

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Startnotitie Monseigneur Callierstraat

Gevraagd besluit

1. Akkoord te gaan met de startnotitie 'Monseigneur Callierstraat', inhoudende:
 - a. Plannen voor sloop van de huidige 22 grondgebonden woningen van het woningblok aan de Monseigneur Callierstraat/Dr. Schaepmanstraat in de Rosmolenbuurt te Zaandam en het realiseren van verdichting op die locatie door de bouw van 32 woningen in de vorm van een drielaags appartementencomplex.
 - b. De uitgangspunten en richtlijnen en de reeds eerder vastgestelde beleidskaders waarbij voor de locatie Monseigneur Callierstraat 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

Dit besluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit besluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

Woningcorporatie Parteon heeft als eigenaar van het blok aan Monseigneur Callierstraat/Dr. Schaepmanstraat plannen voor sloop van de huidige 22 grondgebonden woningen. De bestaande woningen zijn verouderd, hebben te maken met slechte kwaliteit funderingen en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Parteon ziet mogelijkheden om op deze locatie verdichting te realiseren in de vorm van een kleinschalig appartementencomplex voor de doelgroep senioren.

Voor dit initiatief is een inschatting van de haalbaarheid gedaan in de vorm van een quickscan. Deze toets is uitgevoerd op basis van een stedenbouwkundige analyse. Naar aanleiding van deze analyse is onderzocht hoe een andere verkaveling de ruimtelijke kwaliteit van de buurt kan verbeteren. Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan passen binnen de wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten van de gemeente Zaanstad. Het beoogde plan maakt het door herstructurering mogelijk een plein met vergroening toe te voegen aan een stenige buurt. De gemeente geeft een aantal uitgangspunten mee, welke in voorliggende startnotitie worden benoemd.

De vast te stellen startnotitie heeft de volgende doelen:

1. Het informeren van het college en de raad over het voorgenomen initiatief voor de locatie Monseigneur Callierstraat/Dr. Schaepmanstraat, dat als kansrijk wordt gezien door de gemeente.
 2. Het benoemen van de uitgangspunten waarmee het initiatief verder wordt ontwikkeld.
 3. Het beschrijven van de manier waarop participatie in dit project vorm krijgt.
 4. Het beschrijven van het proces waarlangs het project vorm krijgt en op welke manier het college en de raad betrokken worden.
-
-

Aanleiding

Parteon en gemeente Zaanstad zijn in 2005 een langdurige verbintenis aangegaan voor de stedelijke vernieuwingsaanpak in de Rosmolenwijk in Zaandam-Oost. Deze aanpak heeft tot doel om de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte te verbeteren. Nieuwbouw maakt onderdeel uit van de herstructurering van de wijk. Vanuit de samenwerkingsovereenkomst Rosmolenwijk zijn tot nu toe 472 woningen gerealiseerd.

