

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Saendelft De Overhoeken 2023

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Saendelft De Overhoeken 2023, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3933BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. het Stedenbouwkundig ontwerp/Beeldkwaliteitsplan Saendelft De Overhoeken 2023, met bijbehorende stukken vast te stellen en in de Welstandsnota als beleidsregels op te nemen;
4. akkoord te gaan dat sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit onder 1..

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Het besluit onder 1. is wel spoedeisend referendabel omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling, op grond van de Wro, gepubliceerd moet zijn (zie referendumverordening) en daarmee treedt dit besluit direct in werking. Het betekent niet dat er geen referendum over dit besluit mogelijk is. Kiesgerechtigden kunnen over dit besluit wel een referenduminitiatief starten.

Kernverhaal

Ten zuiden van de nieuwbouwwijk Saendelft ligt een nieuwe woningbouwlocatie, De Overhoeken. Deze woningbouwlocatie is bedoeld als compensatie voor de woningbouw in de directe nabijheid van de Forbo. De reden dat deze woningen in 1998/1999 niet gerealiseerd konden worden is omdat de woningen waren geprojecteerd binnen de milieucontouren van linoleumfabriek Forbo.

Het plangebied van bestemmingsplan Saendelft De Overhoeken 2023 wordt getransformeerd van agrarisch naar woningbouw, waarbij woningbouw groen, water en landschap met elkaar worden verbonden. Het plangebied van de Overhoeken behoort niet tot het Bijzonder Provinciaal Landschap. Het mogelijke tracé van de verbindingsweg A8/A9 valt buiten het plangebied.

Aanleiding

Deze woningbouwlocatie is bedoeld als compensatie voor de in 1998/1999 niet gerealiseerde woningbouw in de directe nabijheid van de Forbo-fabriek. De reden dat deze woningen indertijd niet gerealiseerd konden worden is omdat de woningen waren geprojecteerd binnen de milieucontouren van linoleumfabriek Forbo.

Een klein deel van de compensatie is gerealiseerd in Saendelft West.

In gezamenlijkheid met de ontwikkelaars, provincie en gemeente is besloten om het overige overgrote deel te compenseren langs de zuidelijke stadsrand van Saendelft, genaamd De Overhoeken, waar de aandeelhouders van Saendelft nog grond in eigendom hebben.

Overeengekomen is om in de Overhoeken 150 woningen in de vrije verkoop en 36 BKZ-woningen te bouwen.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt een actueel planologisch/juridisch kader voor het project De Overhoeken, waarmee de kaders voor de nieuw te realiseren woningbouw als ruimtelijke ontwikkeling geregeld zijn.

De verklaring van geen bezwaar is op 7 juli 2023 afgegeven door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

2.

Woonakkoord

De 8 gemeenten in Zaanstreek-Waterland en de provincie Noord-Holland hebben in het Woonakkoord Zaanstreek-Waterland 2021-2025 afgesproken om in de periode t/m 2025 samen te werken aan de woningbouw in de regio. Het gaat om acties op het gebied van nieuwbouw, betaalbare woningen, wonen en zorg en duurzaamheid. Het plangebied van de Overhoeken maakt deel uit van het woonakkoord. Gemeente en ontwikkelaars zijn overeengekomen om 36 betaalbare koopwoningen Zaanstad (BKZ) toe te voegen aan de ontwikkeling zodat er naast de vrije sectorwoningen ook sociale koopwoningen worden gerealiseerd in het plangebied. In een allonge op de anterieure exploitatieovereenkomst zijn deze afspraken tussen ontwikkelaars en gemeente vastgelegd.

