



STARTNOTITIE

Westzijde 24-36

MAAK.Centrum **Appartementen aan de Zaan**

Versie

19 januari 2022

1. Aanleiding

De locatie is sinds 2018 in eigendom van Midvast en deze partij wil deze plek ontwikkelen. Aanvankelijk was het idee een om een hotel- en woontoren te ontwikkelen. In 2019 werd een intentieovereenkomst afgesloten om de haalbaarheid van dit idee te onderzoeken. In het voorjaar van 2020 is door Midvast haar initiële plan omgezet naar twee woontorens en een klein commercieel programma aan de Westzijde. Aan een hotel bleek geen behoefte meer. De ontwikkelaar is bij de planontwikkeling uitgegaan van de sloop van de bestaande historische gevels – met behoud van originele details - om vervolgens zo gedetailleerd mogelijk historiserend terug te bouwen.

Dit plan deed veel stof opwaaien. Bewoners uitten hun bezorgdheid over de bouwhoogte. Erfgoedverenigingen deden een appel op de historische waarden van de locatie en de gevels. Het plan haalde de lokale krant en de politiek stelde vragen over deze ontwikkeling. De ontwikkeling werd in de pauze-stand gezet.

2. Probleemstelling

De ontwikkelaar wil de locatie ontwikkelen. Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan. Wat is nodig om te komen tot een kansrijke invulling van het project?

3. Doel van de notitie

De startnotitie heeft tot doel:

1. Het vastleggen van de uitgangspunten en voorwaarden waarbinnen het initiatief aan de Westzijde 24-36 kan worden ontwikkeld zodanig dat dit een bijdrage levert aan de strategische opgaven van de stad.
2. Het beschrijven van de uitdagingen in dit project.
3. Het beschrijven van het proces waarlangs het project vorm krijgt.
4. Het beschrijven van de manier van participatie in dit project.

4. Het plangebied en het initiatief

Midvast, eigenaar van de grond, wil de locatie ontwikkelen. Zij zien de mogelijkheid om op deze plek woningbouwprogramma aan de Zaan te realiseren.

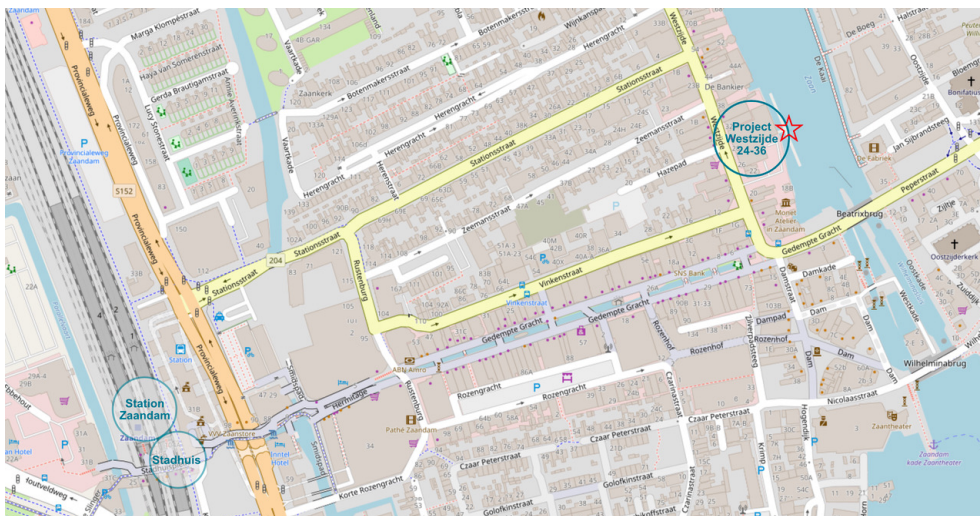
Omschrijving van het initiatief

Deze locatie biedt de kans om - op het huidige parkeerterrein en de fundamenten van het voormalige pakhuis van Albert Heijn - woningbouw (appartementen) te realiseren. Daarmee krijgt de locatie een kwalitatieve impuls. Door met respect voor cultuurhistorie en de leefbaarheid in het veranderend klimaat te komen tot een goede stedenbouwkundige invulling ontstaat een duurzame woonomgeving en prettig verblijfsgebied tussen de Zaan en de Westzijde. Dit initiatief biedt kansen om bij te dragen aan de strategische opgaven voor de stad zoals de woningbouwopgave, cultuurhistorie en -beleving, versterking economisch klimaat, duurzaamheid, leefbaarheid en klimaatadaptatie of de verblijfwaarde in de openbare ruimte. Daarmee wordt een belangrijke puzzelstuk in de totale opgave van het centrum gelegd.

Ligging en plangebied

Het projectgebied Westzijde 24-36 ligt aan het begin en aan de rechterzijde van de Westzijde – gezien vanaf de Gedempte gracht. Het project ligt daarmee ingeklemd tussen de historische dijk Westzijde en de Zaan.

