

Raadsvoorstel startnotitie 'Raad aan de voorkant'

Onderwerp

Startnotitie Sluiskwartier

Gevraagd besluit

Onder voorbehoud van vaststelling van het definitief Perspectief Achtersluispolder door uw raad, akkoord te gaan met de Startnotitie Sluiskwartier, inhoudende een notitie die inzicht geeft in:

- 1) Het transformeren van de zone die begrensd wordt voor de Noorder IJ- en Zeedijk, de Sluispolderweg en Zijkanaal H als onderdeel van de ontwikkeling Achtersluispolder.
- 2) De uitgangspunten en richtlijnen waarbinnen voor Sluiskwartier een Ruimtelijk Programma van Eisen kan worden opgesteld.
- 3) Het voorgestelde communicatie- en participatieproces.

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

In april 2023 heeft de gemeenteraad het concept perspectief Achtersluispolder (2023/1966), waarin het deelgebied *Sluiskwartier* aangemerkt staat als toekomstig woon/werkgebied, vastgesteld als basis voor verdere planvorming. Het Sluiskwartier, circa 10 hectare groot, wordt begrensd door de Noorder IJ- en Zeedijk, de Sluispolderweg en Zijkanaal H. Het definitief Perspectief Achtersluispolder ligt gelijktijdig met deze startnotitie ter besluitvorming bij de raad voor.

Drie eigenaren hebben zich verenigd in de coalitie Sluiskwartier om te onderzoeken of de ontwikkeling van het projectgebied uitvoerbaar is. Deze eigenaren (Synchroon, Hoorne Vastgoed en Green Real Estate) vertegenwoordigen circa 50% van het private eigendom in het gebied. Deze ontwikkelcoalitie heeft samen met aantal andere eigenaren een initiatief opgesteld in de vorm van het Ontwikkelperspectief Sluiskwartier welke als bijlage is bijgevoegd.

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan. Op basis van deze quickscan is geconcludeerd dat het plan van initiatiefnemers ambitieus is en veel potentie in zich heeft.

De uitkomsten van deze quickscan zijn verwerkt in de startnotitie Sluiskwartier. Hierin zijn uitgangspunten, ambities en onderzoeksaanbevelingen opgenomen voor de verdere planuitwerking. De eerste stap in de planuitwerking is het doorlopen van de haalbaarheidsfase, die bij een positieve uitkomst zal moeten leiden tot een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) en een bijbehorende Strategienota die gezamenlijk de basis zullen vormen voor op te stellen ruimtelijke plannen.

Aanleiding

In april 2023 heeft de gemeenteraad het concept perspectief Achtersluispolder (2023/1966), waarin het deelgebied *Sluiskwartier* aangemerkt staat als toekomstig woon/werkgebied, vastgesteld als basis voor verdere planvorming. Verschillende grondeigenaren hebben zich verenigd in een coalitie van eigenaren om te onderzoeken of ontwikkeling van het

Sluiskwartier in lijn met het perspectief mogelijk is. Hiervoor hebben zij een initiatief neergelegd in de vorm van het Ontwikkelperspectief Sluiskwartier welke als bijlage is bijgevoegd.

Beoogd resultaat

De uitgangspunten voor de transformatie naar een werk-woongebied van deelgebied Sluiskwartier te Achtersluispolder in Zaandam vast te leggen, waarmee vervolgens toegewerkt kan worden naar een Ruimtelijk Programma van Eisen. De wijze waarop de beoogde ontwikkeling gerealiseerd kan worden zal worden uitgewerkt in de op te stellen Strategienota.

Kader

- *Definitief perspectief 2040 Achtersluispolder (8825211) – ligt gelijktijdig met deze startnotitie ter besluitvorming voor*
- *Concept perspectief 2040 Achtersluispolder (2023/1966)*
- *Concept MER Achtersluispolder (8825211)*

Argumenten en afwegingen

Er is sprake van een kansrijk initiatief dat past binnen het Perspectief Achtersluispolder
In het Definitief Perspectief Achtersluispolder is Sluiskwartier aangewezen als gemengd woon/werkgebied. In dit gebied kunnen bedrijfspercelen getransformeerd worden tot woningbouw in combinatie met werkfuncties. Het voorgestelde programma dat voorziet in een mix van woningbouw, bedrijfsruimte en voorzieningen, past binnen de ambities uit het Definitief Perspectief Achtersluispolder.

