

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Westerkoog deelplan 3

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan "Westerkoog deelplan 3", zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMR0.0479. STED3915BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
3. Akkoord te gaan dat sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

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

Kernverhaal

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum Westerkoog deelplan 3 voorziet in de bouw van een appartementengebouw met op de begane grond een wijkcentrum, op de locatie van het huidige buurtcentrum De Vuister. Voor de nieuwbouwontwikkeling zal dit pand gesloopt worden. Het nieuwbouwplan voorziet in een buurtcentrum op de begane grond en de bouw van 40 appartementen, waarvan 20 sociale huurwoningen en 20 woningen middel dure huur, in 4 verdiepingen op het wijkcentrum. Het nieuwe gebouw zal daardoor 5 lagen (16 meter) hoog worden.

Het gebouw zal met een groen dak worden uitgevoerd. In de verdere uitwerking van het bouwplan zal worden bepaald welke natuur inclusieve maatregelen in het bouwplan zal worden opgenomen.

Het nieuwe gebouw zal qua oppervlakte kleiner zijn dan het bestaande gebouw. Als gevolg hiervan kunnen aan de zuidkant de extra benodigde 22 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat kan worden voldaan aan de geldende parkeernormen. Aan de noordzijde ontstaat daardoor de mogelijkheid om extra groen aan te leggen.

De nu nog in het bestaande pand gevestigde sportschool en sociaal wijkteam zullen in de nieuwe situatie gevestigd worden in de nieuwbouw op begane grond in deelplan 1, de voormalige locatie van de afgebrande sporthal De Sprong.

Als gevolg van de sloop van de Vuister en de planning van de bouwwerkzaamheden voor de nieuwbouw is het plan om het buurtcentrum, het wijkteam en de sportschool tijdelijke huisvesting elders aan te bieden.>

Aanleiding

Bij besluit van 7 juni 2022 heeft het college het Centrumplan Westerkoog / Ruimtelijke plannen deelplan SENS (planfase 1) en deelplan Parteon (deelplan 3) 2022/12142 vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan voor deelplan 1 heeft vanaf 2 maart 2023 tot en met 12 april 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn een aantal zienswijzen ingediend. Met het raadsvoorstel wordt het bestemmingsplan vastgesteld, om als planologisch juridisch kader te dienen voor de beoogde herontwikkeling van de voormalige locatie van sporthal De Sprong.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan Westerkoog deelplan 3.>

Kader

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan is het beleidsmatige kader verwoord. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader verwoord.

