aan sociale huurwoningen. Het tekort is nu ca. 5%. De wachtlijst voor Zaankanters voor een sociale huurwoning bedraagt momenteel ca. 11 jaar. Ook is het van belang dat veel mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Geschikte woningen op een passende locatie, voor onder andere senioren, zijn daarvoor noodzakelijk. In de komende jaren worden er in het centrum gebied meer dan 4.000 woningen gebouwd als bijdrage aan de woningopgave. Met de corporaties heeft Zaanstad afgesproken dat per 1 januari 2024 de voorraad sociale huurwoningen moet zijn gegroeid naar 26.000 woningen.

Op de Figaro locatie is, gelet op de behoefte, een divers woningaanbod mogelijk met een maximum aantal van 195 appartementen. In de aanbestedingsstukken worden eisen over de

woningtypen opgenomen. Het aandeel sociaal is minimaal 30% en het aanbod midden segment is eveneens 30%.

Daarnaast zijn in de bouwlaag grenzend aan het Stadhuisplein en de bouwlaag daarboven (max. 2150m² bvo) een mix aan commerciële en maatschappelijke functies mogelijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan de publiekstoegankelijkheid en interactie tussen binnen en buiten. Te denken valt aan bijvoorbeeld een grandcafé, werk- en ontmoetingsruimte, publiekstoegankelijke kantoren en sportschool. De appartementen en aanvullende kantoorruimten (max. 8500m² bvo) zijn, evenals de mogelijkheid van een restaurant (max. 1500m² bvo) of kleinschalig boetiekhotel (max. 20 kamers), boven deze bouwlagen gelegen. Ook is in Figaro de NS-stalling voor 2400 beoogd, waarbij in aanvulling hierop de mogelijkheid bestaat om een fietsenstalling voor de gebruikers van het Stadhuis te realiseren.

8. Mobiliteit en parkeren

Zoals onder punt 6 Programma is beschreven, is de realisatie van een aantrekkelijke ontvangst en overstapruimte van het HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) knooppunt Zaandam een belangrijk uitgangspunt. Een plek waar de overstap tussen langzaamverkeer, bus en trein goed geregeld is. Figaro ligt op een knooppunt van twee belangrijke fietsroutes, een noord-zuid snelfietspad en een oost-west verbinding tussen landelijk gebied en de Zaan. De oostwest verbinding over het spoor is de verbinding voor het langzaamverkeer, de tunnel ten zuiden van Figaro is de verbinding voor langzaamverkeer en gemotoriseerd langzaam verkeer, zoals brommers.

Gelet op de ligging nabij de OV-stations en middenin het centrum van Zaandam, wordt conform het gemeentelijk beleid het gebruik van OV, fiets en wandelen gestimuleerd. Tevens wordt, mede passend bij de beoogde doelgroep van de diverse functies en de omgevingskenmerken, zo weinig mogelijk ingezet op het autogebruik. Voor fietsen, taxi, K&R en mindervaliden worden parkeervoorzieningen aangelegd. Conform de mogelijkheden van de Uitvoeringsnota Parkeren worden voor de bewoners, werknemers en bezoekers van Figaro geen autoparkeerplaatsen gerealiseerd. Gebruik makend van de ontheffingsmogelijkheden uit de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 worden de adressen uitgesloten van het verkrijgen van een verkeervergunning voor het parkeren in de openbare ruimte. Bewoners, gebruikers en bezoekers kunnen wel gebruik maken van deelauto's en omliggende betaalde parkeervoorzieningen, zoals de Hermitagegarage. Aandachtspunt hierbij is de situatie indien bewoners om een mindervalide (hierna: miva) parkeerplek vragen. Een rechtmatige aanvraag moet de gemeente dan honoreren binnen een straal van 100 meter van de woning. Het aantal is dus afhankelijk van de aanvragen. Mochten deze plekken nodig zijn, dan moet hiervoor in de nabije omgeving ruimte worden gevonden en kan dit ten koste gaan van de K&R en parkeerplekken in de openbare ruimte. Gelet op de doelgroep wordt de kans hierop als laag ingeschat.

De hoofdontsluiting van het project voor het verkeer gaat via de Korte Hogendijk en de Provincialeweg. Gelet op de huidige en toekomstige verkeersgeneratie is het de verwachting dat deze wegen voldoende capaciteit hebben om een toename van het autoverkeer hier op te vangen. Voor de aansluiting van de Figaro locatie op de Provincialeweg is een nieuwe verbinding nodig die uitkomt op het kruispunt Provincialeweg – parkeergarage Hermitage – Korte Rozengracht. Het kruispunt, de verkeersregeling en busbaan zullen hierop worden aangepast, en de groene golf regeling die hier nu is op de Provincialeweg is, vraagt extra aandacht om in stand te houden. De nadere uitwerking met bijbehorende besluitvorming van dit mobiliteitsaspect volgt separaat. Voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad is aangeboden, zijn ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in 2023 de benodigde kredietbesluiten genomen. Er worden daarmee naar aanleiding van het plan geen nadelige gevolgen verwacht ten aanzien van verkeersveiligheid en bereikbaarheid.

