

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Startnotitie garageboxen Vrieschgroenstraat en Koningsgeelstraat Kleurenbuurt

Gevraagd besluit

1. Akkoord te gaan met de startnotitie garageboxen Vrieschgroenstraat en Koningsgeelstraat, gelegen in de Kleurenbuurt inhoudende:
 - a. Plannen voor sloop van de huidige 74 garageboxen aan de Vrieschgroenstraat en Koningsgeelstraat, Kleurenbuurt en het realiseren van circa 64 koopwoningen;
 - b. De uitgangspunten en richtlijnen en de reeds eerder vastgestelde beleidskaders waarbij voor de locaties de Vrieschgroenstraat en de Koningsgeelstraat, Kleurenbuurt een Ruimtelijk Programma van Eisen dient te worden opgesteld;
 - c. De uitgangspunten voor het communicatie- en participatie proces;

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Ondernemers, omwonenden, huurders en andere stakeholders worden voorafgaand geïnformeerd over de besluitvorming van de startnotitie richting de raad. De besluitvorming en agendering is openbaar en iedere geïnteresseerde kan kennisnemen van de stukken. Na het vaststellen van de startnotitie volgt het onderzoeken van de haalbaarheid waarbij participatie met de omgeving een belangrijk onderdeel is.

Kernverhaal

Woningcorporatie ZVH heeft de intentie om de bestaande garageboxen aan de Koningsgeelstraat en Vrieschgroenstraat te slopen en te vervangen door nieuwbouw koopwoningen, bestaande uit zogenaamde BKZ woningen en koopwoningen in het duurder segment. De garageboxen, die in eigendom zijn van ZVH, zijn gebouwd in 1968 en hebben een gesloten uiterlijk naar het groen en de openbare weg. Deze gebiedsontwikkeling kan gezien worden als een 'no-regret' maatregel, dat wil zeggen dat deze ontwikkeling een toekomstige bredere aanpak van de wijk niet in de weg staat. De gemeente heeft daarom op 21 januari 2021 een intentieovereenkomst afgesloten met de woningcorporatie om de haalbaarheid van de garageboxen tot woningbouw te onderzoeken. Daarnaast is het toevoegen van koopwoningen op deze locatie betrekkelijk makkelijk te realiseren. De vervanging van de garages door woningbouw, draagt bij aan de volgende doelstellingen:

- De toevoeging van circa 64 koopwoningen draagt bij aan de verdichtingsopgave in de stad en de opgave om te differentiëren in woningbouwprogramma in de buurt.
- Door BKZ- en duurder koopwoningen toe te voegen aan een gebied met voornamelijk sociale huurwoningen, wordt de Kleurenbuurt aantrekkelijk voor een brede doelgroep en ontstaat een meer gedifferentieerde samenstelling van woningen in de Kleurenbuurt. Omdat de kleurenbuurt nu voornamelijk uit sociale huurwoningen bestaat wordt afgeweken van de 30% norm voor sociale woningbouw bij deze gebiedsontwikkeling.
- Door entrees toe te voegen aan de locatie Koningsgeelstraat en de locatie Vrieschgroenstraat ontstaan meer woonstraten met ogen gericht op de weg waardoor de sociale veiligheid toeneemt. Door ook woningentrees toe te voegen aan de zijde van de groene hoven aan de Indigostraat en de Bergblauwstraat, worden ook hier de sociale en fysieke veiligheid van de omgeving vergroot.

Dit heeft geleid tot een aantal uitgangspunten, die de basis vormen voor de verdere planontwikkeling. Deze zijn:

1. De huidige bebouwing kent geen cultuurhistorische waarden en kan gesloopt worden.
2. Aan de straatzijde is ruimte voor max 4-5 bouwlagen, aan de hofzijde max 2-3.
3. Het programma per locatie bestaat uit ongeveer 32 woningen. De woningen hebben een oppervlakte variërend tussen 55m² en 110 m².
4. Uitgangspunt is te onderzoeken om koopwoningen te realiseren die voldoen aan de voorwaarden van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ)
5. Uitgangspunt is om te onderzoeken of het project als houtbouwproject kan worden gerealiseerd.
6. Parkeren vindt zoveel mogelijk op maaiveldniveau van de eigen kavel plaats. Mogelijkheid voor deelparkeerplekken wordt nader onderzocht.
7. Parkeren voor fietsen: In individuele fietsboxen of in een gemeenschappelijke berging met entree vanaf de straat.
8. De plintwoningen hebben aan beide zijden een eigen voordeur aansluitend op maaiveld. De overige woningen zijn bereikbaar via een centrale ontsluiting.
9. Voor deze locatie dient een welstandsparagraaf als aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013 opgesteld te worden, waarmee de beeldkwaliteit van het project ook na oplevering in de beheerfase is geborgd.
10. Om de woningbouw mogelijk te maken zal de gemeente ook eigen grond inbrengen. Het betreft de grond, die nu in gebruik zijn als ventweg en parkeerplaatsen, gelegen aan zowel de Indigostraat en de Bergblauwstraat.
11. De nieuwbouw draagt bij aan de energietransitie door duurzame woningen te bouwen (bij voorkeur energieneutraal in plaats van BENG).
12. De ontwikkeling dient te voldoen aan de MRA Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0, Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024, Bomenbeleidsplan 2020-2050, Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024 en het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026.
13. Onderzocht dient te worden hoe de nieuwbouw de bestaande natuurwaarden kan versterken door zoveel mogelijk natuur inclusief te bouwen. Bomen, die als gevolg van de gebiedsontwikkeling moeten verdwijnen, worden verplant of elders gecompenseerd.

