

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Startnotitie Zuideinde 110 Koog aan de Zaan

Gevraagd besluit

Akkoord te gaan met de startnotitie Zuideinde 110, inhoudende:

- a. Het transformeren van de locatie Zuideinde 110 in Koog aan de Zaan van tankstation tot woningbouw.
- b. De uitgangspunten en richtlijnen en de reeds eerder vastgestelde beleidskaders waarbij voor de locatie Zuideinde 110 een Ruimtelijk Programma van Eisen dient te worden opgesteld.
- c. De uitgangspunten voor het 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.

Kernverhaal

Op de locatie Zuideinde 110 in Koog aan de Zaan bevindt zich momenteel een tankstation. Het huurcontract voor dit tankstation loopt eind 2023 af. De eigenaar van het perceel heeft plannen om na aflopen van dit contract het tankstation te slopen en daarvoor in de plaats ongeveer twintig woningen te realiseren.

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan. Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan bijdragen aan een prettigere leefomgeving aan de Zuideinde en aan de Zaanse woningbouwopgave. Ook positief is het realiseren van een nieuwe openbaar toegankelijke ruimte met een doorzicht naar de Zaan. Aandachtspunt is de toekomstige ontsluiting van het perceel. De gemeente geeft daarnaast een aantal uitgangspunten mee, welke in voorliggende startnotitie worden benoemd.

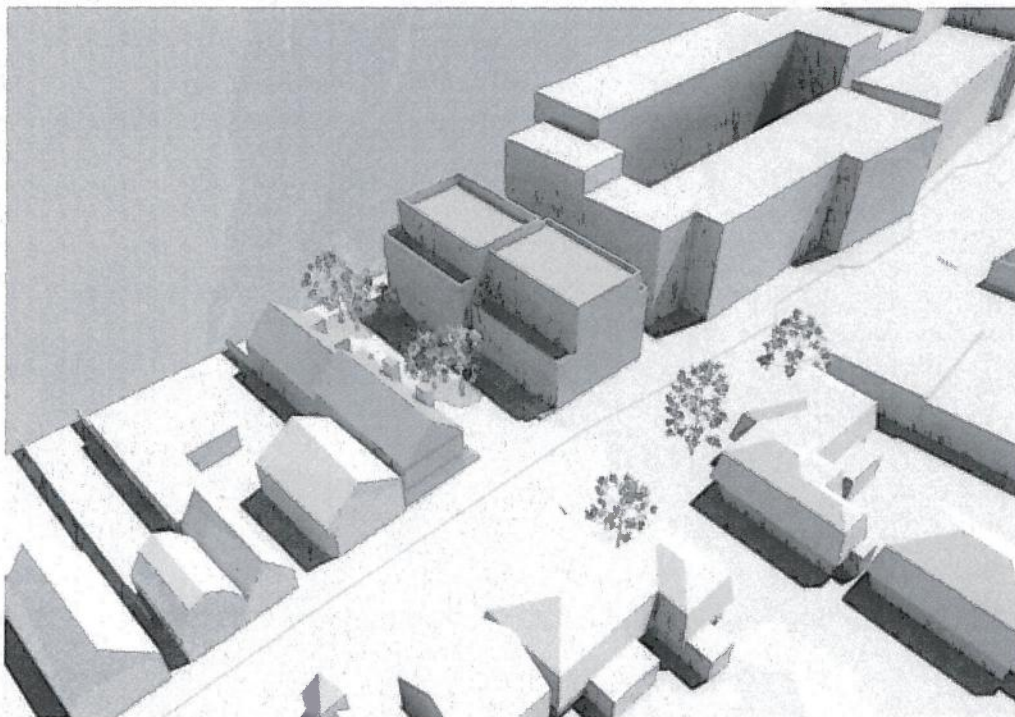
De vast te stellen startnotitie heeft de volgende doelen:

1. Het informeren van de raad over het voorgenomen initiatief voor de locatie Zuideinde 110 in Koog aan de Zaan, dat als kansrijk gezien wordt door de gemeente.
2. Het vastleggen 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

Op de locatie Zuideinde 110 in Koog aan de Zaan bevindt zich momenteel een tankstation. Het huurcontract van de exploitant van dit tankstation loopt eind dit jaar af. Daarna heeft de eigenaar plannen om het tankstation te slopen en hier ongeveer twintig woningen te realiseren. Voor deze plannen is een massastudie gemaakt (zie volgende pagina).

De plannen zijn beoordeeld door middel van een gemeentelijke quickscan. Daarbij zijn uitgangspunten en randvoorwaarden meegegeven voor de verdere uitwerking van de plannen op deze locatie. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden zijn opgenomen in voorliggende startnotitie voor de locatie Zuideinde 110 in Koog aan de Zaan.



Beoogd resultaat

De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Zuideinde 110 in Koog aan de Zaan tot woningbouw vast te leggen, waarmee vervolgens toegewerkt kan worden naar een Ruimtelijk Programma van Eisen voor deze locatie.

Kader

- Metselen aan het Zaans Mozaïek – actualisatie woonvisie 2019 en de Uitvoeringsagenda Wonen (2019-2024)
 - Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen (2019/8631)
 - MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0
 - Bomenbeleidsplan 2020-2050 (2022/30166)
 - Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024 (2019/25035)
 - Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026 (2021/5745)
 - Omgevingsverordening Noord-Holland 2022
 - Groen- en Waterplan gemeente Zaanstad (2018/36243)
 - Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 (2015/275485)
 - Zaans Mobiliteitsplan (2021/6982)
 - De identiteit van Zaanstad – linten, dijken en paden (2020/12618)
 - Beleidsregels uitwegen Zaanstad 2008 (2008/34574)
-

Argumenten en afwegingen

Transformatie van tankstation tot woningbouw past in de omgeving.