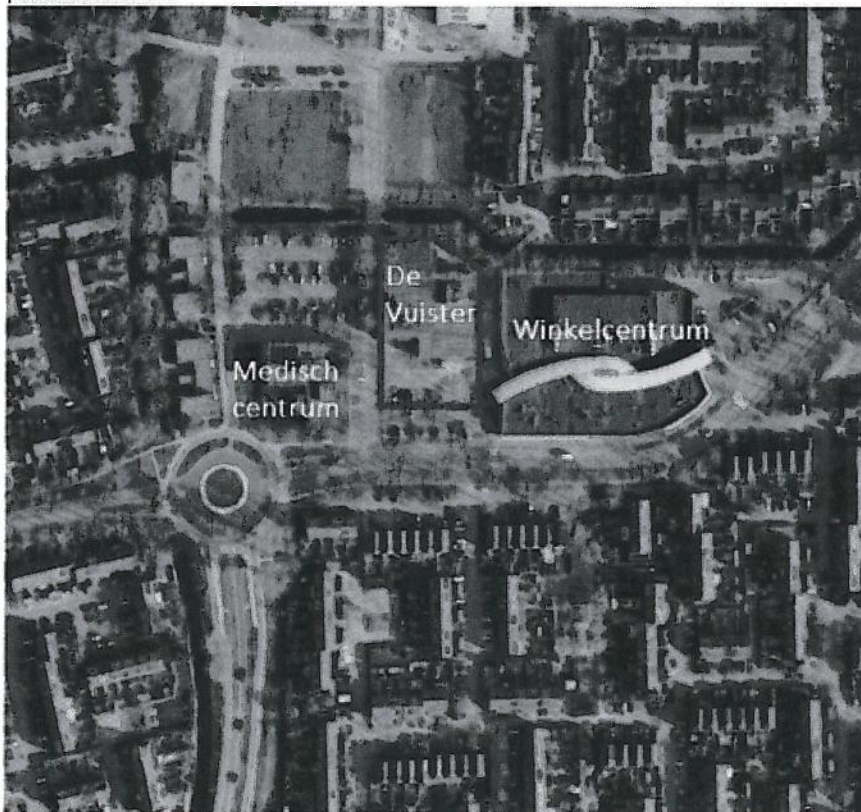
Argumenten en afwegingen

Inleiding

In de wijk Westerkoog wonen relatief veel ouderen die vanaf de start bouw van de wijk hier zijn komen wonen. Met het oog op een verdere toename van deze groep is er een wens om de doorstroming te bevorderen, zodat de woningen die nu nog worden bewoond door ouderen vrijkomen voor jonge gezinnen. Bovendien is er een grote behoefte aan woningen voor jongeren. De ambitie is om met het juiste type woningen, passende functies en een goede inrichting van de openbare ruimte het centrum van Westerkoog een kwalitatieve impuls te geven. Voor de herontwikkeling van het centrum Westerkoog heeft het college op 7 juni 2022 (2022/12115) een ruimtelijk plan vastgesteld.

Plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd in het westen door de Molenwerf, in het noorden door een bestaande waterpartij in het oosten door het winkelcentrum en in het zuiden door een parkeerterrein.