9. Bedrijven en milieuzonering

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling is onderzoek gedaan of sprake is van een vorm van impact van omliggende bedrijven op de beoogde woningbouw en de impact van de beoogde

woningen op eventuele omliggende bedrijven. Hierbij zijn de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar relevant. Aangezien in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig zijn die van invloed zijn op de Figaro locatie, is geen sprake van een relevante impact. Daarnaast is op het nabijgelegen spoortrace Amsterdam – Den Helder geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, waardoor het aspect 'gevaar' niet relevant is. Ook zullen in Figaro geen functies mogelijk worden gemaakt die, mede gelet op de afstand tot omliggende functies, een impact hebben op de omliggende functies.

10. Duurzaamheid, klimaatadaptatie, energie en biodiversiteit

De doelstelling van deze gebiedsontwikkeling is het streven naar een klimaatadaptief icoon. Hierbij spelen 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 op deze stenige plek een uitdaging. Levend groen op en aan de gevel kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren. De ruimte is echter beperkt en de groeicondities zijn ingewikkeld.

Ten behoeve van klimaatadaptatie is in 2023 een Klimaatplan opgesteld, welke onderdeel uitmaakt van de toelichting uit het bestemmingsplan. Belangrijke uitkomsten uit dit Klimaatplan zoals waterberging en peil van de begane grondvloer worden in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. In de regels is eveneens opgenomen dat ten aanzien van bezonning, beschaduwning en warmte-uitstraling nadere eisen door het bevoegd gezag kunnen worden gesteld. Bij de uitwerking van het bouwplan kan hiermee sturing worden gegeven aan de concrete invulling van bijvoorbeeld de hoogte en positionering van de bouwmassa, groene gevels met aanvullende waterberging, zonnepanelen, warmtepompen of aardwarmte en/of bouwkundige zonwering.

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 ingezet op een Energie Neutraal Gebouw. De huidige norm is BENG (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.

11. 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 in 2021 een natuurtoets uitgevoerd. Hierbij heeft toetsing aan de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland plaatsgevonden. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Wel dient er in de uitvoeringsfase rekening te worden gehouden met eventuele broedende vogels en dient lichtuitstraling naar de omgeving voorkomen te worden.

Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied en maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. In de omgeving van een ruimere omgeving van het plangebied is een Natura 2000-gebied aanwezig, waarin stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn. Het realiseren en het gebruik van het beoogde programma kan leiden tot een toename van stikstof. Ten behoeve van de eventuele toename van stikstofemissie door de realisatie en ingebruikname van het beoogde programma is een stikstofonderzoek verricht. Uit onderzoek naar stikstofdepositie blijkt verder dat er, zowel in de realisatie- als gebruiksfase, geen kans is op externe werking op één of meerdere Natura 2000-gebieden.

12. 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 hierbij zijn de ruimtelijke kwaliteit en levendigheid op en nabij het Stadhuisplein, het woon- en commercieel programma, klimaatadaptatie, langzaam-verkeersverbindingen, bereikbaarheid OV, wind- en bezonningsklimaat, trillingen en geluid. Uit onderzoeken blijkt dat er onder voorwaarden geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. De voorwaarden zijn, al dan niet middels voorwaardelijke verplichtingen, in de planregels vastgelegd en daarmee geborgd. Ten aanzien van geluid worden 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.

13. Financiële uitvoerbaarheid

De gebiedsontwikkeling betreft een gemeentelijk initiatief. Ten behoeve van een dekkende gebiedsontwikkeling heeft de raad onder andere middels de begroting gelden beschikbaar gereserveerd voor de uitgaven die gekoppeld zijn aan deze gebiedsontwikkeling. De specifieke kredietbesluiten vanuit zowel het Investerings- als het Transformatiefonds en een besluit tot een dekkende exploitatie van het fietsparkeren ten behoeve van het Stadhuis zijn inmiddels ook genomen. Ook hebben het ministerie en de Vervoersregio subsidies toegezegd voor de realisatie van de NS-fietsenstalling. De toezeggingen worden in een latere fase definitief toegekend.