Er wordt een Ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld gericht op de integrale ontwikkeling van het Sluiskwartier

De partijen binnen de coalitie Sluiskwartier zijn eigenaar van een deel van het Sluiskwartier. De gemeente streeft echter een integrale ontwikkeling na, die weliswaar gefaseerd tot stand kan komen. Met de coalitie zijn afspraken gemaakt over het doorlopen van de haalbaarheidsfase voor het gehele plangebied, waarbij ook de andere eigenaren kunnen participeren.

Nadere analyse van mogelijkheden voor herhuisvesting c.q. inpassing van bedrijven

Transformatie betekent een andere invulling van de ruimte, waarbij verplaatsing van de bedrijven nodig zal zijn. De coalitie en gemeente zullen samen met de eigenaren in het gebied een analyse opstellen van mogelijkheden voor herhuisvesting c.q. inpassing in het huidige gebied.

De gemeente neemt een faciliterende rol op zich ten aanzien van het zoeken naar alternatieve locaties voor de zittende bedrijven. Dit betekent dat de gemeente meedenkt over geschikte locaties — in de nieuwbouw of op een andere plek — door onder andere de juridisch planologische inpasbaarheid (op hoofdlijnen) van een alternatieve locatie in beeld te brengen.

Plan past niet binnen het omgevingsplan.

Het Sluiskwartier heeft in het omgevingsplan een bedrijfsbestemming met beperkte bouwmogelijkheden. Het voorgestelde (woon)programma past hier niet binnen. Te zijner tijd zal een ruimtelijke procedure nodig zijn om de plannen mogelijk te maken. Met deze startnotitie krijgt de raad een 'vooraankondiging' dat op enig moment een planologische procedure doorlopen zal moeten gaan worden.

Startnotitie vormt een helder startpunt.

Door deze startnotitie vast te stellen wordt aan de voorkant duidelijkheid gegeven over de verwachtingen rondom het project, zowel inhoudelijk als procesmatig. De startnotitie helpt om tot een succesvolle ontwikkeling te komen waarbij omgeving en bestuur goed zijn aangesloten.

Draagvlak

Het participatieproces wordt opgestart direct na vaststelling van de startnotitie, zie ook paragraaf 6.1 van de startnotitie.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Verstedelijkingsopgave in de MRA-regio, waarin de Achtersluispolder door het Rijk is aangewezen als onderdeel van de grootschalige woningbouwlocatie Haven-Stad.

Financiële consequenties

Intentieovereenkomst

Met de coalitie Sluiskwartier is een intentieovereenkomst gesloten -onder voorbehoud van besluitvorming door de raad- waarin afspraken zijn gemaakt over de totale voorbereidingskosten en de ambtelijke kosten die de gemeente maakt in de definitie/haalbaarheidsfase om te komen tot een Ruimtelijk Programma van Eisen. Hierin zijn afspraken gemaakt over de dekking van de voorbereidingskosten die betrekking hebben op het doorlopen van de haalbaarheidsfase. Niet alle kosten kunnen verhaald worden. Deze resterende kosten zijn gedekt vanuit het budget MAAK.Zuid 2025 en PRI-budget.

Samenwerkingsovereenkomst/Anterieure overeenkomst

Na vaststelling van het Ruimtelijk Programma van Eisen en de bijbehorende Strategienota wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten op gebiedsniveau, waarin de afspraken op het niveau van het Sluiskwartier worden vastgelegd (o.a. programma en fasering). Dit vormt het kader voor te sluiten anterieure overeenkomsten per eigenaar, waarin onder andere financiële afspraken worden gemaakt omtrent de volgende onderwerpen:

- Ambtelijke plankosten gebaseerd op de landelijke Plankostenscan.
- Mocht blijken dat er meer uren nodig zijn voor planbegeleiding dan opgenomen in de anterieure overeenkomst, bijvoorbeeld ten gevolge van procesvertraging, dan worden deze extra kosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemers.
- Kosten voor eventuele aanpassingen in de openbare ruimte
- Bijdrage Gebiedsoverstijgende kosten
- Alle eventuele planschade als gevolg van de benodigde planologische procedure is voor rekening van de initiatiefnemer.