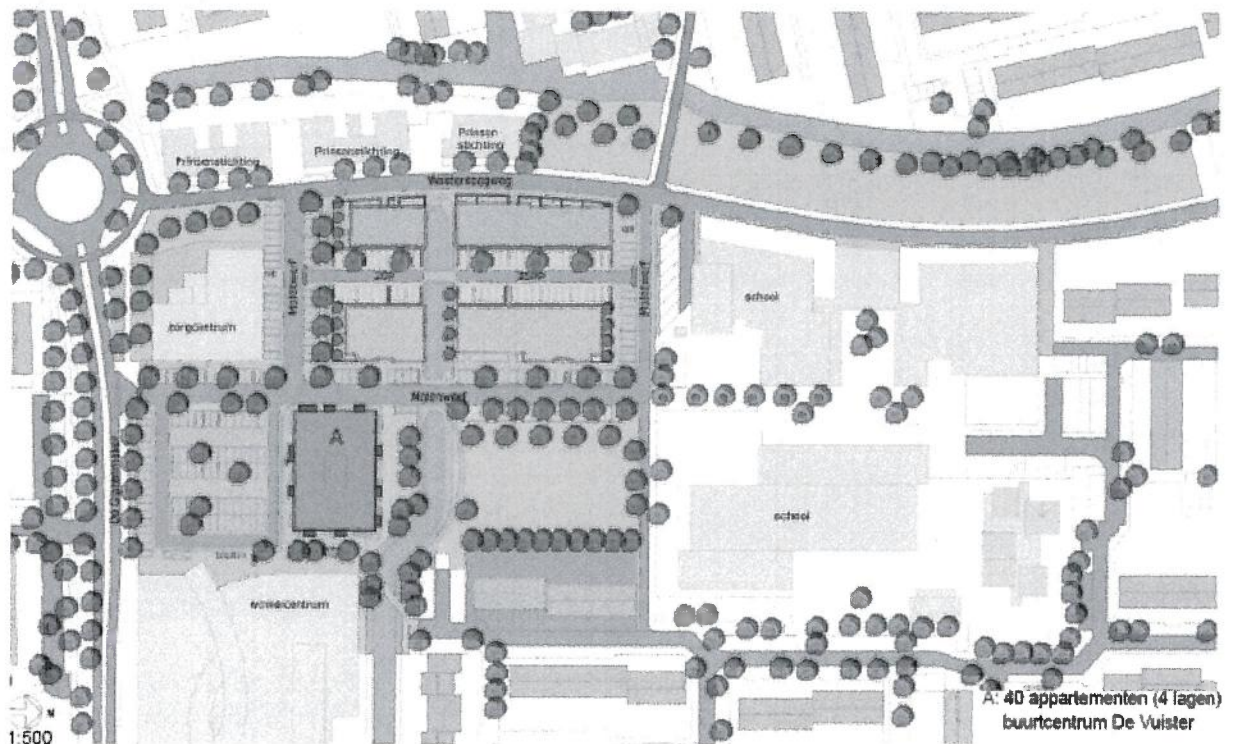


Figuur 1 Plangebied

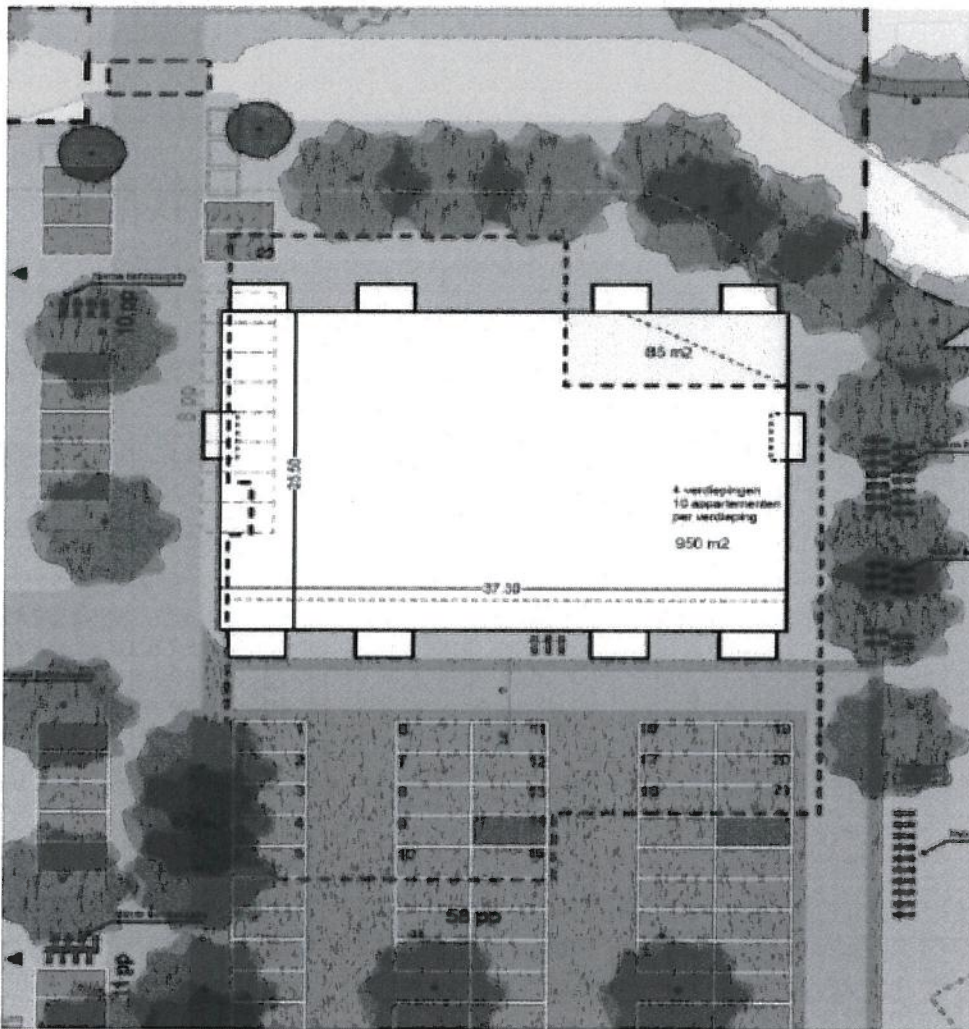
Stedenbouwkundige opzet

Voor de nieuwbouw is gekozen voor een rechthoekig blok in 5 bouwlagen in het noordelijke deel van de te herontwikkelen locatie. Door de nieuwbouw in het noorden te situeren kunnen de benodigde extra parkeerplaatsen, als gevolg van de woningbouw, in aansluiting op het bestaande parkeerterrein gerealiseerd worden. Bovendien wordt er op deze manier ruimte

geboden voor een kwalitatief goede buitenruimte voor het gebouw. Dit voetgangersgebied heeft voldoende ruimte om een klein terras bij het nieuwe buurthuis mogelijk te maken. Tevens wordt met het geringere ruimtebeslag van de nieuwbouw wordt dit deel van het centrumgebied overzichtelijker met een vanaf de Westerkoogweg gewenste zichtlijn naar de Molenwerf.



Figuur 2 Stedenbouwkundige opzet



Figuur 3 Nieuwbouw (bestaand oppervlak rode stippellijn)

Verkeersontsluiting

Voor het autoverkeer zal het plangebied via een aansluiting op de Glazenmaker ten zuiden van het gebied worden ontsloten. De Glazenmaker is een belangrijke wijkontsluitingsweg van de wijk Westerkoog.