DOCUMENTNUMMER

PAGINA

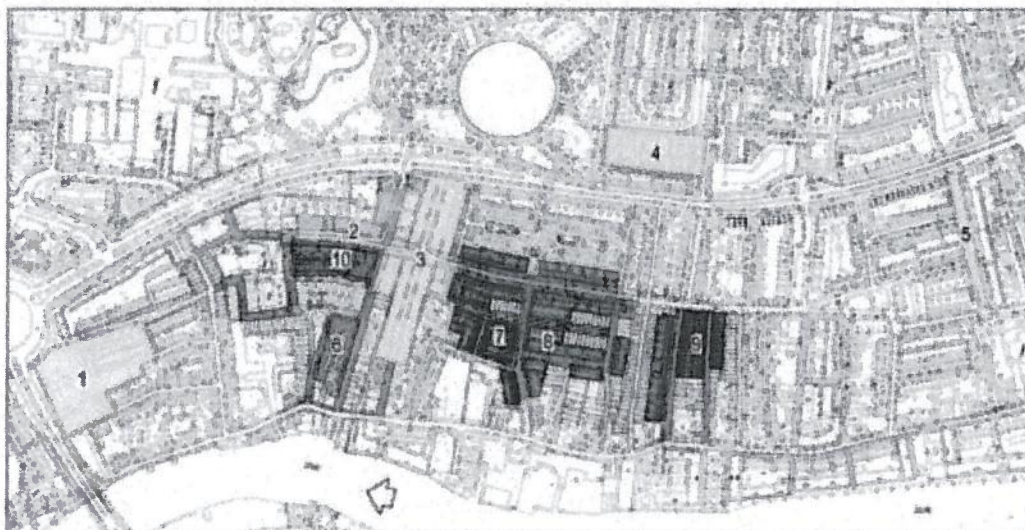
gemeente Zaanstad

2023/1946

2/6

ZNSTD

Afbeelding: projecten SOK Rosmolenwijk 2005



PROJECTEN ROSMOLENWIJK - FASE 1

1. HOOFDOPENINGSTRAAT
2. VERBODPLEIN - FASE 1
3. JAN WILHELMUSSTRAAT
4. LIEBE MOEN
5. BLOKSTRAAT

INRICHTING OPENBARE RUIMTE VOOR PARTEON

PROJECTEN ROSMOLENWIJK - FASE 2

6. KANDELBLOK
7. MONSIEUR CALLIERSTRAAT
8. HOVENIERSSTRAAT
9. BLOKSTRAAT
10. VERBODPLEIN - FASE 2

INRICHTING OPENBARE RUIMTE VOOR GEMEENTE ZAA NSTAD

AAN <
PUB. ARCHITECTEN AAN DE ZAA NSTAD
Tweede Einder 10000
1016 CA Amsterdam
T: 020 610 1000
F: 020 610 1001

Projecten nr.7 Monseigneur Callierstraat en nr.8 Hoveniersstraat vormen het sluitstuk van deze aanpak. Voorliggend initiatief maakt onderdeel uit van het project nr.7 Monseigneur Callierstraat.

Parteon heeft als eigenaar van het woningbouwblok aan de Monseigneur Callierstraat nr. 2-6, Koning Williamstraat nr. 37-43, Professor Struijcken nr. 2-16, Dr. Schaepmanstraat nr.17-29 en het gebied tussen Leo XIII straat nr. 30-34 en Koning Williamstraat nr. 31-35 plannen om de bestaande 22 grondgebonden woningen te slopen om vervolgens door verdichting een nieuw appartementencomplex te kunnen realiseren. Met deze ontwikkeling wil Parteon de doelgroep senioren bedienen en inzetten op de doorstroming in de wijk vanuit eengezinswoningen naar appartementen. Het appartementencomplex wordt zodanig gesitueerd dat er ruimte wordt gecreëerd voor een groen ontmoetingsplein op een centrale locatie in de buurt.

De plannen zijn beoordeeld door een gemeentelijke quickscan. Daarbij zijn aandachtspunten en randvoorwaarden meegegeven voor de verdere uitwerking van de plannen voor deze locatie. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in voorliggende startnotitie voor de locatie Monseigneur Callierstraat/Dr. Schaepmanstraat. Met deze uitgangspunten wordt het initiatief in de definitiefase verder uitgewerkt tot een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE).

Beoogd resultaat

De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Monseigneur Callierstraat/Dr. Schaepmanstraat vast te leggen, waarmee vervolgens toegewerkt kan worden naar een Ruimtelijk Programma van Eisen voor deze locatie.

Kader

- Coalitieakkoord 2022-2026 'Slagen maken'
- Het initiatiefvoorstel werkwijze 'raad aan de voorkant' (2020/24317 en 2020/5017) en de bijbehorende raadsinformatiebrief (2021/27769) en de bijlage 2021/18208)
- Bomen beleidsplan 2020-2050

DOCUMENTNUMMER

PAGINA

gemeente Zaanstad

ZNSTD

2023/1946

3/6

- Gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024
- Groen en waterplan gemeente Zaanstad
- Metselen aan het Zaans Mozaïek-actualisatie woonvisie 2019 en de Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024
- MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0
- MRA Uitvoeringsconvenant houtbouw
- Nota Gebiedsoverstijgende kosten Zaanstad 2020
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2022
- Ontwikkelvisie Rosmolenwijk 2000
- SOK Rosmolenwijk 2005 + allonge 2014
- Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen (2019/8631)
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016
- Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- WIORZ 2022
- Zaans Mobiliteitsplan 2021
- Zaanse Samenwerkingsovereenkomst gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2020-2024

Argumenten en afwegingen

Startnotitie vormt een helder startpunt

Voor dit initiatief is een inschatting gemaakt van de haalbaarheid en wenselijkheid in de vorm van een quickscan. Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan bijdragen aan de woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad. Door deze startnotitie vast te stellen wordt aan de voorkant duidelijkheid gegeven over de verwachtingen rond het project, zowel inhoudelijk als procesmatig. De startnotitie helpt om te komen tot een succesvolle ontwikkeling waarop omgeving en bestuur goed zijn aangesloten.