Juridische consequenties

Het vaststellen van de startnotitie heeft geen directe juridische consequenties. De startnotitie is bedoeld om ambities uit te spreken, uitgangspunten vast te leggen en kansen en bedreigingen te benoemen. De startnotitie geeft richting aan de toekomstige afspraken over de ontwikkeling tussen initiatiefnemer en gemeente, in de opgestelde intentieovereenkomst en in een later stadium samenwerkingsovereenkomst en anterieure overeenkomst. Het college is bevoegd om over deze overeenkomsten te besluiten.

Communicatie/ vervolgtraject

Vooruitlopend op dit besluit zijn eigenaren, bedrijven en omwonenden door de initiatiefnemers en gemeente geïnformeerd over het initiatief en behandeling van de startnotitie in de raad. Daarbij is ook een doorkijk gegeven naar het vervolgproces waarbij ook de adviesgroep Participatie Achtersluispolder is betrokken.

In de startnotitie is een uitwerking opgenomen van het participatieproces, dat uitgaat van *adviseren* als minimaal participatieniveau. In onderstaand schema zijn de verschillende stappen in het participatieproces benoemd.

	Blok 1	Blok 2	Blok 3
	Uitgangspunten en ambitie	Plan en haalbaarheid	Samenwerkingsafspraken
Eigenarencollectief (adviseren)	- Sessie 1: advies t.a.v. ambities en uitgangspunten - Sessie 2: toetsen van uitgangspunten	- Sessie 3: advies t.a.v. <i>eerste</i> concept plan - Sessie 4: toetsen <i>definitief</i> concept plan	Sessie 5: bespreken vervolg ontwikkeling
Overige belanghebbenden (adviseren)	Informatiebijeenkomst 1: ophalen input voor het maken van een plan in blok 2	Informatiebijeenkomst 2: presentatie concept plan	Informatiebijeenkomst 3: presentatie planning en vervolg

Het verdere besluitvormingsproces ziet indicatief als volgt uit:

1. Initiatieffase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie)		
Product	Bevoegdheid	Planning
Startnotitie	Gemeenteraad	Q1 2025
2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)		
Ruimtelijke Programma van Eisen (RPvE)	B&W-besluit Gemeenteraad (RIB of zienswijze bij afwijken startnotitie)	Q1 2026
Samenwerkingsovereenkomst	Ambtelijk (na afstemming in Combistaf)	Q1 2026
3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan + planologische procedure)		
Ruimtelijk Plan (VO, DO)	B&W-besluit Gemeenteraad (RIB)	Q3 2027
Anterieure overeenkomst	Ambtelijk (na afstemming in Combistaf)	Q3 2027
Planologische procedure (incl. dezonering)	B&W-besluit Gemeenteraad (RIB)	Q1 2028

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

Onder voorbehoud van vaststelling van het definitief Perspectief Achtersluispolder door uw raad, akkoord te gaan met de Startnotitie Sluiskwartier, inhoudende een notitie die inzicht geeft in:

- 1) Het transformeren van de zone die begrensd wordt voor de Noorder IJ- en Zeedijk, de Sluispolderweg en Zijkanaal H als onderdeel van de ontwikkeling Achtersluispolder.
- 2) De uitgangspunten en richtlijnen waarbinnen voor Sluiskwartier een Ruimtelijk Programma van Eisen kan worden opgesteld.
- 3) Het voorgestelde communicatie- en participatieproces.

In de vergadering van-.....- 2025

De griffier,

Conform de [machtiging tekenbevoegdheid raadstukken](#) is dit besluit alleen ondertekend door griffier.