Aanleiding

De ambitie is om in de Kleurenbuurt te komen tot een verbetering van de omgeving- en woonkwaliteit en de buurt als geheel sterker te maken. Hiervoor is ook een breder aanbod aan woningen nodig dan alleen die voor de laagste inkomens. Met het verdichten en versterken van de buurt door te bouwen wordt bereikt een meer gedifferentieerde woningvoorraad om zo nieuwe doelgroepen aan te trekken en om de huidige bewoners de mogelijkheid aan te bieden om binnen de wijk door te stromen. 600 woningen in de kleurenflats Indigo, Vermiljoen, Bergblauw en Pannenrood zijn onlangs door ZVH gerenoveerd en verduurzaamd. Ook de vernieuwing van het maaiveld rondom de Indigo- en Vermiljoenflat is inmiddels uitgevoerd.

Aan de Vrieschgroenstraat en de Koningsgeelstraat zijn momenteel respectievelijk 40 en 34 garageboxen gevestigd. De garageboxen zijn in eigendom van de woningcorporatie ZVH. De gemeente Zaanstad en ZVH hebben gezamenlijk een initiatief opgezet om te onderzoeken of het haalbaar is om de garages te slopen en op deze locaties nieuwe woningen te realiseren. De gemeente heeft daarom op 21 januari 2021 een intentieovereenkomst afgesloten met de woningcorporatie om de haalbaarheid van de garageboxen tot woningbouw te onderzoeken. Voordat dit haalbaarheidsonderzoek verder wordt uitgevoerd is deze startnotitie opgesteld die de uitgangspunten aangeeft voor de verdere planontwikkeling. Na het vaststellen van de startnotie zal de planvorming en participatie opstarten.

Beoogd resultaat

De startnotitie beoogt een goede start van de ontwikkeling van de garageboxen aan de Vrieschgroenstraat en de Koningsgeelstraat. Een start waarin de raad de uitgangspunten meegeeft, bekend is met de uitdagingen, instemt met de voorgestelde werkwijze voor het

haalbaarheidsonderzoek en de wijze waarop de omgeving in dit project wordt betrokken. Dit moet leiden tot een haalbaar en gedragen ruimtelijk programma van eisen voor deze locatie.

Kader

Het initiatiefvoorstel werkwijze 'raad aan de voorkant' (2020/24317 en 2020/5017) en de bijbehorende raadsinformatiebrief (2021/27769 en de bijlage 2021/18208)
De raad en het college hebben afspraken gemaakt dat de raad zoveel mogelijk tijdens het initiatief van een gebiedsontwikkeling 'aan de voorkant van het proces' zal worden betrokken. De raad heeft daartoe op 28 mei 2020 een initiatiefvoorstel vastgesteld.

Argumenten en afwegingen

Er is behoefte aan woningbouw in Zaanstad

De toevoeging van circa 64 koopwoningen draagt bij aan de verdichtingsopgave in de stad en de opgave om te differentiëren in woningbouwprogramma in de Kleurenbuurt door betaalbare koopwoningen (BKZ) en dure koopwoningen te bouwen. Door BKZ- en duurdere koopwoningen toe te voegen aan een wijk met voornamelijk sociale huurwoningen, wordt de Kleurenbuurt aantrekkelijker voor een brede doelgroep en ontstaat een meer gedifferentieerde samenstelling van woningen in de Kleurenbuurt. Hiermee wordt afgeweken van de 30% norm voor sociale woningbouw bij een gebiedsontwikkeling. De garageboxen worden door huurders veelal gebruikt als (bedrijfs)opslagruimte. Consequentie is dat dat zij geen gebruik meer kunnen maken van deze voorziening bij realisatie van woningbouw.

De ontwikkeling versterkt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de wijk

Door koopwoningen toe te voegen aan een gebied met voornamelijk sociale huurwoningen, wordt een impuls gegeven aan de Kleurenbuurt voor een brede doelgroep en ontstaat een meer gedifferentieerde samenstelling van woningen in de wijk de Kleurenbuurt.