De locatie ligt centraal ten opzichte van vele voorzieningen zoals diverse winkels, sportclubs, recreatieve mogelijkheden. De locatie heeft een goede ontsluiting voor uitvalswegen richting Amsterdam, Haarlem en Alkmaar. Daarbij ligt het NS-station op loopafstand.



Plangebied ten opzichte van het centrum

Begrenzing en eigendom

Midvast is eigenaar van de grond en het vastgoed op de adressen Westzijde 24-36. Zij herontwikkelen monumentale panden, transformeren bedrijvenlocaties of ontwikkelen nieuwe woningen, kantoren of mixed-use gebouwen. Zij beseffen dat voor de locatie aan de Westzijde maatwerk noodzakelijk is, waarbij de wensen van toekomstige gebruikers en de randvoorwaardelijke kaders van de gemeente centraal staan, om te komen tot een duurzame ontwikkeling. Een ontwerp dat reageert op de toekomst, vernieuwend dient te zijn maar ook adaptief. Hoe behoud je de vormtaal van de stad, het authentieke, maar zorg je voor een

prettige woonomgeving waar iedereen zich goed voelt? Hiertoe beoogt Midvast om in een nauwere samenwerking op te trekken met de gemeente.

Midvast is een familiebedrijf met een lange historie op het gebied van ontwikkelen en beleggen in Amsterdam. Inmiddels is het werkgebied vergroot en zijn zij actief in de metropoolregio Amsterdam.

Huidige situatie

Een eeuw geleden stonden er herenhuizen langs de 'fluwelen Westzijde'. In de tweede helft van vorige eeuw verbouwde Albert Heijn een deel van de herenhuizen tot supermarkt en bouwde een pakhuis langs de Zaan. Het voormalige pakhuis van Albert Heijn staat er nu niet meer en in de voormalige supermarkt zitten nu diverse winkels. Alleen de gevels (bovenbouw) van de herenhuizen doen ons nog herinneren aan de rijke periode van toen.

De openbare ruimte aan de Westzijde is recent opgeknapt maar de achterzijde van de locatie is een privaat parkeerterrein met overblijfselen van de opstallen uit het verleden. Aan de Zaanzijde was onder andere een snookercentrum gehuisvest in de restanten van het pakhuis. De bebouwing is gedateerd en op onderdelen vervallen of in slechte bouwkundige staat. Het plangebied en de directe omgeving zijn gevoelig voor (grond)wateroverlast, verdroging in de zomer, bodemdaling en het gebied is een stedelijk hitte eiland. De uitstraling aan de Zaanzijde is naar binnen gesloten, introvert en leeft niet. De ferry meert af aan deze achterzijde en de centrumbezoekers stappen uit op het parkeerterrein dat niet eigendom is van de gemeente. Het is niet uitnodigend. Een oude plataan op het private parkeerterrein verzacht dit beeld nog enigszins.

In onderstaande foto's is de huidige situatie verbeeld.



Westzijde



Achterzijde aan de Zaan – parkeerterrein, steiger ferry

5. Uitgangspunten voor het initiatief

Voor dit project zijn de wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten geïnventariseerd die gelden binnen de gemeente Zaanstad en die van toepassing zijn op deze ontwikkeling. Het project dient zowel te voldoen aan wettelijke kaders (bijvoorbeeld milieuwetgeving) als aan het lokale actuele beleid (bijvoorbeeld woonbeleid). Daarnaast zijn er zes strategische opgaven in Zaanstad die richting geven aan een initiatief (stedelijke structuur, duurzaamheid, kansengelijkheid, veiligheid, economie en gezondheid).

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven voor de verdere uitwerking van het initiatief aan de hand van de strategische opgaven in Zaanstad.

Versterking van de stedelijke structuur

Stedenbouw

De ontwikkellocatie ligt tussen de Westzijde en de Zaan. De locatie is daarmee van economische waarde om de verbinding te leggen tussen de ferry (toerisme), kwalitatieve verblijfsruimte aan de Zaan en de Westzijde met het uiteindelijk centrumgebied. Historisch kent de locatie een massaopbouw aan de Zaanzijde van 7 verdiepingen (pakhuis Albert Heijn). De ontwikkelopgave zit in het behouden van het historisch beeld aan de Westzijde en het optimaliseren van de volumeopbouw achter deze gevels. De gebouwen dienen zodanig gepositioneerd te worden dat er een kwalitatief openbaar verblijfsgebied ontstaat tussen de Zaan en de Westzijde. Dat betekent dat bijvoorbeeld parkeren op de kavel dient te worden opgelost en de waardevolle monumentale platoon prominent ingepast. Het project biedt de kans om de locatie meerzijdig te ontwikkelen. Niet alleen door aandacht te hebben voor de verschijning aan de Westzijde maar ook juist aan de Zaanzijde.

