

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Afsluiten 'anterieure overeenkomst locatie Overtuinen A te Zaandam' met stichting Parteon
Portefeuillehouder	R. Tuijn
Portefeuille	Gebiedsontwikkeling MAAK.Centrum

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

Op de locaties Overtuinen A en B wordt het woningbouwproject de Verkadebuurt gerealiseerd. In november 2019 is door de gemeenteraad hiervoor het 'Stedenbouwkundig Plan Verkadebuurt' vastgesteld dat in 470 woningen voorziet. Met de Verkadebuurt wordt een nieuwe woonwijk toegevoegd aan het centrum van Zaandam. Een woonmilieu, dichtbij de binnenstad, die in haar karakter een verwijzing wordt naar het industriële verleden van de Zaanstreek.

Overtuinen A is in eigendom van stichting Parteon en Overtuinen B is in eigendom van Zaanstad. Om geen verschil in ruimtelijke kwaliteit te creëren is één plan voor het hele gebied gemaakt. Daarmee wordt een evenwichtige verdeling van sociale huur versus vrije sector over het hele gebied gerealiseerd. Van de 470 woningen komen 207 woningen op Overtuinen A. HSB is de beoogd ontwikkelaar die Overtuinen B zal ontwikkelen (263 woningen).

Binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan uit 2019 zijn er met stichting Parteon financiële afspraken uitgewerkt en is overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst voor de locatie Overtuinen A. Deze wordt binnenkort ondertekend,

Gemeente en HSB Ontwikkeling B.V voeren gesprekken over het sluiten van een koop- en ontwikkelovereenkomst ten behoeve van de locatie Overtuinen B. Deze overeenkomst wordt binnenkort gesloten.

Toelichting

In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken met betrekking tot het te ontwikkelen en te realiseren woonprogramma, parkeren, plankosten, planschade, aanleg van de openbare ruimte, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen, vastgelegd met stichting Parteon (hierna te noemen Parteon). Zodra de anterieure overeenkomst getekend is, vormt dit het privaatrechtelijke kader waarbinnen de initiatiefnemer het plan verder gaat uitwerken. Het door de raad in 2019 vastgestelde 'Stedenbouwkundig Plan Verkadebuurt' vormt de onderliggende publiekrechtelijke basis voor deze overeenkomst.

¹Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.



Vogelvlucht van de Verkadebuurt uit het stedenbouwkundigplan 2019

Het Plan

Op de voormalige sportvelden van Verkade, ook wel bekend als Overtuinen A en B, komt een nieuwe woonwijk met de voorlopige werknaam 'Verkadebuurt'. Met het afsluiten de anterieure overeenkomst komt de bouw van maximaal 470 woningen in zowel de categorieën sociale huur als koop dichterbij.

Het stedenbouwkundig plan geeft invulling aan de ambities van Zaanstad om te bouwen voor diverse doelgroepen en kwaliteit toe te voegen aan de stad. De Verkadebuurt voegt een nieuw kleinstedelijk woonmilieu toe aan het centrum van Zaandam. Een bijzonder ensemble, dichtbij de binnenstad, die in haar karakter een verwijzing is naar het industrieel verleden van de Zaanstreek.

De Verkadebuurt wordt op een logische manier ingepast in de omgeving en levert nieuwe verbindingen tussen de nieuwe wijk en de omliggende buurten op. Zo kunnen fietsers en wandelaars zich via de Verkadebuurt sneller verplaatsen richting oud West en het centrum en vice versa. Een andere grote kwaliteitssprong is dat het vrachtverkeer van Verkade niet langer over de Westzijde rijdt, maar via een daarvoor ingerichte weg via de Verkadebuurt.

In aanvulling op het Stedenbouwkundig Plan Verkadebuurt is een document opgesteld (Verkadeterrein nadere uitwerking stedenbouwkundig plan) waarin aandacht wordt besteed aan de gemeentelijke eisen op gebied van beeldkwaliteit, klimaatadaptatie, en natuurinclusief bouwen. Zowel het Stedenbouwkundig Plan als deze aanvulling maken, als bijlage, onderdeel uit van de overeenkomsten met Parteon en HSB. Dit document wordt samen met het bestemmingsplan nog ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad..

Inrichtingsplan openbare ruimte

Op dit moment is het schetsontwerp inrichtingsplan openbare ruimte afgerond. Hierin is veel aandacht voor groen en wordt onder andere uitgewerkt waar de lantaarnpalen, de parkeervakken, de afvalinzameling, groen-inrichting en klimaatadaptieve maatregelen komen. Voorafgaand aan de vaststelling van het 'Stedenbouwkundig Plan Verkadebuurt' in november 2019 zijn omwonenden betrokken geweest en is er een klankbordgroep ingesteld. De laatste

keer dat er met de klankbordgroep overleg is geweest, was in het tweede kwartaal van 2023 over het openbare ruimteplan en het concept bestemmingsplan.

