



## STARTNOTITIE

# Monseigneur Callierstraat

Rosmolenbuurt, Zaandam

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Opdrachtgever | Levinus Jongmans |
| Opdrachtnemer | Kitty Burer      |
| Werkorder     | 600292           |
| Datum         | 20 februari 2023 |

## Inhoudsopgave

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding .....                             | 3  |
| 2. Huidige situatie .....                      | 3  |
| 2.1 Plangebied en eigendomskaart.....          | 3  |
| 2.2 Vigerend planologisch kader .....          | 5  |
| 2.3 Beleidskaders .....                        | 6  |
| 3. Beschrijving van het initiatief.....        | 6  |
| 3.1. Aanleiding.....                           | 6  |
| 3.2 Omschrijving.....                          | 7  |
| 4. Ambities en uitgangspunten .....            | 8  |
| 4.1 Verstedelijking/ruimtelijke structuur..... | 9  |
| 4.2 Duurzaamheid .....                         | 11 |
| 4.3 Veiligheid.....                            | 12 |
| 4.4 Gezondheid .....                           | 12 |
| 4.5 Economie.....                              | 13 |
| 4.6 Kansengelijkheid.....                      | 13 |
| 5. Uitdagingen en risico's.....                | 13 |
| 6. Proces en participatie .....                | 14 |
| 6.1 Planologisch juridisch proces .....        | 14 |
| 6.2 Communicatie en participatie .....         | 14 |
| 6.3 Besluitvorming en planning.....            | 15 |
| 7. Financiën.....                              | 16 |
| 8. Bijlagen.....                               | 16 |

Bijlage 1: Stedenbouwkundige analyse november 2021

Bijlage 2: Verslag De Rosmolenwijk gewaardeerd april 2021

Bijlage 3: Bewonersbrief startnotitie

## 1. Inleiding

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: 32woningen in de vorm van een maximaal drielaags appartementencomplex. En daarbij de doelgroep senioren te bedienen wat ook bijdraagt aan de gewenste doorstroming.

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. Ook maakt herstructurering het mogelijk een plein met vergroening toe te voegen aan een stenige buurt. De gemeente geeft een aantal uitgangspunten mee, welke in deze startnotitie worden benoemd. Met deze uitgangspunten wordt het initiatief in de definitiefase verder uitgewerkt tot een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE). Het RPvE wordt vastgesteld door het college en ter informatie naar de raad gestuurd.

Deze 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.

## 2. Huidige situatie

### 2.1 Plangebied en eigendomskaart

Het plangebied betreft het woningbouwblok aan 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. Het gebied ligt in het hart van de Rosmolenbuurt in Zaanstad, aan de oostkant van de Zaan en nabij Burgemeester In 't Veld park. Ten noorden van het gebied ligt de openbare basisschool In 't Veld. Ten westen van het gebied is sporthal de Struijck gevestigd.



*Afbeelding 1: luchtfoto plangebied Monseigneur Callierstraat/Dr. Schaepmanstraat*



*Afbeelding 2: foto huidige situatie Monseigneur Callierstraat*

Op onderstaande afbeelding is de eigendomssituatie weergegeven. Percelen 02503 en 02289 en zijn in eigendom van woningcorporatie Parteon. Perceel 02638 is in eigendom van gemeente.



Afbeelding 3: Eigendomskaartontwikkelgebied

## 2.2 Vigerend planologisch kader

De locatie valt onder de beheersverordening 'Zaandam Oost en West' waarin onder andere het bestemmingsplan Rosmolenwijk zoals is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 oktober 2006 is opgenomen. Voor dit gebied geldt bestemmingsplan Rosmolenwijk, met onderstaande bestemmingskaart. De oranje markering draagt de functie "woondoeleinden". De lichtroze markering draagt de functie "erven", de grijze markering betreft "garage/bergplaats" en de lichtgroene markering draagt de functie "tuinen".

Ter plaatse van de aanduiding W6 is een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter.