De Zaan is op veel plekken geprivatiseerd. Dat geldt zeker voor de Westzijde. De doelstelling is om de Zaan bereikbaar te maken voor de Zaanlander en bezoeker. Door de openbare ruimte tussen de Zaan en de Westzijde meer als kwalitatieve verblijfsruimte in te richten, met behoud van de monumentale platoon, ontstaat er een logische uitnodiging en verbinding van en naar het centrum. Het opnemen van een kleinschalige publieke voorziening in de plint bij de boom (bijvoorbeeld kleinschalige horeca) is passend. Parkeren voor de toekomstige bewoners kan op maaiveld in combinatie, tussen de gebouwen, met een semi openbaar dek boven het parkeren/winkels die niet afgesloten is. Het parkeerterrein zoals het er nu ligt vervalt daarmee aan de openbaarheid. Bij de positionering van de gebouwen dienen doodlopende kades zoveel mogelijk te worden voorkomen. Ten slotte dienen de bewoners vanuit de appartementen vrij zicht te hebben op de openbaar toegankelijke kade en daktuin.

Er dient voldoende afstand te worden gehouden tot de monumentale boom. De bestaande trafo dient te ondergebracht in de nieuwe massa. Losse traforuimten in de openbare ruimten of andere bouwkundige objecten zijn niet wenselijk.

De volumeopbouw aan de Zaan mag zichtbaar zijn vanuit de Westzijde maar niet te prominent aanwezig. Het voordeel is dat deze massa niet op zichtlijnen ligt vanaf omliggende straten. Vanuit de sluizen mag de massa prominent in het beeld aanwezig zijn net als vanuit de tussen ruimtes tussen de blokken aan de Oostzijde. De verwachting is dat de massaopbouw ook zichtbaar zal zijn vanuit de Dam en is mogelijk acceptabel. Een massastudie, vanuit de verschillende diverse punten in de openbare ruimte verbeeldt, zal hier inzicht in moeten geven.

De bestaande bebouwing bestond vroeger uit villa's met een groen ingerichte voortuin. Bij de transformatie naar winkels zijn uitbouwen gerealiseerd. De huidige uitbouwen zijn van laagwaardige kwaliteit. Het streven binnen Inverdan is om bij renovatie/transformatie en vernieuwbouw de woningen opnieuw te laten landen op het maaiveld om het historische beeld daarmee terug te brengen en de individuele panden als geheel te laten spreken.

Groenblauwe structuur

Het plangebied kent een opgave ten aanzien van de Groenblauwe structuur op basis van het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026, het Gemeentelijk Rioleringsplan en het Bomenbeleidsplan. De huidige inrichting van de locatie en de directe omgeving voldoen nu niet aan de kaders voor de groenblauwe structuur in de stad. Concreet bestaat de opgave uit de volgende punten:

- De locatie ligt aan een 'rood gebied' ten aanzien van wateroverlast. De laaggelegen directe planomgeving is zeer kwetsbaar voor (grond)wateroverlast. Het plangebied zal daarom 100% moeten voorzien in de opvang en verwerking van regenwater dat op het plangebied valt, zodat het niet kan afstromen naar de omgeving.
- De locatie is gevoelig voor verdroging van de bodem en bodemdaling in de zomerperiode. Het plan kent een opgave voor grondwateraanvulling vanuit het regenwater dat op het plan valt.
- De locatie vormt een stedelijk hitte eiland en kent een verkoelingsopgave. Deze kan worden ingevuld door het realiseren van tenminste 30% groen in het plan en het toepassen van warmtewerende materialen (bij voorkeur groen) op tenminste 50% van alle horizontaal en verticaal oppervlak.
- De locatie kent een opgave voor de aanplant van bomen op basis van de minimale boomkroonbedekking van 20% gemiddeld en 30% op openbare verblijfsplekken.
- De locatie kent een opgave voor het realiseren van een publieke koele verblijfsplek binnen maximaal 300 meter, met een oppervlak van minimaal 200m² en 30% boomkroonbedekking. Deze opgave kan worden ingevuld door de plek van de monumentale plataan als koele verblijfsplek in te richten.

Mobiliteit en bereikbaarheid

De locatie ligt in een zeer sterk stedelijk gebied. Hier gelden de parkeernormen volgens de uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Deze parkeernormen resulteren in een parkeereis en hebben betrekking op het minimale aantal parkeerplaatsen dat de initiatiefnemer dient aan te leggen op eigen terrein. Het staat de initiatiefnemer vrij om meer parkeerplaatsen aan te leggen. Soms worden extra eisen gesteld als er sprake is van een overmaat aan extra parkeerplaatsen. Bij de parkeernormen horen bezoekersplaatsen die altijd openbaar toegankelijk dienen te zijn. Deze bezoekersplekken mogen achter een hek met een intercom zijn. Daarbij dienen er zogenaamde zwerfplekken aanwezig zijn.

Volgens het huidige beleid gelden de volgende normen:

- Starterswoningen = 0,6 parkeerplaats (app. Tot 55 m²)
- Goedkope woningen = 0,8 parkeerplaats per woning
- Middel woning = 0,9 parkeerplaats per woning
- Dure woning = 1,1 parkeerplaats per woning

Ook voor de fietsparkeernormen wordt verwezen naar de Uitvoeringsnota Parkeren.