Woonprogramma

Om een kwalitatief evenwichtig plan te kunnen maken is er voor gekozen om geen separate plannen te maken voor de grondeigenaren Parteon (Overtuinen A) en gemeente (Overtuinen B), maar één plan. Hierdoor worden over het gehele gebied verspreid 30% aan sociale huurwoningen gerealiseerd. Beleid ten aanzien van percentages huur in het middensegment en de vrije sector was er tijdens de vaststelling van het stedenbouwkundig plan in 2019 nog niet. De afspraken die zijn gemaakt vloeien voort uit dit vastgestelde plan.

Met Parteon is afgesproken dat zij 207 woningen realiseert waarvan 30% sociale huur (62 woningen). Op het deel (grond) van de gemeente worden naast de 30% sociaal ook 10% BKZ woningen gerealiseerd. Er komen in het totale plan 470 woningen waarvan 137 grondgebonden woningen en 333 appartementen waarvan 141 sociale appartementen.

Parkeren

De Verkadebuurt ligt op een sterk stedelijke locatie. Dat betekent dat er meer dan voldoende verplaatsingsmogelijkheden voorhanden zijn zoals de fiets of het openbaar vervoer met een nabijgelegen bushalte aan de Provincialeweg en het (intercity) station Zaandam binnen loop- en fietsafstand (circa 1 km afstand).

Het Stedenbouwkundig plan Verkadebuurt is afgestemd op de verplaatsingsmogelijkheden als boven omschreven.

Binnen het parkeerbeleid wordt daarom voor de 79 appartementen tot 55 m² gebruiksoppervlak (GBO) alleen bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd. Deze appartementen tot 55m² zijn bedoeld voor bewoners, waarvoor een auto geen must is en die bewust kiezen voor een woning dichtbij een OV knooppunt en andere verplaatsingsmogelijkheden. Bewoners van deze woningen krijgen geen parkeerplaats en worden uitgesloten van het recht op een parkeervergunning.

De parkeerbehoefte voor de overige appartementen wordt grotendeels opgelost in een gebouwde voorziening op maaiveld, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Deze afspraken zijn opgenomen in de voorliggende anterieure overeenkomst.

Om woningen tot 55m² uit te kunnen sluiten van een parkeervergunning zal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid die het parkeerbeleid biedt om een ontheffing te verlenen van de parkeereis, om adressen in gereguleerd gebied uit te sluiten van het recht op een parkeervergunning. De parkeernota biedt deze mogelijkheid en is in de Overtuinen D (Mauritsbuurt) ook toegepast. Deze vrijstelling is alleen mogelijk in een gebied met gereguleerd parkeren.

Hiervoor zal te zijner tijd een separaat collegevoorstel worden voorbereid. Conform de huidige nota Ruimte voor Parkeren en het Zaans Mobiliteitsplan kan op deze plek, zonder draagvlak toets, gereguleerd parkeren worden ingevoerd omdat dit nodig is voor bereikbaarheid en leefbaarheid van de locatie.

Parteon heeft aangegeven in de anterieure overeenkomst akkoord te gaan met de uitsluiting van deze appartementen van een parkeervergunningen, De ontwikkelaar heeft de verantwoordelijkheid om bewoners/gebruikers te wijzen op het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

De plankosten die worden gemaakt door de gemeente worden gedekt middels de overeenkomst en verhaald op de ontwikkelaar.

Financiële en Juridische consequenties

De opbrengsten en kosten die voortvloeien uit de met Parteon te sluiten anterieure overeenkomst voor de locatie Overtuinen A worden verhaald op Parteon dan wel haar rechtsopvolger.

Anterieure overeenkomst

Op grond van artikel 160 Gemeentewet is het college bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke handelingen, zoals het afsluiten van een anterieure overeenkomst namens de gemeente.

Bevoegdhedenovereenkomst met betrekking tot ontheffing parkeereis

De Parkeernota geeft het college de bevoegdheid om af te wijken van de parkeernormen. "Een ontwikkeling kan aanspraak maken op een ontheffing van de parkeereis, wanneer het betreffende adres wordt uitgesloten van parkeervergunningen. Deze ontheffing is alleen mogelijk in het gebied met gereguleerd parkeren"

In de overeenkomst wordt afgesproken dat de ontwikkelaar akkoord gaat met de uitsluiting van parkeervergunningen van bepaalde appartementen.