Het initiatief maakt onderdeel uit van een langdurige samenwerking tussen Parteon en gemeente Zaanstad

Parteon en gemeente Zaanstad zijn in 2005 een langdurige verbintenis aangegaan voor de stedelijke vernieuwingsaanpak in de Rosmolenwijk in Zaandam-Oost. Deze aanpak heeft tot doel om de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte te verbeteren. Nieuwbouw maakt onderdeel uit van de herstructurering van de wijk. Vanuit de samenwerkingsovereenkomst zijn tot nu toe 472 woningen gerealiseerd. Voorliggend initiatief maakt onderdeel uit van het project Monseigneur Callierstraat en vormt samen met het project Hoveniersstraat het sluitstuk van deze samenwerking.

Het initiatief draagt bij aan doorstroming van senioren uit eengezinswoningen naar appartementen binnen de wijk

Met de ontwikkeling van een appartementencomplex bedient Parteon de doelgroep senioren. Bewoners in deze buurt geven aan graag gelijkvloers te willen wonen binnen de Rosmolenbuurt, maar dat het huidige aanbod gering is. Het realiseren van appartementen

binnen dit plan zorgt voor de gewenste doorstroming binnen de wijk van ouderen van een grote eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning.

Herstructurering maakt het mogelijk een plein met vergroening toe te voegen aan een stenige buurt

Een belangrijk onderdeel van de opgave is het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Het doorbreken van het bestaande ensemble van kleine rijtjeswoningen en transformeren naar een meer geconcentreerde opzet heeft impact op het stedelijk weefsel. Het primaire doel hiervan is het creëren van een ontmoetingsplein met vergroening midden in de buurt. Het appartementencomplex wordt zodanig gesitueerd dat hiervoor ruimte wordt gecreëerd.

Draagvlak

Het participatieproces wordt opgestart direct na vaststelling van de startnotitie, zie ook paragraaf 6.2 van de startnotitie.

DOCUMENTNUMMER

2023/1946

PAGINA

4/6

gemeente Zaanstad



Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Intentieovereenkomst

Na het vaststellen van de startnotitie zal een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten over de ambtelijke kosten die de gemeente maakt in de definitiefase om te komen tot een Ruimtelijk Programma van Eisen. In deze intentieovereenkomst zullen ook de kosten worden verhaald die zijn gemaakt voor de quickscan.

Anterieure overeenkomst

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:

- Ambtelijke plankosten gebaseerd op de landelijke Plankostenscan
- Kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte
- Bijdrage Gebiedsoverstijgende kosten en Wijkgebonden kosten
- Alle eventuele planschade als gevolg van de benodigde wijziging van het Omgevingsplan is voor de initiatiefnemer

Juridische consequenties

Het vaststellen van de startnotitie heeft geen directe juridische consequenties. Er ontstaat geen juridisch afdwingbaar kader voor bijvoorbeeld vergunningaanvragen en bestemmingplanafwijkingen. Wel geeft de startnotitie een richting over toekomstige afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente die worden vastgelegd in een intentieovereenkomst en later in een anterieure overeenkomst.

Communicatie/vervolgtraject

Communicatie

De bewoners en omwonenden worden middels een brief op de hoogte gesteld van de behandeling van de startnotitie in de gemeenteraad. Dit gebeurt na bespreking van de startnotitie in het college B&W en voor behandeling in Zaanstad Beraad. Na vaststelling van de startnotitie in de gemeenteraad worden stakeholders uitgenodigd voor een eerste participatiebijeenkomst.

Proces

Het besluitvormingstraject ziet er als volgt uit:

1. Initiatieffase (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).	Gemeenteraad	Q1 2023
2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)		
• Intentieovereenkomst	Combistaf Bouwen	Q2 2023
• Ruimtelijk programma van eisen (RPvE)	B&W (besluit) Gemeenteraad (raadsinformatiebrief of zienswijze bij afwijken uitgangspunten startnotitie)	Q3 2023
3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan)		
☐ Anterieure overeenkomst	Combistaf Bouwen	Q3 2023

2023/1946**5/6**

☐ Ruimtelijk plan (VO/DO)	B&W Raad (raadsinformatiebrief)	Q4 2023
4. Uitvoeringsfase (technische voorbereiding)		
☐ Juridisch- planologische procedure (startmoment afhankelijk van de te volgen procedure)	Raad	Q4 2023
☐ Uitvoering bouw	-	2024*
5. Beheerfase		
☐ Eigenaar blijft verantwoordelijk voor beheer		N.v.t.