Cultuurhistorie

Historisch gezien is de locatie van grote waarde en dient behouden te blijven voor de toekomst van Zaanstad. De historische opbouw van dijken, linten en paden bepalen de identiteit van de stad. De Westzijde, onderdeel van dit plan, heeft in het Zuiden een stedelijke uitstraling met dichte bebouwing en veel eind 19^e en begin 20^{ste} eeuwse panden die voornamelijk uit twee bouwlagen onder een kap bestaat. Er is veel variatie in de plaatsing van de panden t.o.v. de rooilijn, maar ook in volume, goot- en nokhoogten, materiaal en ornamentiek. In dit deel van Zaandam staan veel historisch waardevolle panden die de straat een zeer rijke uitstraling geven. Er is een grote diversiteit aan historische bouwstijlen en kapvormen met wel de overhand van zadeldaken haaks op de straat. Er staan geen fabrieken meer aan de dijk, op de panden van Verkade na. Een groot deel van de panden in het gebied is niet aangewezen als monument en het gebied bezit een zeer groot aantal panden met hoge cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde.

Voor het initiatief aan de Westzijde geldt het onlangs vastgestelde beleid 'Dijken, Linten en Paden'. Uit een cultuurhistorische verkenning is gebleken dat de panden aan de Westzijde 24-36 zijn gewaardeerd in 'ordewaardering niveau 2'. Dit betekent dat de panden belangrijk zijn voor het straatbeeld en verwijderen daar afbreuk aandoet. De (bovenbouw) van de panden zijn in hoofdvorm nog goed herkenbaar. Deze historische waarde wordt momenteel gemaskeerd door de bouwkundige staat en gebruik van de panden. Ingrepen in de loop der jaren hebben dat verslechterd.

Vanuit cultuurhistorie gelden de volgende uitgangspunten:

- Behoud van kenmerkende grillige rooilijn op de huidige positie.
- Behoud (renovatie) van de gevels in plaats van sloop.
- Reconstructie van de plinten/begane grond gevels in plaats van historiserend ontwerpen van winkelpuien. Het huidige karakter van de rij individuele panden juist versterken door net als in de historische situatie elke geveltop een eigen pui te geven op basis van reconstructie.
- Behouden van twee bouwlagen met een kap. Verhogen van de bestaande gevels is niet acceptabel.
- In een zeer uitzonderlijk geval zou toevoegen van volume bovenop de bestaande panden, achter de gevel, door een eigentijdse bouwlaag toe te voegen onderzocht kunnen worden.
- Maximaliseren van 7 bouwlagen aan de Zaan op basis van het historisch volume (pakhuis Albert Heijn).

Bij wijziging van het bestemmingsplan is het verplicht om een beschrijving op te nemen hoe is omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hiervoor is een analyse van de cultuurhistorische waarden van de locatie en omgeving noodzakelijk (cultuurhistorische verkenning). Vervolgens dient omschreven te worden in hoeverre de cultuurhistorische waarden blijven behouden of worden aangetast in het voorliggende plan.

Een duurzamere gemeente en klimaat

Algemeen

De ontwikkellocatie ligt enerzijds aan de Zaan en anderzijds aan de woon-winkelstraat de Westzijde. Aanvoer van bouwmaterialen bij voorkeur via het water. Ligging aan de Zaan biedt eventueel mogelijkheden voor aquathermie in combinatie met warmtepomp. Net als in de rest van Nederland worden nieuwe projecten zoals deze niet meer op het aardgasnet aangesloten vanwege het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Bovendien zullen de bewoners een veel lagere energierekening krijgen.

Energieprestatie nieuwbouw

De aanvraag van de omgevingsvergunning moet voldoen aan de eisen van de 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen-regeling' (BENG). BENG vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.

Wettelijke eisen BENG:

Op 1 januari 2021 wordt NTA 8800 aangewezen als bepalingsmethode voor BENG. De energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen ligt vast aan de hand van drie eisen: de BENG-indicatoren

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie, in procenten (%).

Beknopte toelichting op de indicatoren:

Energiebehoefte

Voor het bepalen van de energiebehoefte wordt de energiebehoefte voor verwarming en koeling opgeteld. Hierbij wordt gerekend met een vastgesteld 'neutraal' ventilatiesysteem. De energiebehoefte kan worden ingevuld met hernieuwbare (zonnepanelen, restwarmte) of fossiele energie.

Primair fossiel energiegebruik

Het primair fossiel energiegebruik is een optelsom van het primair energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren. Voor utiliteitsgebouwen telt ook het primair energiegebruik voor verlichting en voor bevochtiging (indien aanwezig) mee. Voor zowel woningen en utiliteitsgebouwen geldt dat, als er PV-panelen of andere hernieuwbare energie bronnen aanwezig zijn, de opgewekte energie van het primair energiegebruik wordt afgetrokken.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie wordt bepaald door de hoeveelheid hernieuwbare energie te delen door het totaal van hernieuwbare energie en primair fossiel energiegebruik.