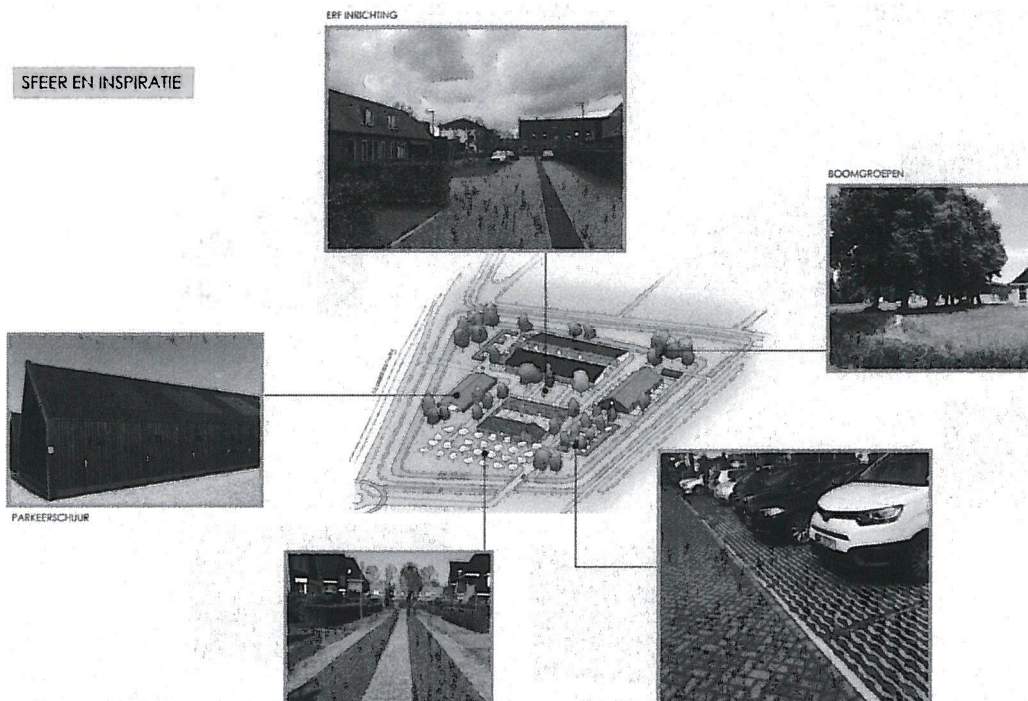
3.

Ligging en plankarakteristiek.



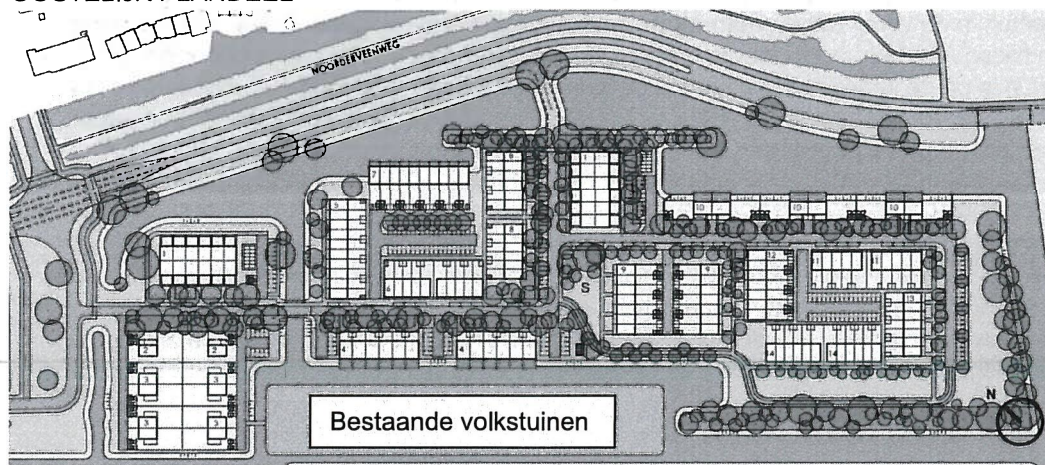
De Overhoeken is de laatste uitbreidingslocatie in Assendelft en ligt aan de zuidkant tegen Saendelft aan. Er zijn twee bouwlocaties, één ten westen van de Dorpsstraat en één ten oosten van de Dorpsstraat. Beide locaties grenzen aan de Noorderveenweg. De locaties vormen de overgang tussen de grens van het stedelijke gebied van Saendelft die is vormgegeven door woningen en bastions, en het omliggende polderlandschap. In de Overhoeken worden op grond van afspraken die reeds in 2003 zijn gemaakt met de ontwikkelende partijen, maximaal 186 woningen gerealiseerd, 150 in de vrije sector en op grond van een allonge op de anterieure exploitatieovereenkomst nog eens 36 extra