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat sprake is van een financieel-economisch uitvoerbaar bestemmingsplan.

Draagvlak

Omgevingscarré en eerdere raadsbesluiten in aanloop naar ontwerpbestemmingsplan

Voor de gemeenteraad is begin februari een Omgevingscarré georganiseerd. Voor alle belanghebbenden (omwonenden en bedrijven) is op 22 maart 2023 een informatie-bijeenkomst gehouden. Ongeveer 500 belanghebbenden waren uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst over Figaro als ontwikkellocatie. Doel was alle betrokkenen juist en volledig te informeren, over proces en wat er tot nu toe bekend is over ontwikkeling van deze locatie. Aan de hand van panelen is uitgelegd wat zeker is over wat op deze plek moet komen, wat de ambities zijn, de stedenbouwkundige mogelijk- en onmogelijkheden, en hoe het vervolgproces eruit gaat zien. Circa 25 mensen hebben de informatieavond bezocht en allen waren voornamelijk blij als er een invulling voor deze plek gaat komen. Veel van de vragen betroffen het proces, en daarop kon antwoord gegeven worden. Ook stelden verschillende mensen vragen over zaken als veiligheid voor fietsers, hoe groot de woningen worden en over parkeren. Zij vinden het belangrijk dat hier goed over nagedacht wordt bij de verdere planvorming. Een samenvatting van de avond, de getoonde panelen en een overzicht van vragen en antwoorden zijn ook op de website geplaatst.

In voorbereiding op zowel de eerder vastgestelde uitgangspuntennotitie als het nu voorliggende bestemmingsplan zijn zowel de gemeenteraad als de buurt geïnformeerd over wat er precies speelt en hoe het proces dat doorlopen wordt eruit gaat zien. Daarbij is de uitgangspuntennotitie besproken in het Zaanstad Beraad. In aanloop en naderhand is antwoord gegeven op een aantal technische vragen omtrent de kosten. Bij de latere behandeling in de raadsvergadering zijn nog een tweetal moties aangenomen, te weten de motie Groen Figaro en Motie Ambtenaren stalling Figaro. De motie Groen is betrokken bij de stukken ten behoeve van de aanbestedingsprocedure. Naar aanleiding van de Motie Ambtenaren stalling Figaro is in het bestemmingsplan de mogelijkheid toegevoegd om een kelder ten behoeve van deze stalling te kunnen realiseren.

Inloopavond ontwerpbesluiten

Op woensdagavond 10 januari 2024 heeft een inloopbijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden plaatsgevonden in het kader van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. De meningen over het plan waren overwegend positief, waarbij onder andere vragen zijn gesteld over het vervolgproces van de bestemmingsplanprocedure, tijdsplanning beoogde start bouw, toegankelijkheid langzaam-vervoersverbindingen tussen Stadhuisplein en Provincialeweg tijdens de bouw en het beoogde programma van het gebouw.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn is er op woensdag 10 januari 2024 de bovengenoemde inloopbijeenkomst voor het ontwerpbestemmingsplan georganiseerd. In de periode van ter inzage legging is 1 overlegreactie van HHNK en 1 zienswijze van ProRail ontvangen. De overlegreactie en zienswijze is tezamen met de ambtelijke wijzigingen opgenomen in de bijgevoegde Nota van zienswijzen, ambtelijke wijzigingen en overlegreacties Figaro locatie (Nota van beantwoording). De zienswijze van ProRail, inclusief het aanvullend overleg met ProRail en de overlegreactie van HHNK, recente raadsbesluiten en update van onderzoeken zijn aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hierbij gaat het -kort samengevat- om de volgende wijzigingen:

- In de toelichting is een verduidelijking opgenomen over de beoogde functies en bijbehorende indeling van het maaiveld in relatie tot de toegankelijkheid van het gebouw in combinatie met de leefbaarheid en (verkeers)veiligheid;
- In de regels is een verbetering aangebracht over de bestemming van de gronden ten behoeve van de NS-fietsenstalling;
- De toelichting met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid is aangepast naar aanleiding van de recente raadsbesluit over het beschikbaar stellen van kredieten bijdragen uit fondsen;
- In de toelichting is een omissie hersteld met betrekking tot de berekening van de alternatieve waterberging;
- In de toelichting is de tekst met betrekking tot de afvoer van schoon hemelwater verduidelijkt;
- De toelichting is aangepast in verband met de inwerkingtreding van de Waterschapsverordening (in relatie met de invoering van de Omgevingswet);
- De stikstofberekening is gebaseerd op de laatste versie van Aerius. De uitkomst heeft inhoudelijk geen invloed op de toelichting.