Afbeelding 4: bestemmingskaart

### 2.3 Beleidskaders

Er is een breed assortiment van beleid van toepassing op diverse thema's waar de ambities van een bouwplan aan worden getoetst. Onder meer de volgende beleidskaders zijn relevant voor de verdere ontwikkeling van dit initiatief:

- o Bomen beleidsplan 2020-2050
- o Gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024
- o Groen en waterplan gemeente Zaanstad
- o Metselen aan het Zaans Mozaïek-actualisatie woonvisie 2019 en de Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024
- o MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0
- o MRA Uitvoeringsconvenant houtbouw o Nota Gebiedsoverstijgende kosten Zaanstad 2020
- o Omgevingsverordening Noord-Holland 2022
- o Ontwikkelvisie Rosmolenwijk 2000
- o Samenwerkingsovereenkomst Rosmolenwijk tussen Parteon en gemeente Zaanstad SOK 2005 en allonge 2014
- o Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen
- o Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016
- o Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026
- o Welstandsnota Zaanstad 2013
- o WIORZ 2022
- o Zaans Mobiliteitsplan 2021
- o Zaanse samenwerkingsovereenkomst gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2020-2024

## 3. Beschrijving van het initiatief

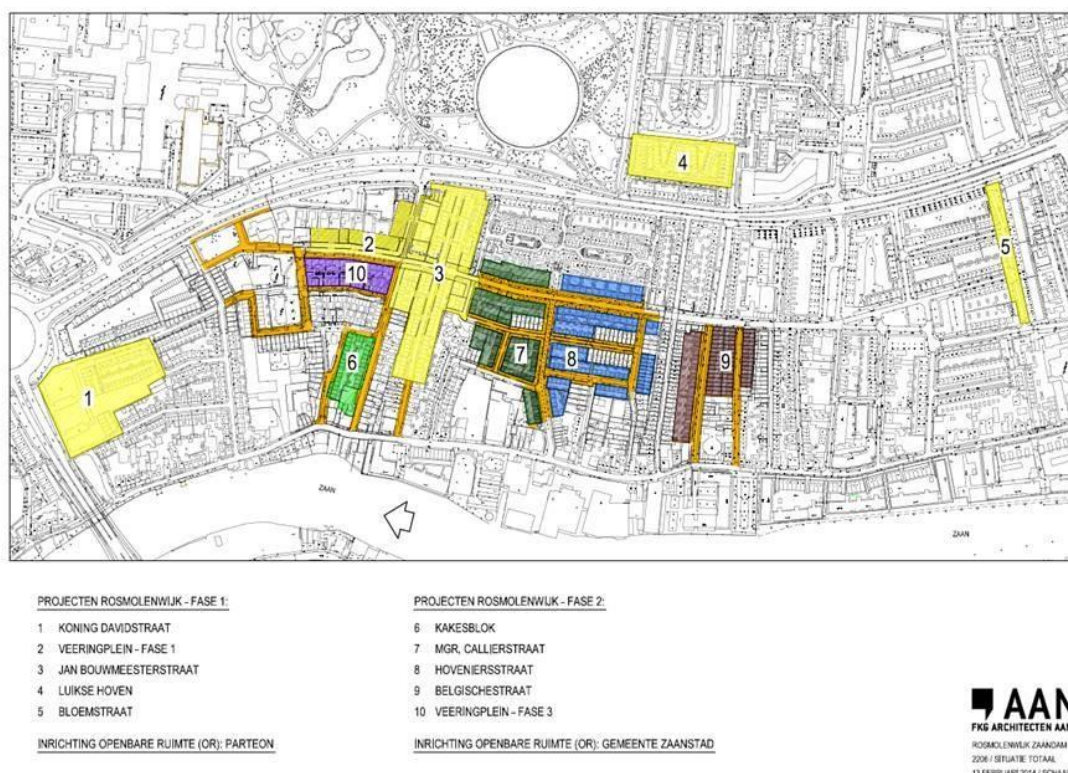
### 3.1 Aanleiding

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<sup>1</sup> zijn tot nu toe 472 woningen gerealiseerd. Zie onderstaande afbeelding. Projecten nr. 7 Monseigneur Callierstraat en nr. 8 Hoveniersstraat vormen het sluitstuk van deze samenwerking. Voorliggend initiatief maakt onderdeel uit van het project nr. 7 Monseigneur Callierstraat.