SFEER EN INSPIRATIE

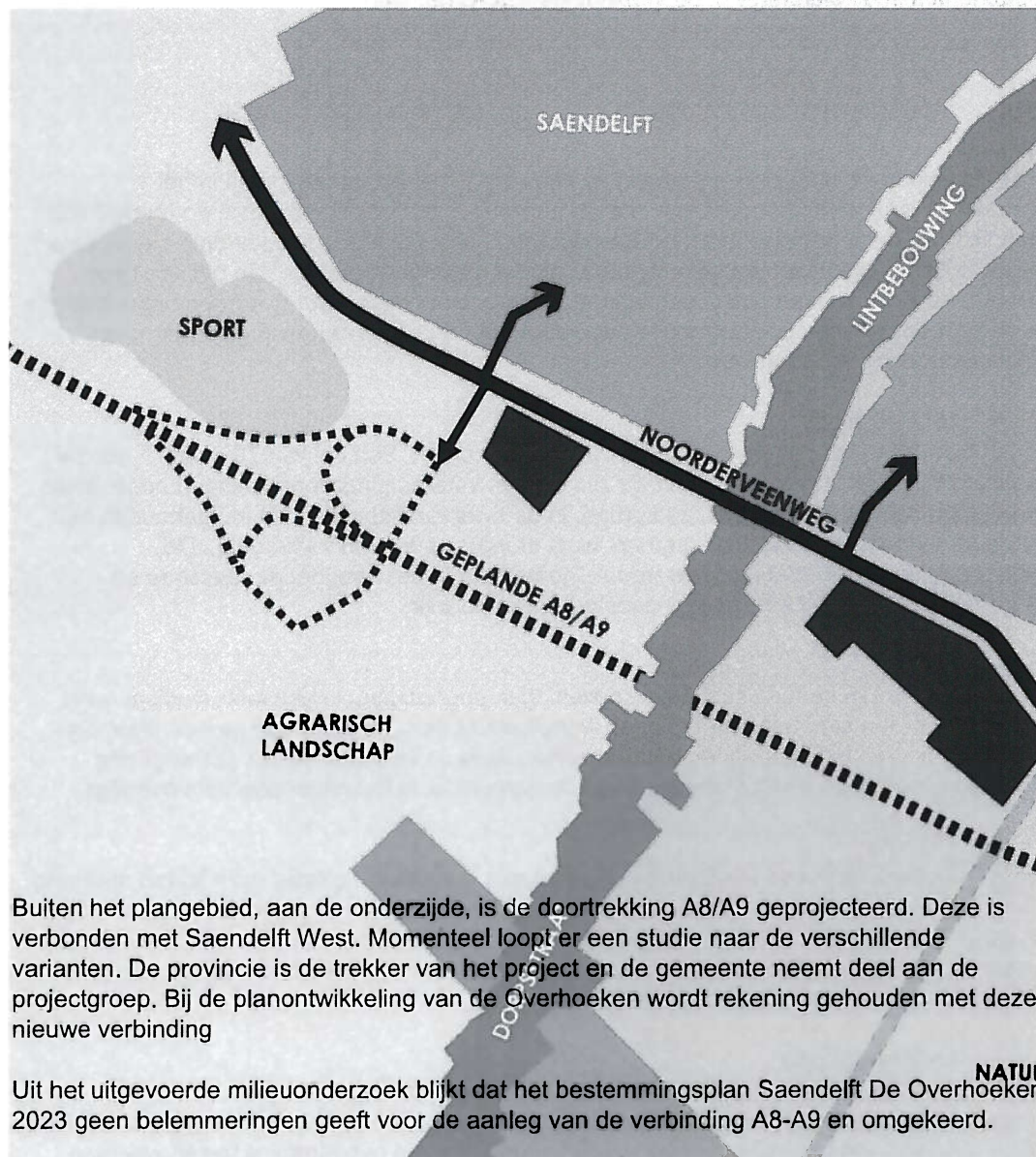


De bebouwing in het westelijk plandeel bestaat uit een erfbebouwing. Vier gebouwen vormen samen een cluster dat refereert aan een agrarische bebouwing in een open landschap. De gebouwen staan rond een openbare binnenruimte die wordt ingericht voor collectief gebruik. Bij de entree van het erf wordt een bouwdeel als hoofdgebouw ontworpen. Dit bouwdeel vangt de blik bij de benadering van het erf. Eén van de vier gebouwen is een parkeergebouw. Het parkeergebouw ligt aan de geluidsgevoelige kant langs de Noorderveenweg. De groene ruimte om het erf wordt ingericht met karakteristieke erfbeplanting. Voor beplanting en inrichting dient het Ervenhandboek Zaanstad (Landschap Noord-Holland) als leidraad. De binnenruimte krijgt een inrichting die doet denken aan boerenerf. De beplantingen met een oprijlaan, entreebomen bij de ingang, dichte bosjes en een boomgaard versterken het idee te wonen op een erf om op die manier bij te dragen aan biodiversiteit en het voorkomen van hittestress.

OOSTELIJK PLANDEEL



5.
A8/A9 verbinding



Buiten het plangebied, aan de onderzijde, is de doortrekking A8/A9 geprojecteerd. Deze is verbonden met Saendelft West. Momenteel loopt er een studie naar de verschillende varianten. De provincie is de trekker van het project en de gemeente neemt deel aan de projectgroep. Bij de planontwikkeling van de Overhoeken wordt rekening gehouden met deze nieuwe verbinding

Uit het uitgevoerde milieuonderzoek blijkt dat het bestemmingsplan Saendelft De Overhoeken 2023 geen belemmeringen geeft voor de aanleg van de verbinding A8-A9 en omgekeerd.