Fietsers van en naar het plangebied maken gebruik van de belangrijke fietsroutes in en rondom het plangebied. Fietsverkeer in noordelijke of zuidelijke richting kan gebruik maken van de Westerkoogweg, welke aan de noord- en zuidzijde uitsluitend toegankelijk is voor fietsers en scooters. De Westerkoogweg is onderdeel van de doorgaande hoofd fietsroute tussen Rooswijk (Zaandijk), Westerkoog (Koog aan de Zaan) en Westerwatering (Zaandam). Het fietsverkeer in oostelijke of westelijke richting kan gebruik maken van de Molenwerf, welke via een fietsbrug en fietspad is verbonden met de woonstraten Stuiverakker en Doppenmolen. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich op circa 100 meter afstand bushaltes van enkele buslijnen. Deze buslijnen hebben een frequente verbinding (2x in een uur) met het station van Zaandam. NS-station Koog aan de Zaan ligt ongeveer 400 meter ten oosten van het plangebied.

Parkeren

Op basis van parkeernormen van het huidige parkeerbeleid zijn voor de ontwikkelingen in de deelplannen 1 en 3 van het Centrum Westerkoog in totaal 162 parkeerplaatsen nodig. Om inzicht te krijgen in de bezettingsgraad van het huidige parkeerterrein aan de westzijde van het winkelcentrum Westerkoog en daarmee de actuele plaatselijke parkeerbehoefte te meten, heeft er een parkeertelling plaatsgevonden. Uit deze telling is gebleken dat van de 143

beschikbare parkeerplaatsen tijdens het drukste uur, het maatgevend moment, (donderdag om 17.00 uur) maximaal 79 parkeerplaatsen werden gebruikt. Gelet op de relatief lage bezettingsgraad van de beschikbare parkeerruimte is gekeken naar het dubbel gebruik van deze parkeerplaatsen. Overdag zijn een deel van de gebruikers weg en kunnen de parkeerplaatsen gebruikt worden door bezoekers van het winkelcentrum. In de avonduren is de situatie andersom. Aan de hand van de landelijk gehanteerde percentages voor dubbelgebruik, zoals aangereikt door het CROW, komt de totale parkeerbehoefte voor de deelplannen 1 en 3 uit op 142 parkeerplaatsen. Voor de deelplannen 1 en 3 betekent het toepassen van aanwezigheidspercentages (=dubbelgebruik) een reductie van 20 parkeerplaatsen.

Zoals hiervoor al aangegeven is uit de parkeertelling gebleken dat voor de bestaande overige functies (exclusief het buurtcentrum, sportschool en sociaal wijkteam) een werkelijke behoefte van 79 parkeerplaatsen nodig is.

Het totaal aantal parkeerplaatsen die in de uiteindelijke situatie zullen worden gerealiseerd, bedragen:

privé parkeren deelplan 1	55 p.p.
parkeren deelplan 1 dubbelgebruik	40 p.p.
parkeren deelplan 3 dubbelgebruik	38.p.p.
parkeren Sportschool	5 p.p.
parkeren Buurtcentrum de Vuister	3 p.p.
parkeren Sociaal wijkteam	1 p.p.
Parkeren bestaande functies (exclusief sportschool, buurtcentrum en sociaal wijkteam)	79 p.p.
Standplaats voor 1 deelauto	- 4 p.p.
TOTAAL	219 p.*

* In verband met afrondingsverschillen zijn er kleine afwijkingen

Van deze 219 parkeerplaatsen komen $219 - 55 = 164$ in aanmerking voor dubbelgebruik. In het ontwerp voor de openbare ruimte is rekening gehouden met het maken van 219 parkeerplaatsen.

Geluid

Uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat wat betreft het wegverkeerslawaai wordt voldaan aan de wettelijke normen en het gemeentelijk beleid. Vanwege de ligging in de nabijheid van de school heeft er ook een akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar het geluid van spelende kinderen. Uit dit onderzoek blijkt dat voor de buitenruimten bij de appartementen, zijnde de balkons, de richtwaarde voor spelende kinderen van 69 dB(A) wordt overschreden.

De te treffen maatregelen worden verder ontwikkeld in de uitwerking van het bouwplan en zullen in de omgevingsvergunning worden ontwikkeld.