---

<sup>1</sup> SOK Rosmolenwijk 2005 + allonge 2014





Afbeelding 5: Projecten samenwerkingsovereenkomst Rosmolenwijk

Parteon heeft als eigenaar van het woningbouwblok aan de Monseigneur Callierstraat/Professor Struijckenstraat/Koning Williamstraat en Dr. Schaepmanstraat plannen om de bestaande 22 grondgebonden woningen te slopen om vervolgens door verdichting een nieuw kleinschalig appartementencomplex te kunnen realiseren. Daarvoor is door FARO Architecten een massavolume opgesteld. Het appartementencomplex wordt zodanig gesitueerd dat er ruimte wordt gecreëerd voor een groen ontmoetingsplein op een centrale locatie in de buurt.

Een deel van de woningen in het huidige woonblok wordt regulier verhuurd en het overige wordt tijdelijk verhuurd. Het sociaal plan is inmiddels goedgekeurd door de bewonerscommissie. In het sociaal plan is ook het recht op terugkeer opgenomen.

### 3.2 Omschrijving

In het appartementengebouw is het volgende programma beoogd:

- 32 appartementen á 50 – 80 m<sup>2</sup> GBO

Het nieuwe gebouw wordt maximaal drie bouwlagen hoog. Met deze ontwikkeling wil Parteon vooral de doelgroep senioren bedienen en maximaal inzetten op de doorstroming binnen de wijk vanuit eengezinswoningen naar appartementen.



*Afbeelding 6: impressie van wat een eindbeeld zou kunnen zijn*



*Afbeelding 7: massastudie*

#### **4. Ambities en uitgangspunten**

Voor dit initiatief is een inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid vanuit verschillende vakdisciplines gedaan in de vorm van een quickscan. Deze toets is uitgevoerd op basis van een stedenbouwkundige analyse (zie bijlage 1). 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, waar knelpunten zijn op het gebied van klimaatadaptatie en openbaar groen. De opzet van de ontwikkeling is van meerwaarde voor de kwaliteit van de openbare ruimte, en biedt (meer) ruimte aan functies zoals klimaatadaptatie, en een gezonde en natuurinclusieve wijk.

Vanuit de verschillende disciplines zijn aandachtspunten meegegeven voor de verdere planuitwerking. De belangrijkste ambities en uitgangspunten voor toekomstige ontwikkeling worden in deze paragraaf beschreven aan de hand van de zes centrale opgaven in de stad (Coalitieakkoord 2022 – 2026 ‘slagen maken’).

#### 4.1 Verstedelijking/ruimtelijke structuur

##### Achtergrondinformatie Rosmolenwijk

De Rosmolenwijk is een buurt die als planmatige stadsuitbreiding is gerealiseerd in het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw. Tijdens de stadsuitbreidingen werden bouwblokken in noord-zuid richting toegevoegd. De aanwezige knik in de oost-west straten markeert de overgang naar de “nieuwe” aangelegde straten. De buurt is opgebouwd in een sobere versie van de tuinstadfilosofie van Ebenezer Howard. In het stratenpatroon zijn de verkavelingsrichtingen van de historische padenstructuur te herkennen. De belangrijkste straten in de buurt zijn in de noord-zuid richting de Rosmolenstraat en in oost-west richting de Dr. Schaepmanstraat. Dit zijn de straten met de breedste profielen en de hoogste bebouwing (Rosmolenstraat). In de Rosmolenstraat zijn het vooral bomen en in de Dr. Schaepmanstraat met name voortuinen die voor het (beperkte) groene beeld zorgen. De overige straten in de buurt zijn smal met nauwelijks ruimte voor groen.