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

2023/1946

6/6

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

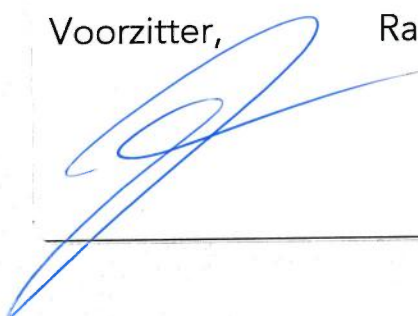
1. Akkoord te gaan met de startnotitie 'Monseigneur Callierstraat', inhoudende:
 - a. Plannen voor de sloop van de huidige 22 grondgebonden woningen van het woningblok aan de Monseigneur Callierstraat/Dr. Schaepmanstraat in de Rosmolenbuurt te Zaandam en het realiseren van verdichting op die locatie door de bouw van 32 woningen in de vorm van een drielaags appartementencomplex.
 - b. De uitgangspunten en richtlijnen en de reeds eerder vastgestelde beleidskaders waarbij voor de locatie Monseigneur Callierstraat een Ruimtelijk Programma van Eisen dient te worden opgesteld.
 - c. De uitgangspunten voor het communicatie- en participatie proces.

In de vergadering van ..donderdag 6 april.....- 2023

Met inachtneming van ~~ten~~ de
aangenomen amendementen.

Voorzitter,

Raadsgriffier,





Amendement Inclusief recht op huisvesting aan de Monseigneur Callierstraat

De gemeenteraad van Zaanstad, in vergadering bijeen op 6 april 2023, besprekende het document **Startnotitie Monseigneur Callierstraat (2023/2341)**

constaterende dat:

- het VN-verdrag handicap (door Nederland geratificeerd in 2016) betekent dat overheden zich moeten inzetten om de drempels te verminderen zodat mensen met een beperking onbeperkt kunnen deelnemen aan de samenleving;¹
- gemeenten verplicht zijn te werken aan geleidelijke verwezenlijking van het VN-Verdrag op de beleidsterreinen waarop zij verantwoordelijkheden hebben;
- artikel 22, lid 2 van de Nederlandse Grondwet luidt: "Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid";²
- Zaanstad dit jaar de woonzorgopgave gaat actualiseren. Onderdeel daarvan kan een behoefteonderzoek zijn, (hoeveel, huur of koop, prijs, type, locatie etc.). Dit kan vertaald worden in beleid;
- een rolstoel-pluswoning³ voldoet aan onder meer de volgende criteria: gelijkvloers, ramen op ooghoogte, voldoende bereikbare opbergruimte, een badkamer waarin ruimte is voor een douchebrancard en werkruimte voor zorgpersoneel;

overwegende dat:

- het recht op huisvesting ook betekent dat je moet kunnen kiezen waar je wil wonen;⁴
- in Zaanstad is deze keuze zeer beperkt, omdat er niet in elke wijk of kern geschikte woningen zijn voor mensen die gebruik maken van een rolstoel en eventueel aanvullende zorg en hulpmiddelen nodig hebben. Wanneer mensen aangewezen raken op een rolstoel, moeten zij vaak hun eigen wijk verlaten, wat negatieve gevolgen kan hebben voor bijvoorbeeld het sociale leven, continuïteit in zorg en ondersteuning en de belasting van mantelzorgers;
- dit complex leent zich nog extra om een of meer rolstoel-pluswoningen te realiseren, onder meer door de nabijheid van het Zaan Medisch Centrum Parteon toch al "mogelijkheden ziet om [...]de doelgroep senioren te bedienen";
- de startnotitie slechts uitgangspunten meegEEft voor het verdere proces;
- dit uitgangspunt onderdeel kan zijn van bijvoorbeeld het participatietraject;
- Parteon nog altijd de mogelijkheid heeft om aan te tonen in hoeverre er behoefte is aan (een) rolstoel-pluswoning(en) in dit complex;

besluit

op blz. 13 van bovengenoemd voorstel, onder het kopje 4.6 Kansengelijkheid, na het laatste punt

"De nieuw te realiseren woningen voldoen aan de richtlijnen nultredenwoningen van gemeente Zaanstad."

een extra uitgangspunt toe te voegen, luidend:

¹ https://vng.nl/files/vng/pagina_attachments/2016/vn-verdrag-handicap_20180227.pdf

² https://www.denederlandsegrondwet.nl/id/vkugbqvdaqzwh/hoofdstuk_1_grondrechten

³ <https://www.youtube.com/watch?v=5oTIWwbrMNw>

⁴ <https://www.parool.nl/columns-opinie/het-recht-op-huisvesting-is-meer-dan-een-populaire-term-b81ad3a1/>

"Er wordt minimaal één woning gerealiseerd die toegankelijk is voor elke mogelijke rolstoelgebruiker en diens gezin (een zogeheten rolstoel-pluswoning)."