Zonnepanelen

Geadviseerd wordt goed te kijken naar de inpassing van zonnepanelen. De zonnepanelen kunnen het best geïntegreerd worden in het ontwerp. Ze leveren duurzame elektriciteit en dragen positief bij aan het behalen van de BENG-normen.

Uitgangspunt in de Regionale Energie Strategie (RES) is dat er sprake is van grootschalige energieopwekking indien er meer dan 60 zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Kortom, grotere daken binnen het bouwproject waar meer dan 60 panelen op kunnen bedekken met zonnepanelen. Een combi met dakgroen –zie ook klimaatadaptatie- is nog beter omdat een groendak verkoeling biedt aan zonnepanelen wat het rendement vergroot.

Circulair bouwen

De gemeente Zaanstad stimuleert circulair bouwen zoals vastgesteld in de Woonagenda 2019-2024. Het draait daarbij om het verantwoord omgaan met grondstoffen en voorkomen van afval. Voor gebouwen geldt dat het materiaalgebruik over de hele levensduur van het bouwwerk wordt geoptimaliseerd, dat wil zeggen:

- waardebehoud materialen;
- minder kosten;

- meer hergebruik;
- minder negatieve milieu-impact.

Dit houdt voor dit project in dat de materiaalvraag zo veel als mogelijk wordt gereduceerd en dat er waar mogelijk wordt gebouwd met hergebruikt materiaal.

Tijdens de bouw van het project dienen zoveel mogelijk schone hernieuwbare grondstoffen gebruikt te worden met een minder negatieve milieu-impact en wordt er in het ontwerp rekening gehouden met toekomstige functiewijziging (modulair bouwen). Tot slot adviseren we dat elk gebouw een materialenpaspoort krijgt met het oog op demontage voor hergebruik.

Zaanstad stimuleert specifiek het gebruik van hout. Dit sluit aan bij de Zaanse traditie en is een biobased materiaal. Kenmerkend voor dit soort materialen is dat ze CO₂ opslaan daar waar beton en staal juist een hoge uitstoot heeft.

In MRA verband heeft de gemeente Zaanstad door het ondertekenen van de intentieovereenkomst van de MRA Green Deal Houtbouw de ambitie uitgesproken om minimaal 20% van de woningbouwproductie in Zaanstad vanaf 2025 met hout te bouwen. Een schaa sprong in houtbouw kan zorgen voor een toename van schone, circulaire woningproductie die een economische impuls en meer lokale werkgelegenheid oplevert.

Natuur, water en klimaatadaptatie (hittestress en neerslag)

In de bestaande situatie staat een voormalig pakhuis (alleen begane grond) en een parkeerterrein. Er staat ook een grote monumentale boom op het terrein. Dit project biedt de kans om het entreegebied aan de Zaan te verduurzamen, te vergroenen met de oude plataan als een van de kwaliteitsdrager van het gebied. Ook een daktuin tussen de bouwblokken aan de Westzijde en de Zaan kan daaraan bijdragen.

Het kader voor de klimaatbestendige, waterrobuuste en natuurinclusieve inrichting van het plan wordt geboden door het 'Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige nieuwbouw 3.0'. Deze is in het gemeentelijke Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026 vastgesteld als uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen in Zaanstad. De toepassing ervan is bekrachtigd middels de door het Zaanse College ondertekende 'Intentieovereenkomst klimaatadaptieve nieuwbouw MRA en Noord-Holland'. De MRA Basisveiligheidsniveaus zijn het uitgangspunt voor ruimtereservering, verkaveling en het ontwerp van het plan.

In de provinciale Omgevingsvisie NH 2050 is als basisrandvoorwaarde opgenomen dat het voor nieuwe ontwikkelingen verplicht is om een klimaatstresstest te doorlopen voordat een Omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De stresstest geeft op planniveau de opgaven, randvoorwaarden en kansen aan. Uitgaande van de huidige situatie kent het plangebied in elk geval de volgende knelpunten en kansen:

Wateroverlast

De laaggelegen directe omgeving van het plangebied is gevoelig voor toenemende overlast door water op straat/maaiveld en in woningen en voor toenemende grondwateroverlast in de winterperiode. De nieuwbouw biedt als kans om het regenwater volledig binnen het plan te verwerken in combinatie met regulering van de grondwaterstand (aanvulling in de zomer en afvoer in de winter).

Droogte

Het plangebied en de directe omgeving zijn gevoelig voor bodemdaling en paalrot. Dit kan ertoe leiden dat bestaande panden scheef komen te staan of dat de aansluiting van bebouwing en de straat verslechterd (toegankelijkheid) en het gebied wordt mogelijk gevoeliger voor wateroverlast, doordat de ligging ten opzichte van de omgeving lager wordt. In de zomerperiode is het plangebied gevoelig voor een watertekort ten behoeve van groenvoorziening. De nieuwbouw biedt als kans om in het plan meer groen in volle grond te realiseren in combinatie met regulering van de grondwaterstand (aanvulling in de zomer en afvoer in de winter).