##### *Cultuurhistorische waarden:*

- Het gebied was van oudsher een industrieel gebied met veel molenindustrie zoals gebruikelijk langs de Zaan. Een aantal namen van grotere straten in de wijk zijn nog naar een molen vernoemd (Rosmolen, Kopermolen);
- De wijk had een directe verbinding met de aan de Zaan gelegen industrie. Daar werkten de in de Rosmolenwijk wonende arbeiders. Deze relatie is nog steeds afleesbaar;
- De Rosmolenwijk was een van de eerste uitbreidingswijken in Zaandam. Een duidelijke pioniersfunctie: in latere wijken is over het algemeen iets meer samenhang qua stedenbouw en architectuur te zien. Maar juist het gebrek aan samenhang (het zijn feitelijk reeksen van woningen gebouwd door verschillende woningbouwverenigingen met een gezamenlijke onderlegger) is ook weer een kenmerk;
- De Rosmolenwijk vertelt tevens het verhaal van sociale woningbouw in Nederland en specifiek in Zaanstad; de invoering van de Woningwet, een weerspiegeling van de socialistische beweging die gaande was in de politiek van de Zaangemeenten en een uitdrukking van de verzuilde samenleving met elk haar eigen woningbouwvereniging.

##### *Stedenbouwkundige waarden:*

- Een zeer belangrijke waarde is de deels aanwezige padenstructuur in het stedenbouwkundige plan Rosmolenbuurt; dit zijn de zijstraten met een oost-west oriëntatie. De hoofdaders kregen een noord-zuid gerichte oriëntatie;

- Eveneens kenmerkend zijn de relatief grote achtertuinen en de (onder)doorgangen naar de achterpadenstructuur. Dit is een typisch kenmerk van een tuinstad en werd in heel Zaandam in vroeg 20<sup>e</sup> eeuwse wijken gebruikt;
- Het groen in de wijk is niet heel dominant. Het groen bestaat uit rijen bomen (maar niet in alle straten); en met name aan binnen de plantsoenen openbaar groen. Een groot deel van de straten in het zuidelijke deel zijn heringericht waarbij er soms opnieuw is ingeplant.

*Architectuurhistorische waarden:*

- Er is sprake van zeer eenvoudige architectuur die, zoals in die tijd gebruikelijk, "rijker" gemaakt is door her en der wat siermetselwerk of wat verfraaiingen bij kozijnen en of entrees.
- Zeer kenmerkend is de diversiteit in woningtypen met bijbehorende vormtaal. Dit komt door de verschillende opdrachtgevers (woningbouwverenigingen) die elk een eigen architect in dienst namen. In de Rosmolenwijk is voor de diversiteit aan woningtypen waardevol, meer dan de verschijningsvorm van de woningblokken individueel;
- Aan de hoofdstructuur (bv de Rosmolenstraat) bevinden zich meer architectonische accenten zoals hoger opgaande bebouwing op de hoeken (hoekaccenten) en ritmiek van entrees, erkers en topgevels.

Cultuurhistorische waarden als vertrek punt voor moderne ingreep

De bestaande identiteit Rosmolenwijk met haar cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectuurhistorische waarden dient als vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Een cultuurhistorische verkenning Rosmolenwijk is uitgevoerd door de gemeente Zaanstad. Het plangebied is ingedeeld in orde 2 (positieve waarde). De bebouwing heeft karakteristieke architectonische waarden en levert een positieve bijdrage aan het stedenbouwkundig plan. Voor de stedenbouwkundige inpassing in het gebied en de uitstraling van het nieuw te ontwikkelen appartementencomplex wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden waardoor het initiatief ook door team Erfgoed is gedragen:

- Voor het appartementencomplex is gekozen voor een afwijkende schaal. De schaal van de bebouwing aan de Dr. Schaepmanstraat blijft echter klein en houdt de hiërarchie tussen dijk en dwarsstraat in stand. Het appartementenblok is niet direct zichtbaar vanuit de Oostzijde. De zijkanten gericht naar de bestaande omliggende straten hebben maximaal twee lagen plus kap-vorm met een zichtbare dakhelling, met uitzondering van het hoekaccent. De kanten gericht naar het voorgestelde plein tonen een afwijkende schaal en compositie van 3 lagen. Deze hoogte is niet direct zichtbaar vanuit de Oostzijde maar fungeert als passende markering van het nieuwe plein midden in de buurt.
- De hiërarchie van het dijklint als belangrijkste lijn in het stedelijk weefsel in stand houden door een verfijnde detaillering in architectuur en het hoogteverschil tussen de oude dijk en de achterliggende straten toe te passen in het plan. Hiernaast is voor het stedenbouwkundig weefsel van belang dat de Prof. Struijckenstraat een straatwand krijgt.
- De architectuur van het appartementencomplex dient aan te sluiten bij de architectuur van de bestaande bebouwing. Het belang van het zoeken van inspiratie in de historische architectuur wordt ook ondersteund door de uitkomst van de enquête die Team Erfgoed onder bewoners van de Rosmolenbuurt heeft gehouden; vastgelegd in het verslag *De Rosmolenwijk gewaardeerd*. Het verslag is als bijlage toegevoegd.
- Behoud van de voortuinen aan de Dr. Schaepmanstraat -in samenhang met boombeplanting en aansluiting bij de te ontwerpen groene ruimte voor het appartementencomplex- versterkt de cultuurhistorische waarden van de

stedenbouwkundige opzet van de buurt. Het beoogde open plein met leefruimte en groen is een voortzetting van het niet uitgevoerde plan voor de Rosmolenwijk uit de jaren dertig om meer van dit soort pleinruimtes in de wijk te realiseren.

#### Toevoegen van een groen plein voor de 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 een langdurige impact op het stedelijk weefsel. Het primaire doel hiervan is het toevoegen van een kwalitatief, openbaar en groen plein midden in de buurt:

- Het toepassen van een nieuwe woontypologie en compositie bij het appartementencomplex aan de Monseigneur Callierstraat levert meer woningen op en creëert een ontmoetingsplein met vergroening dat kwaliteit aan de wijk kan geven. Het appartementencomplex wordt dusdanig gesitueerd dat er ruimte wordt gemaakt voor een open plein.
- Kwaliteit toevoegen door de parkeerdruk te verminderen voor het deel van de straten grenzend aan het plein. Ook door het toevoegen van groen wordt de verblijfskwaliteit vergroot.

#### Voldoen aan vigerende parkeernorm

Parkeren voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid (Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016). Voor het bepalen van de parkeereis voor auto's dient uitgegaan te worden van stedelijkheidsgraad 'Zeer sterk stedelijk B'. De regeling 'oud voor nieuw' wordt toegepast: in de huidige situatie wordt op openbare plekken geparkeerd.

### 4.2 Duurzaamheid

#### Constructie in houtbouw

Parteon en gemeente Zaanstad hebben in oktober 2021 het MRA Uitvoeringsconvenant Houtbouw ondertekend. Ambitie om de constructie van het appartementencomplex gedeeltelijk in houtbouw te realiseren.

#### Klimaatadaptatie openbare ruimte en gebouwen voor toekomstbestendige buurt

- De provinciale Omgevingsvisie NH 2050 stelt als randvoorwaarde dat alle nieuwe ruimtelijke (her) ontwikkelingen een klimaatstresstest doorlopen. Klimaatstresstest voor dit initiatief maakt onderdeel uit van RPvE.
- De ontwikkeling ligt in een gebied dat mogelijk gevoelig is voor bodemdaling. Aanvulling van het grondwater voorkomt schade bij het aanwezige groen en helpt tevens de kwetsbaarheid van de woningen in de omgeving te verminderen. Veel oude woningen in de omgeving staan op slechte funderingen: door grondwater aanvulling worden deze woningen minder kwetsbaar voor verzakking. Verkennend bodemonderzoek is wenselijk.
- Bij het appartementencomplex is een groen plein voorzien. Dit plein kan als koele plek gaan fungeren als het plein voorzien wordt van 30% boomkroonbedekking. In de buurt is een groot gebrek aan een koele verblijfsruimte. Het toevoegen van een openbare koele plek zoals dit initiatief voorstelt, kan daarmee ook de rest van de wijk van dienst zijn. De huidige boomkroonbedekking laat geen robuuste wijk-boomstructuur zien. Dr Schaepmanstraat is een onderdeel van het Bomenbeleidsplan (wijkontsluiting) en dient daarmee als koele route met minimaal 30% boomkroonbedekking te worden voorzien.