Duurzaamheid

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal worden onderzocht of zonnepanelen in combinatie met een groen dak mogelijk zijn. Voor het overige zal het bouwplan voldoen aan de BENG (Bijna Energie Neutrale gebouwen) en zullen de woningen niet op het gasnet zijn aangesloten.

Daarnaast heeft Parteon de ambitie om naast het circulair slopen van het bestaande gebouw, bij de nieuwbouw zoveel het modulair en circulair bouwen toe te passen. Dit zal een selectie criterium zijn bij de selectie van de bouwer.

In de uitwerking van het bouwplan zal nader worden bepaald welke concrete maatregelen zullen worden genomen met betrekking tot natuur inclusief bouwen.

Klimaatadaptatie

Voor het project is een klimaatstresstest uitgevoerd. Bij een dergelijke test worden de aspecten Wateroverlast, Hitte, Droogte en Overstroming in ogenschouw genomen.

Wateroverlast

Met de herontwikkeling zal er een forse afname (ca. 40%) zijn van het bebouwd oppervlak. Zoals al aangegeven kan hierdoor aan de noordzijde het openbare groengebied met ca. 6 meter worden verbreed. Aan de zuidzijde komt dit vooral neer op het uitbreiden van het bestaande plein. Dit plein zal dat ca. 20 cm lager ligt dan de nieuwbouw zal een opvangfunctie krijgen in het geval van wateroverlast. Daarnaast is in de regels bepaald dat bij zware regenbuien 70 mm in het eerste uur het regenwater lokaal moet worden opgevangen. Hiertoe zal op het dak van het gebouw waterberging plaatsvinden.

Hitte

In verband met het voorkomen van hittestress is het beleid erop gericht om in de nabijheid van woningen koelteplekken te hebben. De bomen op de parkeerplaats geven enigszins verkoeling. De vraag naar een koele verblijfsplek in de openbare ruimte zal groter worden door de toename van het aantal bewoners, zeker gezien een deel van de toekomstige bewoners (senioren) kwetsbaarder is voor hitte. De (verbrede) groenstrook langs het water is een ruime plek in de directe omgeving waar verkoeling gevonden kan worden. Bovendien zal in de nieuwe situatie in het omliggende openbare gebied een boomkruinbedekking van 25% gerealiseerd worden (beleid is 20%).

Droogte

Het plangebied en de directe omgeving liggen in een gebied dat niet gevoelig is voor bodemdaling. Met de groene daken en de uitbreiding van het openbaar groen wordt voorzien in het zo lang mogelijk vasthouden van regenwater in het gebied.

Overstromingen

De kans dat het gebied overstroomt bij een dijkdoorbraak ligt tussen 1/3.000 en 1/30.000 jaar. De maximale waterdiepte ligt grotendeels onder 0,5 meter. De MRA schrijft voor dit gebied dan ook voor om in te zetten op schade voorkomen en schadebeperking. Dit betekent dat in het geval een overstroming er geen schade mag ontstaan aan gebouwen en elektrische installaties. Maatregelen die schade voorkomen zijn bijvoorbeeld het verhogen van drempels of elektrische installaties hoger aanleggen.

Natuur

Soortenbescherming

In verband met de aanwezigheid van vleermuizen in het bestaande pand is er ontheffing gevraagd en verkregen op basis van de Wet natuurbescherming voor de sloop van het bestaande pand. Voor het overige zijn er geen diersoorten aangetroffen waarvoor in het kader van de soortenbescherming maatregelen moeten worden getroffen.

Gebiedsbescherming (Stikstofdepositie)

Vanuit de Wet natuurbescherming moet worden aangetoond dat zowel in de bouwfase als gebruiksfase de norm van 0,00 mol/ha/jaar niet wordt overschreden. Tot begin november 2022 was er nog een vrijstelling van toepassing voor de bouwfase. Op basis van de berekeningen die zijn gedaan, kan worden gesteld dat bij dit project de norm van 0,00 mol/ha/jaar voor zowel de bouw- als gebruiksfase niet wordt overschreden.