Hitte

In de huidige situatie vormt het plangebied een Stedelijk Hitte eiland waar de gevoelstemperatuur zeer hoog is vergeleken met het buitengebied. In de buitenruimte biedt de oude plantaan enigszins verkoeling, maar biedt onvoldoende oplossing voor de toenemende vraag naar koelte met het toenemende aantal bewoners. Voor het voldoen aan de BENG eis ten aanzien van opwarming in de woningen, moet rekening worden gehouden met een lokaal hogere buitentemperatuur. Het plan biedt als kans om een koele publieke verblijfplek te realiseren en om gebouwen en buitenruimte met verkoelend materiaal (groen) in te richten.

Elektrisch laden en autodelen

Er komen meer en meer elektrische voertuigen en dat vraagt aandacht voor de laadstructuur in de openbare ruimte. Aandachtspunt is de implementatie van de Europese Richtlijn, de EPBD III, die maart 2021 heeft plaatsgevonden. Dit geeft diverse verplichtingen aan de laadinstallaties (verwarming en koeling) maar is het ook verplicht om de laadinfra zelf aan te leggen. Bij woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein moet voor elk parkeervak leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd voor de aanleg van laadpunten. Dit geldt voor nieuwe woongebouwen en voor bestaande woongebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd. Er dienen ook parkeerplaatsen te worden gereserveerd om het autodelen te stimuleren.

Gezondheid en veiligheid

Gezondheid gaat over ontmoeten, bewegen, variatie en een gezonde omgeving. Kwalitatieve buitenruimten met groen werken positief op het welbevinden van mensen en dieren. Dit project kan bijdragen door het 'grijze parkeerterrein' als een prettig en veilig openbaar verblijfsgebied in te richten dat uitnodigt tot bewegen en verblijven langs de Zaan.

Economie

Westzijde 24-36 ligt aan de uitloper van de Gedempte gracht en de Vinkenstraat. Dit is het kernwinkelgebied van Zaandam – het bruisende centrum van de stad. Het initiatief kent ook een commerciële (winkel)invulling aan de Westzijde. De ontwikkellocatie verbindt de Zaan met de Westzijde richting het kernwinkelgebied. De Zaanzijde is nu een achterkant en is privaat eigendom van Midvast. De ferry meert daar aan en als bezoeker van Zaandam stap je uit op een parkeerplaats.

Vanuit economie worden de volgende uitgangspunten meegegeven:

- De ontwikkellocatie meer als openbaar toegankelijk ontvangst- en verblijfsgebied in te richten. De versterking in de ruimtelijke structuur en de mogelijkheid tot blijven aanmeren van de ferry en recreatievaart zijn daarmee een uitnodigend perspectief naar ondernemend Zaanstad en helpt indirect het versterken van de lokale economie. Het toevoegen van kleinschalige horeca is daarop een goede aanvulling.

- Het project biedt de kans om het aanbod op het (kern)winkelgebied te versterken en aan te vullen. Vooral kleinschaligere winkels versterken het karakter van het gebied.
- Er zijn geen bezwaren voor het toevoegen van woningen i.p.v. hotelkamers op deze locatie.

Kansengelijkheid

Kansengelijkheid gaat over differentiatie, variëteit, divers woningaanbod, kwaliteitsimpulsen openbare ruimte en ontmoeten. Landelijk schreeuwt de samenleving om betaalbare en bereikbare woningen. In Zaanstad is dat niet anders.

Wonen

De maatschappelijke urgentie in Zaanstad is hoog om betaalbare koopwoningen en bereikbare huurwoningen te realiseren. Aangezien het aantal appartementen meer dan 20 woningen kan bedragen, is het besluit 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen' van toepassing. Volgens dat besluit is de eis dat minimaal 30% van het woonprogramma uit sociale huur bestaat en is het uitgangspunt dat 10% van het woonprogramma uit BKZ-woningen bestaat (zie verordening sociale koopwoningen Zaanstad 2019).

De locatie biedt de kans om te sturen op doelgroepen die aanvullend zijn op het centrum van Zaandam en de binding versterken met de bewoners en hun woonomgeving. In het centrum lopen al diverse beleggershuurprojecten. Door aan de ene kant op deze plek meer te sturen op koopwoningen in het marktdeel (70%) ontstaat er een breder aanbod aan woningen. Aan de andere kant biedt dit initiatief de kans om het sociale deel van de opgave met ruimere woningen (gemiddeld groter dan 50 m²) te realiseren en/of betaalbare koop (BKZ) aan te bieden. Overigens stelt de regeling voor de woningbouwimpuls dat het percentage betaalbare woningen in het project minimaal 50% dient te bedragen. Met de ontwikkelaar zullen afspraken worden gemaakt over een voorrangsregeling voor inwoners uit Zaanstad.