Vervolgens kan het college ontheffing verstrekken van de parkeereis bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Hiervoor is wel vereist dat gereguleerd parkeren in het gebied is ingevoerd.

Grondruil

Er heeft publicatie plaatsgevonden over de grondruil tussen de gemeentelijke grond en de grond van Parteon. Er hebben zich geen andere partijen gemeld, zodat het niet nodig is om een selectieprocedure te doorlopen.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

n.v.t.

Aanpak/uitvoering

Het project Overtuinen bevindt zich thans in de fase 'Programmering en Financiering' (fase 3). Het sluiten van een anterieure overeenkomst vormt een belangrijke (tussen)stap in deze fase, waarin navolgende activiteiten nog moeten plaatsvinden:

Organisatiefase

- Voorbereiden planologische procedure.
- Nadere informatie aan raad en omwonenden / belanghebbenden.

Nog voor het einde van 2023 zal een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. In dit proces van het bestemmingsplan is het mogelijk om via de formele weg bezwaar/zienswijzen in te dienen. Dan volgt ook weer een informatiebijeenkomst.

Bij plandeel A bestaat de mogelijkheid dat de openbare ruimte door Parteon dan wel haar rechtsopvolger) of door de gemeente wordt aangelegd. Dit gaat in overleg.

De architectonische vormgeving van de maximaal 207 woningen op de bouwvelden op Overtuinen A zal door Parteon of haar rechtsopvolgers nader worden uitgewerkt. Op het moment dat er ontwerpen worden gemaakt die voldoen aan de gestelde kaders en na vaststelling van het bestemmingsplan, zal de ontwikkelaar de buurt betrekken bij alle te ondernemen stappen en het verdere proces. Hoe dat er precies uit gaat zien wordt later bekend.

Vorbereidingsfase

Om Overtuinen A te ontwikkelen is het nodig de grond voor te belasten en moet een aantal maatregelen – al dan niet tijdelijk - worden genomen:

- Fietsverbindingen:

- Westerwatingtunnel opgang oostzijde Provincialeweg: Om het aanbrengen van de voorbelasting mogelijk te maken wordt de bocht van de Westerwatingtunnel gesloopt. Dit betekent dat de tunnel wordt afgesloten aan de zijde van de Overtuinen. Pas na realisatie van de woonblokken, dus na woonrijpmaken van dit deel van het project, kan de tunnel weer worden opengesteld. De verwachting op dit moment is dat de tunnel ca 3 jaar zal zijn afgesloten aan de oostzijde. Fietsers en voetgangers vanaf Westerwating kunnen via de VRI Vincent van Goghweg oversteken. Om te zorgen dat de tunnel zo kort mogelijk dicht gaat, is met Parteon afgesproken dat na ophoging direct wordt begonnen met het bouwen van de woningen rondom de tunnel. Parteon start met het ophogen zodra de gemeente klaar is met de voorbereidende werkzaamheden. Komt er geen onherroepelijk bestemmingsplan, dan zal voor rekening en risico van Parteon de aansluiting van het fietspad op de tunnelbak worden hersteld.
- Dik Trompad: Het doel is om in de voorbereidingsfase het bestaande tijdelijke fietspad open te houden. Om hier zekerheid over te verkrijgen is een geotechnisch advies aangevraagd. Tijdens de bouwrijpmaak fase en de bouwfase wordt het fietspad afgesloten. Gebruikers van het fietspad zullen dan via de Mauvestraat (als voorheen) hun weg naar de Vincent van Gogh kunnen vervolgen.
- Bomenkap:
 - Om de wijk te kunnen realiseren en het stedenbouwkundig plan te kunnen uitvoeren moeten bomen worden verwijderd. Onderzocht is welke bomen kunnen worden behouden en verplaatst en welke bomen moeten worden gekapt. In totaal worden 11 bomen verplaatst (10 Metasquias en 1 Es). Zowel voor de te kappen als de te verplaatsen bomen wordt een kapvergunning aangevraagd. Wanneer de vergunning is verleend kan het aanbrengen van de voorbelasting van Overtuinen A en het resterende deel van Overtuinen worden uitgevoerd zodat de zettingsperiode kan beginnen.

Ook in deze en de volgende fasen, worden raad, omwonenden en belanghebbenden steeds ruim op tijd geïnformeerd en waar nodig geraadpleegd.

Uitvoeringsfase

Aanleg van de infrastructuur en het realiseren van de woningen.

Betreft

Actieve informatievoorziening

Bijgaande stukken

Niet van toepassing

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Drs. J Hamming, burgemeester

Drs. G. Blom, gemeentesecretaris