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens

Partij voor de Dieren, Stella Pieterse

DENK, Orlando Hellings

ROSA, Geert van Bemmelen

D66, Flip Hoedemaeker

SP, Anna de Groot

Aangenomen, zie besluitenlijst in het raadsinformatiesysteem



Amendement Startnotitie Monseigneur Callierstraat

De gemeenteraad, bijeen op 6 april 2023, behandelende de Startnotitie Monseigneur Callierstraat;

Constaterende:

- Dat bij verschillende gebiedsontwikkelingen in het recente verleden het participatietraject, zoals opgesteld en gevolgd door de betrokken ontwikkelaars, als onvoldoende is beoordeeld door de raad en belanghebbenden;
- Dat de gemeente Zaanstad bezig is met het ontwikkelen van een nieuwe Participatienota, waarin de kaders voor een succesvol participatietraject duidelijk worden vastgelegd;
- Dat de eerste serie startnotities recent is geëvalueerd;
- Dat deze startnotitie nog niet heeft geprofiteerd van deze evaluatie;

Overwegende:

- Dat de gemeenteraad nu aan de voorkant wordt betrokken bij startnotities over nieuwe gebiedsontwikkelingen een goede zaak is;
- Dat het huidige Zaanse Participatieprotocol (2020/26791) te vrijblijvend is gebleken om tot een succesvol participatietraject te komen;
- Dat we niet kunnen wachten tot de nieuwe Participatienota is vastgesteld, maar voor nieuwe gebiedsontwikkelingen direct tot een goed participatietraject moeten komen.

Besluit:

In paragraaf **6.2 Communicatie en Participatie**, de tekst in de derde alinea, luidende:

“In afstemming met de procesmanager, wijkmanager en communicatieadviseur wordt een participatieplan opgesteld door de initiatiefnemer. In dit plan wordt ook het participatieniveau volgens de Zaanse participatieladder vastgesteld waarmee invloed uitgeoefend kan worden op de ruimtelijke plannen.”

Te vervangen door:

“Vooruitlopend op de nieuwe participatienota komt de gemeente, in afstemming met de procesmanager, wijkmanager en communicatieadviseur en in samenspraak met de ontwikkelaar, met een gedegen procesontwerp om de participatie vorm te geven, om zo vroeg mogelijk zienswijzen op te halen bij belanghebbenden. In dit procesontwerp wordt uitgegaan van tenminste trede 3 op de Zaanse participatieladder (Adviseren), wordt een regierol voor de gemeente vastgelegd en worden duidelijke kaders gesteld. De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met alle belanghebbenden en bestuurders.”

En gaat over tot de orde van de dag.

D66 Zaanstad
PvdD Zaanstad

– Flip Hoedemaeker
– Stella Pieterse

Aangenomen, zie besluitenlijst in
het raadsinformatiesysteem

AMENDEMENT 'Parkeernorm Monseigneur Callierstraat'



**Christen
Unie**
Zaanstad

De gemeenteraad van Zaanstad, in vergadering bijeen op donderdag 6 april 2023, behandelende de 'Startnotitie Monseigneur Callierstraat'.

Besluit aan beslispunt 1 toe te voegen:

Met dien verstande dat in de Startnotitie Monseigneur Callierstraat de volgende zinsnede:

'De initiatiefnemer anticipeert op de parkeernorm met het voornemen om een aantal parkeerplaatsen in de buurt te realiseren'

Wordt gewijzigd in:

'De initiatiefnemer zorgt ervoor dat er aan de geldende parkeernorm wordt voldaan door middel van het realiseren van parkeerplaatsen of andere vormen van parkeerruimte'.

Namens Democratisch Zaanstad,
Peter Kranenburg

Namens de ChristenUnie,
Hanneke Veurink-Malda

Toelichting:

Zoals in de startnotitie staat beschreven de huidige stedenbouwkundige opzet van de Rosmolenbuurt niet optimaal is ingericht voor het hedendaags autogebruik. Voor de nieuwe ontwikkeling is het streven om de straten grenzend aan het groene plein vrij te spelen van parkeren en hierdoor zullen dus een aantal parkeerplaatsen sneuvelen. Bij het toevoegen van nieuwe woningen, zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijk parkeernorm, hetgeen ook tijdens het Zaanstad beraad van 30-3-2023 werd bevestigd. De zinsnede *'De initiatiefnemer anticipeert op de parkeernorm met het voornemen om een aantal parkeerplaatsen in de buurt te realiseren'* is daarom ook te vrijblijvend geformuleerd, vandaar dit voorstel tot wijziging.

Aangenomen, zie besluitenlijst in het raadsinformatiesysteem