#### Minimaal BENG-normering en advies zonnepanelen

De nieuwbouw voldoet minimaal aan de BENG-normering. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Ambitie om zonnepanelen te integreren in het ontwerp voor duurzame elektriciteit en lagere energielasten voor de bewoners.

#### Geen warmtenet

Verplichting vanuit de Wet Voortgang Energietransitie tot het bouwen van aardgasvrije woningen. De locatie valt volgens de Transitievisie Warmte voor Zaanstad niet in een kansrijk gebied. Er zijn voor 2030 geen ontwikkelingen te verwachten ten aanzien van de realisatie van een warmtenet.

#### Versterken van natuurwaarden

Vanuit het gemeentelijk vastgestelde beleid "Groen en Waterplan Gemeente Zaanstad" dienen mogelijkheden voor het versterken van natuurwaarden te worden onderzocht en maatregelen uitgevoerd. Zoals het plaatsen van voorzieningen voor de gierwaluw en dwergvleermuis, het aanleggen van groenstructuren en realiseren van een groen dak. Het in opdracht van initiatiefnemer op te stellen mitigatieplan door Van der Goes en Groot is richtinggevend.

### 4.3 Veiligheid

- Aandachtspunt: aan de zuidzijde van de Dr. Schaepmanstraat ligt een hoge druk gasleiding.
- In Zaanstad spelen op grote schaal funderingsproblemen bij panden met een aanlegdatum van vóór 1970 waardoor deze panden een risico kunnen vormen tijdens werkzaamheden in de omgeving. In Rosmolenbuurt is ook sprake van funderingsproblematiek. Initiatiefnemer zal zich vooraf aan de werkzaamheden op hoogte moeten stellen van de kwaliteit van de bebouwing in de omgeving en hier het werk op in te richten.
- Tijdens de ontwerpfase moet in overleg met de brandweer en PWN bekeken worden of er via de leidingen van de PWN (bestaande, nieuwe) voldoende bluswater geleverd kan worden.

### 4.4 Gezondheid

- Het initiatief stelt voor een deel van het plangebied in te richten als groene openbare ruimte. Bij het inrichten van deze openbare ruimte wordt waar mogelijk rekening gehouden met het stimuleren van bewegen.
- De wijk is verdacht op verontreinigingen. Saneringsplan wordt opgesteld bij het graven in de bodem voor het verplaatsen van kabels, leidingen, riolering etc. Bodemonderzoek zal uitwijzen of bij sloop-nieuwbouw de bodem gesaneerd dient te worden.
- Voor de realisatie van de nieuwbouw is nader onderzoek naar de geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï en industrielawaai nodig.
- Voor de milieuthema's externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, geur en de milieueffectrapportage (MER) verplichting is het voldoende om kwalitatief aan te tonen dat deze aspecten geen belemmering vormen.
- Locaties van de ondergrondse containers en/of aanbiedplaatsen moeten worden goedgekeurd door gemeente Zaanstad in overleg met HVC.



#### 4.5 Economie

Geen specifieke aandachtspunten voor deze ontwikkeling vanuit Economische Zaken. Vanuit detailhandel is behoefte aan instroom van nieuwe bewoners. In de Rosmolenbuurt worden woningen ten behoeve van renovatie en sloop-nieuwbouw door Parteon vrijgespeeld. Woningen die vrijkomen worden tot het moment van de ingreep in principe tijdelijk verhuurd. De leegstand is beperkt tot de complexen waarbij ingrepen plaatsvinden.

#### 4.6 Kansengelijkheid

- Het realiseren van appartementen binnen dit voorgesteld initiatief zorgt voor de gewenste doorstroming van ouderen van een grote eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning.
- Minimaal 30% sociale huur en 30% middeldure segment  
Het woningbouwprogramma voldoet aan de minimumeisen zoals benoemd in het Coalitieakkoord:
  - Minimaal 30% van de te realiseren woningen behoort tot het sociale huursegment (tot € 763,47 prijspeil 2022);
  - Minimaal 30% van de te realiseren woningen behoort tot het middeldure segment. Hieronder wordt verstaan: middeldure huur (tot € 1.053,- prijspeil 2022), BKZ (woningen volgens het BKZ Startersmodel met een VON-prijs tot € 250.000) en/of Bereikbare Koop (marktconforme woningen met een VON-prijs tot € 296.000).
- Prijssegmenten van de woningen volgt in de verdere uitwerking van het woningbouwprogramma.
- De nieuw te realiseren woningen voldoen aan de richtlijnen nultredenwoningen van gemeente Zaanstad.