De Zuideinde ter hoogte van nummer 110 gaat de komende jaren getransformeerd worden van een woon-/werkmilieu naar een woonmilieu. Op dit moment vindt ten zuiden van de locatie Zuideinde 110 de bouw plaats van 95 appartementen op het terrein van de voormalige Honig-fabriek. Ook spelen er meerdere initiatieven in de omgeving om woningen toe te voegen ter plaatse van (voormalige) bedrijfslocaties. De transformatie van een tankstation tot woningbouw op Zuideinde 110 past binnen deze ontwikkelingen. Hiermee wordt een prettigere leefomgeving gerealiseerd.

Het initiatief draagt bij aan de woningbouwopgave in Zaanstad.

In de plannen voor Zuideinde 110 zijn ongeveer twintig woningen opgenomen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave die Zaanstad kent. Vanwege het geringe aantal (maximaal twintig) zal er geen sociale woningbouw gerealiseerd worden.

Extra openbaar toegankelijke ruimte naar de Zaan.

Op dit moment is de Zaan maar op een beperkt aantal plekken toegankelijk vanaf de openbare weg. In de plannen voor Zuideinde 110 is een nieuwe openbaar toegankelijke ruimte met een doorzicht naar de Zaan opgenomen. Hierdoor kunnen niet alleen de toekomstige bewoners van de nieuwbouw op Zuideinde 110 hiervan profiteren, maar ook omwonenden.

Plan past niet binnen het bestemmingsplan.

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan voor de locatie Zuideinde 110. Te zijner tijd zal een ruimtelijke procedure nodig zijn om de plannen mogelijk te maken. Door de startnotitie krijgt de raad een 'vooraankondiging' dat zij op enig moment in haar vergadering een voorstel krijgt om de bestemming te wijzigen.

Startnotitie vormt helder startpunt.

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.

Draagvlak

Het participatieproces wordt opgestart direct na vaststelling van de startnotitie, zie ook paragraaf 6.1 van de startnotitie. Dan kan ook een inschatting worden gemaakt van het draagvlak voor deze ontwikkeling.

Aansluiting externe ontwikkelingen

De plannen voor de Zuideinde 110 zullen stedenbouwkundig afgestemd worden op de woningbouw van het naastgelegen terrein van de voormalige Honig-fabriek.

Financiële consequenties

Intentieovereenkomst

Na het vaststellen van de startnotitie zal een intentieovereenkomst gesloten worden met de initiatiefnemer over de ambtelijke kosten die de gemeente maakt in de definitiefase om te komen tot een Ruimtelijk Programma van Eisen.

Anterieure overeenkomst

Na vaststelling van het Ruimtelijk Programma van Eisen wordt vervolgens 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
- Alle eventuele planschade als gevolg van de benodigde wijziging van het Omgevingsplan is voor rekening van de initiatiefnemer

Juridische consequenties

Het vaststellen van de startnotitie heeft geen directe juridische consequenties. Wel geeft de startnotitie richting over toekomstige afspraken over de ontwikkeling tussen initiatiefnemer en gemeente, die worden vastgelegd in een intentieovereenkomst en in een later stadium in een anterieure overeenkomst.

Communicatie/vervolgtraject

- De huidige exploitant van het tankstation is door de eigenaar geïnformeerd over de woningbouwplannen voor Zuideinde 110.
- De omwonenden, omliggende bedrijven en andere belanghebbenden zijn door de gemeente geïnformeerd over behandeling van de startnotitie in de raad (zie bijlage).
- Na vaststelling van de startnotitie door de raad wordt door de initiatiefnemer, samen met de gemeente, een informatiebijeenkomst georganiseerd over de start van het proces. Daarin wordt het proces toegelicht en zal worden opgehaald bij de aanwezigen wat van belang is om mee te nemen in de verdere planuitwerking.
- Zodra het concept van het RPvE gereed is, zal een tweede informatiebijeenkomst worden georganiseerd. Aanwezigen kunnen dan een reactie geven op de plannen. Deze worden verwerkt. Indien de reacties aanleiding geven tot aanpassing van de plannen, wordt een nieuwe informatiebijeenkomst georganiseerd.

Het besluitvormingsproces ziet er als volgt uit:

1. Initiatiefase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie)		
Product	Bevoegdheid	Planning
• Startnotitie	Gemeenteraad	Q2 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: Wijziging omgevingsplan)		
• Anterieure overeenkomst	Combistaf Bouwen	Q3 2023
• Wijziging omgevingsplan	Gemeenteraad	Q1 2024

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

Akkoord te gaan met de startnotitie Zuideinde 110, inhoudende:

- a. Het transformeren van de locatie Zuideinde 110 in Koog aan de Zaan van tankstation tot woningbouw.
- b. De uitgangspunten en richtlijnen en de reeds eerder vastgestelde beleidskaders waarbij voor de locatie Zuideinde 110 een Ruimtelijk Programma van Eisen dient te worden opgesteld.
- c. De uitgangspunten voor het communicatie- en participatieproces.

In de vergadering van donderdag 6 april - 2023

De griffier,

De voorzitter,