Zie hiervoor ook de bijgevoegde Nota van beantwoording.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Het project Figaro sluit aan bij de Verstedelijkingsstrategie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waarvan de gemeente Zaanstad onderdeel uitmaakt. De Metropoolregio Amsterdam kent een enorme woningbouwopgave en grote ruimtelijke vraagstukken, zoals de transitie op het gebied van mobiliteit, klimaat, water en energie. De urgente woningbouwopgave kan niet los worden gezien van deze ruimtelijke vraagstukken. Met de toevoeging van de woningen op de Figaro locatie wordt bijgedragen aan de doelstelling van de Verstedelijkingsstrategie van de MRA.

Financiële consequenties

Het vaststellen van het bestemmingsplan Figaro locatie heeft geen directe financiële consequenties.

Toelichting:

De gebiedsontwikkeling betreft een gemeentelijk initiatief. De locatie maakt onderdeel uit van het programma Inverdan. De ontwikkeling Figaro is onderdeel van één van de grondexploitaties binnen dit programma.

Ten behoeve van een dekkende gebiedsontwikkeling, heeft de raad onder andere middels de begroting gelden gereserveerd voor de uitgaven die gekoppeld zijn aan deze gebiedsontwikkeling. De specifieke kredietbesluiten vanuit zowel het Investerings- als het Transformatiefonds en een besluit tot een dekkende exploitatie van het fietsparkeren ten behoeve van het Stadhuis zijn inmiddels ook genomen. Ook hebben het ministerie en de Vervoersregio subsidies toegezegd ten behoeve van de realisatie van de NS-fietsenstalling. De toezeggingen worden in een latere fase definitief toegekend. Inmiddels is de aanbestedingsprocedure opgestart en zal een marktpartij worden geselecteerd voor de uitvoering hiervan.

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat sprake is van een financieel-economisch uitvoerbaar bestemmingsplan.

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 Wet ruimtelijke ordening.

M.e.r.-beoordeling / aanmeldnotitie

Het besluit dat de m.e.r.-beoordeling op basis van de aanmeldnotitie volstaat is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders en is een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Een dergelijke beslissing is niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep, tenzij dit besluit een belanghebbende los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft. Belanghebbenden kunnen hun bezwaren tegen het besluit kenbaar maken in het kader van de wettelijke procedure ten behoeve waarvan het m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen, in dit geval de procedure voor het bestemmingsplan.

Besluit 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 (Houtveldweg en Provincialeweg), rail en de industrielawaai (Westpoort). Hiervoor dienen hogere waarden aangevraagd te worden. Het verlenen van hogere waarden zoals weergegeven in het besluit hogere waarden Wet geluidhinder 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. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarden. Tegen het definitieve besluit kunnen belanghebbenden in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Geen exploitatieplan

Het exploitatieplan ontleent zijn wettelijke grondslag aan artikel 6.12, lid 1 Wro. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen behorend bij bepaalde ruimtelijke besluiten zoals een bestemmingsplan. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal via een andere weg al verzekerd is. Aangezien ten behoeve van het bestemmingsplan voor deze gebiedsontwikkeling met een marktpartij een koop- en ontwikkelovereenkomst is voorzien, is sprake van een alternatieve vorm van de verzekering van het kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan is zodoende niet noodzakelijk.

Crisis- en herstelwet

Het plan/project voor de woningen in het plangebied Figaro valt onder de algemene werking van de Crisis- en herstelwet. Een voordeel hiervan is een snellere beroepsprocedure en agendering bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast heeft is Figaro middels een tweetal aanvullende besluiten van de minister een specifieke Chw-status ontvangen. Hierdoor is het mogelijk een zogenaamd 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' in procedure te brengen.

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt op grond van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad.

Het vaststellen van het besluit hogere waarden Wet geluidhinder en het besluit over de m.e.r.-beoordeling is de bevoegdheid van het college.

Communicatie en vervolgtraject

- Na besluitvorming door het college wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.
- Na akkoord van het college wordt de indiener van de zienswijze uitgenodigd om tijdens het Zaans Beraad in te spreken naar aanleiding van de ingediende zienswijze.
- 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 worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad en het Gemeenteblad. Op de gemeentelijke website komt de publicatietekst te staan.
- De indiener van een zienswijze wordt geïnformeerd over de verwerking van zijn zienswijze. Het raadsbesluit wordt als bijlage bijgevoegd.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording, zoals opgenomen als bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan Figaro locatie;
2. Het bestemmingsplan Figaro locatie, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3922BP-0301 en bijbehorende bestanden, vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

In de vergadering van 20 - juni - 2024

De griffier



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