### 5. Uitdagingen en risico's

#### *Voldoende parkeergelegenheid*

De huidige stedenbouwkundige opzet van de Rosmolenbuurt is niet optimaal ingericht voor het hedendaags autogebruik. Het huidige straten patroon blijft echter behouden. Voor de nieuwe ontwikkeling is het streven om de straten grenzend aan het groene plein vrij te spelen van parkeren. Hiernaast zal voor de nieuw toe te voegen woningen moeten worden voldaan aan een parkeereis. Initiatiefnemer anticipeert op de parkeernorm met het voornemen om een aantal parkeerkoffers in de buurt te realiseren.

#### *Terugkeer en doorstroom zittende huurders*

De huurdersorganisatie geeft aan dat de huurders in deze buurt graag gelijkvloers willen wonen binnen de Rosmolenbuurt, maar dat het huidige aanbod gering is. Het realiseren van appartementen binnen dit plan zorgt voor de gewenste doorstroming van ouderen van een grote eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning. Doorstroom kan onder druk komen te staan als een project vertraging oploopt en in de tijd niet meer aansluit in de planning van een vervolgproject in de Rosmolenbuurt. Hiernaast kan het lang stil liggen van een project leiden tot versterking van de sociale cohesie. En zet eventuele leegstand de leefbaarheid onder druk. Verhuisbewegingen hebben een grote impact op het leven van bewoners. Initiatiefnemer probeert daarom zoveel mogelijk om haar huurders van vervolgprojecten in één keer door te

laten stromen naar gereedgekomen projecten waardoor zij maar één keer hoeven te verhuizen. Voor de sociale cohesie (oa vrijwilligerswerk) is het van belang dat een gedeelte van de zittende huurders kunnen terugkeren. Huurders kunnen er voor kiezen tussentijds elders te gaan wonen en krijgen een recht om terug te keren binnen hun oorspronkelijke complex.

#### *Veranderende marktomstandigheden*

Door de bouwkostenstijging kunnen de gezamenlijke ambities van gemeente Zaanstad en Parteon op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie voor initiatiefnemer onder druk komen te staan.

## **6. Proces en participatie**

### **6.1 Planologisch juridisch proces**

Voor het plangebied geldt de beheersverordening 'Zaandam Oost en West'. Het initiatief van Parteon past naar verwachting niet in het vigerende bestemmingsplan. De mate waarin er van het bestemmingsplan wordt afgeweken is afhankelijk van welke modellen verder worden uitgewerkt. De te volgen procedure wordt in het vervolgtraject bepaald.

Nadat de Omgevingswet in werking treedt zijn er twee mogelijkheden:

1. afwijken via een zogenaamde omgevingsplan activiteit (vergelijkbaar met de huidige afwijkingsprocedure);
2. een wijzigingsbesluit tov het omgevingsplan (vergelijkbaar met de huidige bestemmingsplan wijzigingsprocedure).

### **6.2 Communicatie en participatieproces**

De verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie ligt bij de initiatiefnemer. Echter, Zaanstad maken we samen. Daarom werken initiatiefnemer en gemeente Zaanstad nauw samen om de participatie vorm te geven en te doorlopen. Uitgangspunt is het Zaans Participatieprotocol.

De communicatie is in een vroeg stadium door initiatiefnemer opgestart. Stuurgroep Rosmolenwijk is geïnformeerd over de sloop/nieuwbouw plannen. En op 7 februari 2023 heeft er een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden over het project Hoveniersstraat waarin ook de plannen voor de locatie Monseigneur Callierstraat/Dr. Schaepmanstraat zijn toegelicht. Verder zijn bewoners door de gemeente geïnformeerd via een bewonersbrief. In deze bewonersbrief wordt de betekenis van de startnotitie toegelicht en wordt inzicht gegeven in het vervolgproces. Deze brief is als bijlage toegevoegd.