Bij middeldure huur gelden de volgende voorwaarden:

- De aanvangshuur dient tussen de € 720 en € 971 (prijsspeil 2019), zodat ze toegankelijk zijn voor mensen met een inkomen vanaf modaal tot anderhalf keer modaal;
- Het woonoppervlak is gekoppeld aan een staffel:
50m² (GBO) en een huurprijs van € 720-€790,
60m² (GBO) en een huurprijs van € 790- € 872
70m² (GBO) en een huurprijs van €872-€971;
- Maximale jaarlijkse huurprijsstijging CPI + 1%;
- Geen huuraanpassing bij mutatie en een exploitatietermijn van minimaal 15 jaar.

Deze locatie is ook geschikt voor senioren gezien de gunstige ligging in het centrum van Zaandam. Daar waar mogelijk kunnen nultreden-woningen worden gerealiseerd die in elk geval seniorengeschikt zijn aan de hand van de door de gemeente opgestelde 'Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw; Nultreden- en Zorgwoningen'.

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de uitvoering van de taakstelling Woonvisie en collegeprogramma en de huidige en veranderende marktsituatie. De ontwikkeling biedt hiermee de kans om bij te dragen aan de broodnodige woningbehoefte in Zaanstad. Vooral in het segment sociaal en toegankelijke koop is veel behoefte. Bovendien geeft

het project een impuls aan de openbare ruimte langs de Zaan door ontmoeten en verblijven te verbeteren. Tot slot draagt het aanvullen en energetisch verbeteren van de woningvoorraad bij aan het verlagen van de energiearmoede.

Omgevingswet

Bestemmingsplan (omgevingsplan)

Het beoogde project valt binnen de beheersverordening 'Zaandam oud West' en is gelegen op de bestemming 'gemengd' en de dubbel bestemming 'Archeologie'. Voor het plan is uiteindelijk een planologisch juridische wijziging van de bestemming nodig (omgevingsplan na inwerkingtreding Omgevingswet of een wijzigingsprocedure).

Klimaatstresstest

Het beoogde project valt binnen het werkingsgebied van de Provinciale Omgevingsvisie NH2050 (19 november 2018). Hierin is als basisrandvoorwaarde opgenomen dat het voor elke ruimtelijke (her)ontwikkeling verplicht is om een klimaatstresstest te doorlopen voor vaststelling van het Bestemmingsplan (Omgevingsplan). Het uitvoeren van een klimaatstresstest voor dit plan wordt logischerwijs gekoppeld aan de fase van het Ruimtelijk Programma van Eisen.

Noot: per 1 juli 2022 treedt ook de Provinciale Omgevingsverordening NH2022 in werking. Deze geeft nog een nadere instructie over wat er met de uitkomsten van de stresstest moet worden gedaan.

Archeologie

Het kader voor archeologie wordt gevormd door de Erfgoedwet 2016, Archeologienota Zaanstad 2009 en de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad.

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord.

Een vooronderzoek in de vorm van een booronderzoek is inmiddels uitgevoerd. Daaruit bleek dat op bepaalde delen van het terrein archeologisch belangrijke lagen in de bodem aanwezig zijn. Door de bouw kunnen deze worden verstoord.

Daarom dient de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologische proefsleuf te laten aanleggen om te kijken of er - en hoe diep - archeologische vindplaatsen liggen en of er een opgraving moet komen. Blijkt uit de proefsleuf dat de vindplaats(en) opgegraven moet(en) worden, dan dient de aanvrager van de vergunning de vindplaats(en) laten opgraven.

Milieuaspecten

Voor het initiatief dienen de volgende onderwerpen te worden onderzocht:

- In het kader van Wet geluidhinder en op basis van goede ruimtelijke ordening is onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting van 30 km wegen. Mogelijk is de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Er dient rekening te worden gehouden met aanvullende eisen zoals geluidsluw te openen delen.
- De ontwikkeling ligt in een gebied dat gekenmerkt wordt door horeca en detailhandel. Er is een beoordeling noodzakelijk of de aanwezige bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de ontwikkeling. Deze beoordeling geldt ook binnen het project zelf omdat er in het project commerciële ruimtes worden gerealiseerd.
- Er is een vormvrije milieueffectrapportage nodig.
- De locatie Westzijde 24-36 ligt in een oud-stedelijk gebied, hierdoor is bodemverontreiniging te verwachten. Voor deze locatie is een bodemonderzoek noodzakelijk.

De onderwerpen elektromagnetische straling, Schiphol en lichthinder vormen geen belemmering voor het initiatief. Voor de onderwerpen externe veiligheid, geur en milieueffectrapportage is het voldoende om kwalitatief aan te tonen dat deze aspecten geen belemmering vormen.