Relatie met Centrum Westerkoog deelplan 3

Bij de planontwikkeling van deelplan 3 heeft er een nauwe afstemming plaatsgevonden met de planontwikkeling voor deelplan 1. Zo zijn de Ruimtelijke Plannen voor zowel Deelplan 1 als Deelplan 3 gelijktijdig door het college op 7 juni 2022 vastgesteld. De raad is hierover middels een RIB (2022/12138) geïnformeerd. De sportschool en het wijkteam nu nog gevestigd in de Vuister (toekomstig deelplan 3) zullen verhuizen naar de nieuwbouw van deelplan 1. Daarnaast is voor beide deelplannen gezamenlijk de parkeerbehoefte bepaald en opgelost. Neemt niet weg dat het twee afzonderlijke plannen zijn, met ieder zijn eigen dynamiek.

Draagvlak

In het kader van het opstellen van de Ruimtelijk Plannen voor de deelplannen 1 en 3 voor het Centrum Westerkoog zijn in januari 2022 bewoners en andere stakeholders online geïnformeerd en geconsulteerd over deelplan 1 (SENS), deelplan 3 (Parteon) en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte in centrumplan Westerkoog. Hierin is tevens aangegeven dat er onderzoek wordt gedaan naar tijdelijke huisvesting op het grasveld voor

Sportschool Westerkoog Sport, Sociaal wijkteam en buurtcentrum De Vuister. De herinrichting van het huidige speelveld moet nog nader worden besproken met de direct omwonenden, de scholen en de jongeren. Alle berichten die openbaar worden gemaakt, worden geplaatst op de webpagina Centrumplan Westerkoog; www.westerkoog.zaanstad.nl.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure een inloopbijeenkomst gehouden. Deze bijeenkomst is zeer druk bezocht. Het overgrote deel van de bezoekers waren belangstellenden voor de woningen.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn tegen het bestemmingsplan voor Deelplan 1 van centrumontwikkeling Westerkoog 4 zienswijzen ingediend. Het gaat om zienswijzen van de Stichting gezond en veilig Westerkoog, Sythus Achmea als eigenaar van het winkelcentrum, en een zienswijze van een omwonende in verband met de overlast van het bouwen voor de schoolgaande kinderen en het Buurtcentrum De Vuister. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn alle indieners gevraagd voor een toelichting op de door hen ingediende zienswijzen. De zienswijzen hebben niet direct geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de gesprekken die gevoerd zijn, ging het met name om nadere uitleg van onderzoeken die gedaan zijn ter onderbouwing van het parkeren, de verkeersontsluiting en de stikstofberekeningen.

Voor een meer uitgebreide behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage. 'Nota van beantwoording zienswijzen', die is toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Op ten westen van de planlocatie gelegen terrein, de voormalige locatie van de sporthal De Sprong, zal ook een herontwikkeling plaatsvinden. Dit plan voorziet in 77 appartementen, met een sprotschool en huisvesting voor het sociaal wijkteam.

Financiële consequenties

Het betreft hier een ontwikkeling van een particulier. In de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is afgesloten zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van de ambtelijke proceskosten en overige kosten die gemoeid zijn met de totstandkoming van het bestemmingsplan. In deze overeenkomst is tevens vastgelegd dat eventueel toegekende planschade als gevolg van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Juridische consequenties

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. Dat is hier aan de orde met de ondertekende overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente.

Crisis- en herstelwet

Het plan/project voor de woningen in het plangebied Westerkoog deelplan 3 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.

Mandatering portefeuillehouder

De portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkeling wordt gemandateerd om tot aan de terinzagelegging wijzigingen van ondergeschikte aard in het bestemmingsplan aan te brengen. De portefeuillehouder krijgt als opdracht om dergelijke wijzigingen terug te rapporteren aan het college. Hiermee wordt voorkomen dat het plan vanwege kleine, ondergeschikte aanpassingen opnieuw ter besluitvorming aan het college moet worden

voorgelegd. Dit heeft geen juridische consequenties.

Communicatie/vervolgtraject

Traject bestemmingsplan

- Na besluitvorming worden het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken 6 weken ter inzage gelegd. Indieners van zienswijzen worden via een brief geïnformeerd over de beantwoording van de zienswijzen met de mogelijkheid om te komen inspreken.
- De terinzagelegging van de stukken wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en het Zaans Stadsblad.
- De digitale versie van de stukken is beschikbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- De papieren versie van de stukken is na het maken van een afspraak in te zien via de balie van het stadhuis.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Westerkoog deelplan 3", zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GMLbestand NL.IMR0.0479. STED3915BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
3. Akkoord te gaan dat sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

In de vergadering van donderdag 20 juli - 2023

De griffier,

De voorzitter,