Het participatieproces wordt opgestart nadat deze startnotitie wordt vastgesteld. 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.

Voor het opstellen van het RPvE worden 2 bijeenkomsten georganiseerd. Het college en de raad worden bij het vaststellen van het Ruimtelijk Programma van Eisen geïnformeerd over de participatie via een aparte paragraaf in het RPvE.

De volgende belanghebbenden dienen in ieder geval betrokken te worden in het participatieproces:

- zittende huurders
- bewonerscommissie
- omwonenden
- stuurgroep Rosmolenwijk en Rosberaad
- omliggende bedrijven en voorzieningen (zoals scholen, sportvereniging)

|                      | De formele indeling | Bestuurlijk perspectief                                                              | Deelnemers perspectief                             |
|----------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Weet mee!</b>     | Informeren          | Ik zorg ervoor dat de informatie helder en aantrekkelijk is en de doelgroep bereikt. | Ik weet nu hoe het zit.                            |
| <b>Geef mee!</b>     | Raadplegen          | Ik luister naar wat mensen vinden en kijk wat ik daarvan kan meenemen                | Ik heb gezegd wat ik ervan vind                    |
| <b>Denk mee!</b>     | Adviseren           | Ik luister goed naar advies en weeg dit advies zorgvuldig mee in mijn afweging       | Ik heb een inhoudelijke bijdrage geleverd.         |
| <b>Doe mee!</b>      | Coproduceren        | Ik zorg voor een goed proces, en de inhoud doen we samen.                            | Ik heb samen met anderen gewerkt aan een oplossing |
| <b>Bepaal mee!</b>   | Meebeslissen        | Het is een gezamenlijk besluit                                                       | Het is ook mijn beslissing                         |
| <b>Doe het zelf!</b> | Faciliteren         | Ik stimuleer bepaalde activiteiten.                                                  | Ik word op weg geholpen.                           |

*Figuur: interactieniveau deelnemers participatie*

### 6.3 Besluitvorming en planning

In tabel 1 is per fase aangegeven door wie en wanneer een besluit genomen gaat worden.

*Tabel 1: Planning besluitvorming*

| 1. Initiatieffase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie )                                                                                                                   |                                                                                                                         |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Product                                                                                                                                                                           | Bevoegdheid                                                                                                             | Planning |
| <input type="checkbox"/> 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. Definitieffase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)                                                                                                                   |                                                                                                                         |          |
| • Intentieovereenkomst                                                                                                                                                            | Combistaf Bouwen                                                                                                        | Q2 2023  |
| • Ruimtelijk programma van eisen (RPvE)                                                                                                                                           | B&W (besluit)<br>Gemeenteraad<br>(raadsinformatiebrief of<br>zienswijze bij afwijken<br>uitgangspunten<br>startnotitie) | Q3 2023  |
| 3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan)                                                                                                                                     |                                                                                                                         |          |

|                                                                                           |                                       |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------|
| • Anterieure overeenkomst                                                                 | Combistaf Bouwen                      | Q3 2023 |
| • Ruimtelijk plan (VO/DO)                                                                 | B&W<br>Raad<br>(raadsinformatiebrief) | Q4 2023 |
| <b>4. Uitvoeringsfase (technische voorbereiding)</b>                                      |                                       |         |
| • Juridisch- planologische procedure (startmoment afhankelijk van de te volgen procedure) | Raad                                  | Q4 2023 |
| • Uitvoering bouw                                                                         | -                                     | 2024*   |
| <b>5. Beheerfase</b>                                                                      |                                       |         |
| <input type="checkbox"/> Eigenaar blijft verantwoordelijk voor beheer                     |                                       | N.v.t.  |

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

## 7. Financiën

### *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

## 8. Bijlagen

Bijlage 1. Stedenbouwkundige analyse gemeente Zaanstad en Parteon oktober 2021

Bijlage 2. Verslag De Rosmolenwijk gewaardeerd april 2021

Bijlage 3. Bewonersbrief startnotitie