6.
Verkeer/parkeren

Voor dit bestemmingsplan is verkeers- en parkeeronderzoek uitgevoerd. Hieronder de belangrijkste conclusies.

De parkeervraag van de woningbouwontwikkeling Overhoeken West bedraagt 71 autoparkeerplaatsen, voor Overhoeken Oost 248 autoparkeerplaatsen. De twee woningbouwlocaties genereren naar verwachting ongeveer 1.450 motorvoertuigverplaatsingen per werkdagemaal.

Het effect van de verkeersgeneratie van de planontwikkeling zelf is beperkt kan goed worden verwerkt door de bestaande wegen. Gemiddeld bedraagt de extra belasting tijdens piekmomenten op de verkeersafwikkeling ongeveer 2,5 voertuigen per minuut van beide delen van de Overhoeken samen.

aan voldoen. De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd en standaard voorzien van zonnepanelen en andere duurzame installaties om te voldoen aan de BENG.

8.

Milieu

- Geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er voor alle deelgebieden sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van wegverkeerslawaai van de Noorderveenweg en de Verlengde Noorderveenweg. Voor nieuwe woningen langs bestaande wegen geldt op grond van artikel 83 lid 2 Wet geluidhinder een uiterste grenswaarde van 63 dB. Over de 5 clusters is de maximale geluidbelasting aan de rand van de bestemmingsvlakken berekend. De uiterste grenswaarde wordt niet gehaald. De werkelijke geluidbelasting zal beduidend lager zijn voor het grootste deel van de woningen. Echter, omdat de exacte locatie van de woningen en daarmee de afscherpende werking niet bekend is moet worden uitgegaan van deze maximale geluidbelasting. Hiervoor zijn inmiddels door ons college hogere waarden verleend.

Mocht de verbindingsweg A8-A9 ooit worden aangelegd dan is uitsluitend binnen een beperkt deel van het meest westerse deelplan van de Overhoeken sprake van een marginale overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. In de planregels is daarom vastgelegd dat hogere bebouwing (dan maximaal op de verbeelding aangegeven) alleen mogelijk is met behulp van een dove gevel. Uit een stedenbouwkundige verkenning blijkt dat het mogelijk is om aan deze voorwaarde te voldoen.

- Hogere waardenbesluit

Om de vrijheid in het verkavelen van de woningen te houden is er voor gekozen om per cluster voor een aantal woningen hogere waarden vast te stellen. Indien de hogere waarden voor de plangebieden worden verleend, dan dient de initiatiefnemer voor de woningen rekening te houden met akoestisch compenserende maatregel zoals een geluidluwe gevel. Uit de stedenbouwkundige verkenning blijkt dit mogelijk te zijn. Met het ontwerpbestemmingsplan is tegelijkertijd een ontwerpbesluit hogere geluidswaarden ter inzage gelegd en wij hebben de hogere waarden inmiddels vastgesteld.

- Milieueffectrapportage

Gemeenten zijn op grond van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Het besluit moet worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet een aanmeldnotitie worden opgesteld met een beoordeling van de milieueffecten van de beoogde ontwikkeling. Uit deze beoordeling blijkt dat er voor de ontwikkelingen die het ontwerpbestemmingsplan in de Overhoeken mogelijk maakt geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn. Er hoeft dan ook geen Milieueffectrapportage te worden gemaakt.

9.

Natuur

Wet natuurbescherming Natura 2000-gebieden Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natura 2000-gebied. Wel is het plangebied gelegen op 250 meter afstand van het Natura 2000-gebied Polder Westzaan.

Voor het plangebied is flora-en fauna onderzoek gepleegd. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde woningbouwontwikkeling van de Overhoeken hierop geen negatieve effecten heeft.

Het plangebied van de Overhoeken behoort niet tot het Bijzonder Provinciaal Landschap zoals vastgesteld door de provincie Noord-Holland.

Draagvlak

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Saendelft De Overhoeken 2023, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3933BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. het Stedenbouwkundig ontwerp/Beeldkwaliteitsplan Saendelft De Overhoeken 2023, met bijbehorende stukken vast te stellen en in de Welstandsnota als beleidsregels op te nemen;
4. akkoord te gaan dat sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit onder 1..

In de vergadering van donderdag - 27 juni - 2024

De griffier,

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