Het project is een 'houtbouw-project'

ZVH wil bij het ontwikkelen van dit project onderzoeken om voornamelijk houtbouw toe te passen. Dit betekent aan de ene kant een korte bouwperiode en daardoor minder overlast naar de omgeving. Aan de andere kant draagt dit project bij aan de ambities om duurzame bouwmethoden toe te passen.

Er is minder nadruk op het creëren van een kwalitatieve buitenruimte

Er zijn ongeveer 64 appartementen nodig voor een passende businesscase aan de kant van ZVH. Daarmee blijft de ruimte rondom het gebouw beperkt en komt het accent te liggen op een goede inpassing van het gebouw in zijn omgeving zelf in de bestaande omgeving en in mindere mate op het creëren van een kwalitatieve buitenruimte.

Draagvlak

Al in 2020 zijn meerdere malen tussen de gemeente, de woningcorporatie en bewonersraden gesprekken in de vorm van ateliers gevoerd over de toekomstige ontwikkeling van de Kleurenbuurt. Het eerste atelier vond plaats op 29 januari en ging in op de huidige situatie in de Kleurenbuurt, maar verkende ook de ambities van aanwezige partijen. Het tweede atelier op 21 april verkende met aanwezige partijen de haalbaarheid tot verdichten van de Kleurenbuurt en werd er gesproken over het profiel van de buurt. Ook werd besproken welke vervolgstappen er nodig zijn. In de bijlage van de startnotitie staat een samenvatting van deze bijeenkomsten.

Zaanstad maken we samen. Daarom willen de initiatiefnemer en de gemeente Zaanstad samenwerken om het participatieproces vorm te geven en te doorlopen. De verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie ligt bij de initiatiefnemer. Het participatieproces wordt opgestart nadat de gemeente de startnotitie heeft vastgesteld. Vooruitlopend op de nieuwe participatienota ziet de gemeente erop toe dat de initiatiefnemer met een gedegen procesontwerp komt om de participatie vorm te geven en zo vroeg mogelijk

zienswijzen op te halen bij belanghebbenden. In dit procesontwerp wordt bij voorkeur en waar mogelijk uitgegaan van trede 3 op de Zaanse participatieladder (Adviseren), wordt een toezichthoudende rol voor de gemeente vastgelegd en worden duidelijke kaders gesteld. De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met alle belanghebbenden en bestuurders.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Het initiatief sluit aan op de regionale ambitie in de MRA om 20% van de woningvoorraad in houtbouw uit te voeren.

Financiële consequenties

Na vaststelling van het Ruimtelijk Programma van Eisen wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin onder andere de volgende financiële afspraken worden gemaakt over de plankosten en de kosten voor aanpassingen openbare ruimte. Deze komen ten laste van de ontwikkelaar.

Voor de realisatie van het project zal een ontwikkelaar/ bouwer geselecteerd worden. Aangezien de nieuwbouwontwikkeling deels op gemeenteground en deels op ZVH grond gerealiseerd gaat worden

Juridische consequenties

Het raadsbesluit over de startnotitie heeft nog geen juridische consequenties. Het is een startschot voor het onderzoeken van de haalbaarheid van de ontwikkeling. De besluitvorming rond de startnotitie is nog niet het vaststellen van nieuwe ruimtelijke kaders op deze locatie. Dat komt pas verderop in het proces aan de orde als er overeenstemming is over het ruimtelijk programma van eisen en de raad gevraagd wordt om akkoord te gaan met de bestemmingswijziging.

Communicatie/vervolgtraject

Ondernemers, omwonenden en andere stakeholders worden voorafgaand geïnformeerd over de besluitvorming van de startnotitie richting de raad. De besluitvorming en agendering is openbaar en iedere geïnteresseerde kan kennisnemen van de stukken. Na het vaststellen van de startnotitie volgt het onderzoeken van de haalbaarheid waarbij participatie met de omgeving een belangrijk onderdeel is.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

- 1 In te stemmen met de startnotitie garageboxen Vrieschgroenstraat en Koningsgeelstraat, gelegen in de Kleurenbuurt inhoudende:
 - c. Plannen voor sloop van de huidige 74 garageboxen aan de Vrieschgroenstraat en Koningsgeelstraat, Kleurenbuurt en het realiseren van circa 64 koopwoningen;
 - d. De uitgangspunten en richtlijnen en de reeds eerder vastgestelde beleidskaders waarbij voor de locaties de Vrieschgroenstraat en de Koningsgeelstraat, Kleurenbuurt een Ruimtelijk Programma van Eisen dient te worden opgesteld;
 - c. De uitgangspunten voor het communicatie- en participatie proces;

In de vergadering van-.....- 2023

De griffier,

De voorzitter,