6. De uitdaging voor dit project

Het doel is te komen tot een goede stedenbouwkundige invulling en een duurzame woonomgeving. Bij de gemeente ligt de uitdaging om een haalbaar Ruimtelijk Programma van Eisen op te stellen voor de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft daarbij de uitdaging om alle uitgangspunten te vertalen uit het Ruimtelijk Programma van Eisen te vertalen naar een ruimtelijk plan. Uitgangspunten die binnen het eigen beleidsveld zijn opgesteld zijn veelal niet integraal gewogen op gebieds- of planniveau. Het is geen vanzelfsprekendheid dat de stapeling van uitgangspunten zich ook daadwerkelijk laat verzilveren op deze plek. Meerdere thema's leggen beslag op de ruimte en hebben effect op de financiële haalbaarheid van het project. Er ontbreekt een gebiedsvisie waardoor een ontwikkelrichting op voorhand niet is geformuleerd. Dat betekent dat tijdens de ontwikkeling van dit project keuzes zullen moeten worden gemaakt en uiteindelijk bekrachtigd. Op enig moment ligt er een 'concept plan' dat de resultante is van een creatief proces tussen ontwikkelaar, gemeente en de stakeholders in de omgeving. Dit vraagt om een duidelijk proces waarbij partijen elkaar in meenemen. In het volgende hoofdstuk zijn die processtappen uitgewerkt. De ontwikkelaar houdt rekening met de diverse spelregels vanuit de gemeente op de diverse beleidsthema's en de wijze waarop de participatie invulling krijgt.

Het is aan de ontwikkelaar om het optimum te zoeken wat op die plek mogelijk is en financieel haalbaar te maken. Het zal helder zijn dat de gemeente een voorkeur heeft voor een plan dat optimaal voldoet aan de diverse strategische thema's terwijl de ontwikkelaar – zeker gezien de sterk stijgende bouwprijzen – ook de haalbaarheid van de gehele ontwikkeling van groot belang acht. De samenwerking tussen ontwikkelaar, gemeente en andere belanghebbenden in de omgeving en een duidelijk ontwikkelproces, zijn de belangrijkste succesbepalende factoren voor dit project.

7. Proces

In Zaanstad wordt gewerkt met de Zaanse projectmethode (plaberum). Deze projectmethode kent diverse fasen. In aanvulling op deze methode wordt de startnotitie van dit project nu bij de raad aangeboden, als startsein voor de ontwikkeling. In de projectmethode is een aantal beslismomenten opgenomen waar producten en tussenresultaten bekrachtigd worden door college en/of de raad. Het initiatief uitwerken ligt bij de ontwikkelaar. De gemeente faciliteert de ontwikkeling.

De processtappen zijn als volgt:

1. Initiatiefase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie)		
Product	Bevoegdheid	Planning
Startnotitie (Hiermee geeft de raad het startsein voor het project. De raad is op de hoogte van de opgave, de uitdaging en het proces rond dit project).	B&W Raad	Q1 2022
2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)		
Intentieovereenkomst	Staf Bouwen	Q1 2022
Ruimtelijk programma van eisen (RPvE) inclusief uitvoering klimaatstresstest (Omgevingsvisie NH2050)	B&W Raad (zienswijze)	Q3 2022
3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan)		
Anterieure overeenkomst	Staf Bouwen	Q3 2022
Ruimtelijk plan	B&W Raad (zienswijze)	Q1 2023
4. Uitvoeringsfase (technische voorbereiding)		
Juridisch- planologische procedure (vaststellen van het omgevingsplan)	Raad	Q3 2023
Uitvoering bouw	-	2024*
5. Beheerfase		
Overdracht aan beheer		2026

(* bij een beroepsprocedure kan de start bouw met 1,5 jaar worden vertraagd)

8. Participatie

Participatie is een continue proces van met elkaar in gesprek zijn om het beste uit een ontwikkeling te halen. Want Zaanstad maken we samen. Gemeente, ontwikkelaars en inwoners. Onder de Omgevingswet is het de rol van de ontwikkelaar om de participatie vorm te geven. De gemeente heeft een participatieprotocol (bijlage) ontwikkeld en verlangt dat de ontwikkelaar met een gedegen plan komt om daar invulling aan te geven. In de praktijk kijken inwoners vooral naar de gemeente als het gaat om het beschermen van hun belangen. Daarom trekken we samen op met de ontwikkelaar om zo vroeg mogelijk belangen op te halen bij belanghebbenden en op basis van deze analyse met de ontwikkelaar een procesontwerp te maken voor de participatie. In dit procesontwerp maken we afspraken over de rollen, over wie op welk moment en op welk deelonderwerp mee kan doen, en wordt ook het participatieniveau volgens de Zaanse participatieladder vastgesteld. De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met alle belanghebbenden en bestuurders.

Het doel van de participatie is:

- het vergroten van de betrokkenheid bij de ontwikkeling,
- het vergroten van het begrip voor de verschillende belangen,
- het verrijken van het plan/initiatief met kennis en ervaring vanuit de belanghebbenden,
- het kunnen maken van een zorgvuldige belangenafweging in het bestuurlijk besluitvormingsproces.

9. Bijlage

Zaans Participatieprotocol (2020/26791)
Richtlijn voor initiatiefnemers