

Raadsvoorstel startnotitie 'Raad aan de voorkant'

Onderwerp

Startnotitie JS Cocoa

Gevraagd besluit

Akkoord te gaan met de Startnotitie JS Cocoa inhoudende

- 1) Herontwikkeling van bedrijfslocatie naar woon- en werkgebied
- 2) De uitgangspunten en richtlijnen en de reeds eerder vastgestelde beleidskaders waarbinnen voor JS COCOA een ruimtelijk programma van eisen dient te worden ontwikkeld
- 3) De uitgangspunten voor 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

JS COCOA gevestigd aan de Diederik Sonoyweg is zich aan het oriënteren op een nieuwe locatie in Zaanstad met meer ruimte voor groei. De beoogde locatie is op Hoogtij. JS COCOA ziet een mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie als middel om een bedrijfsverplaatsing te realiseren. Dit betekent dat de huidige locatie mogelijk beschikbaar komt en herontwikkeld kan worden. De ontwikkeling kan bijdragen aan zowel de economische opgave als de woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad. Ook biedt de realisatie van centrale parkeerplekken mogelijkheden om de omgeving te vergroenen. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor voetgangers en fietsers en dit komt zodoende ten goede aan de woonkwaliteit en leefbaarheid.

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een ruimtelijke verkenning en essentiekaart. De verkenning is onder geheimhouding gebeurd i.v.m. de onzekerheid die dit brengt voor hun werknemers en hun concurrentiepositie. Hierdoor heeft dit initiatief niet de gebruikelijke start intern doorlopen (via de omgevingstafel). Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan passen binnen de wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten van de gemeente Zaanstad. In de startnotitie zijn voorwaarden, ambities, uitgangspunten en onderzoeksaanbevelingen meegegeven voor de verdere planuitwerking.

De startnotitie heeft de volgende doelen:

1. Het informeren van de raad over het voorgenomen initiatief voor JS COCOA, dat als kansrijk wordt gezien 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

De Zaanstreek is één van de oudste industriegebieden in Europa. Vooral langs de Zaan stonden vroeger windmolens voor allerlei doeleinden, zoals voor het persen van olie, het zagen van hout en het pellen van rijst. Later werden deze molens vervangen door

stoomfabrieken, aangezien de industrie groeide. Zo kwamen linoleum, cacao, borrelnootjes uit de olieslagerij voort. Zo is ook JS COCOA in de Zaanstreek terecht gekomen. Nu, na meer dan 100 jaar op de huidige locatie, lijkt de tijd rijp voor de volgende groeistap. JS COCOA is zich zodoende aan het oriënteren op een nieuw locatie, uiteraard nog steeds in de Zaanstreek, maar met minder beperkingen en meer ruimte voor groei.

Dit betekent dat de huidige locatie mogelijk beschikbaar komt en herontwikkeld kan worden. Op de locatie worden de bestaande gebouwen (deels) gesloopt en komen er woningen, werk- en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast komt er een landschapszone tussen de locatie en de Leeghwaterweg en Haaldersbroek. Ook komen er centrale parkeerplekken voor de buurt.

Met deze startnotitie nemen we de raad graag mee in de start van dit project JS COCOA. Hiermee geven we de raad vroegtijdig de mogelijkheid om uitgangspunten en richting mee te geven bij de verdere uitwerking

Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat van het gevraagde besluit is het verkrijgen van een eerste oordeel van de raad over de startnotitie. Met dit raadsbesluit kan vervolgens gestart worden met het haalbaarheidsonderzoek en het opstellen van het ruimtelijk programma van eisen.

Kader

- Maak Zaanstad, 2016/112587
- Uitvoeringsagenda wonen 2024-2028
- Metselen aan het Zaans Mozaïek – actualisatie woonvisie 2019 en de Uitvoeringsagenda Wonen (2019-2024)
- Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen
- MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0
- Bomenbeleidsplan 2020-2050
- Beleidsregels bomenbeleidsplan 2023
- Verordening Fysieke Leefomgeving
- WIORZ deel 1 en 2
- Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2022
- Groen- en Waterplan gemeente Zaanstad
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016
- Zaans Mobiliteitsplan 2040
- Nota Gebiedsoverstijgende kosten Zaanstad 2020
- Economische visie Zaanstad
- Zaans klimaatakkoord 2022
- Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen 2022

Argumenten en afwegingen

Veelbelovende locatie

Dit gebied ligt dichtbij station Zaandijk Zaanse Schans. In het omgevingsplan is dit station opgenomen met als potentie om te groeien. Het is een aantrekkelijke locatie om te ontwikkelen tot stedelijke knooppunten. De ontwikkeling van JS COCOA zal hieraan bijdragen door middel van woningen en andere voorzieningen.

Het initiatief draagt bij aan de woningbouwopgave in Zaanstad

In de plannen van de ontwikkelaar komen er nieuwe woningen in verschillende prijs categorieën, bedoeld voor meerdere doelgroepen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de Zaanse opgave om ook betaalbare woningen te realiseren.

Verplaatsing JS COCOA

JS COCOA is aan het overwegen om te verplaatsen naar een andere locatie binnen Zaanstad. Om dit te kunnen realiseren wordt er door JS en gemeente samen een verkenning gedaan naar herontwikkeling van de bestaande locatie. Het bedrijf heeft de opbrengstpotentie van de bestaande locatie nodig om een eventuele verplaatsing te kunnen financieren. Daarnaast neemt de gemeente een faciliterende rol op zich ten aanzien van het zoeken naar alternatieve locatie voor JS COCOA binnen Zaanstad.

Plan past niet binnen het omgevingsplan.

De locatie van JS COCOA heeft in het omgevingsplan een bedrijfsbestemming. De voorgestelde ontwikkeling tot een woonbuurt past niet binnen dit plan. Te zijner tijd zal een ruimtelijke procedure nodig zijn om de plannen mogelijk te maken. Door de startnotitie krijgt de raad een 'vooraankondiging' dat op enig moment een planologische procedure doorlopen zal 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 waarop omgeving en bestuur goed zijn aangesloten.

Draagvlak

Het initiatief komt vanuit JS COCOA. Het participatieproces wordt opgesteld direct na vaststelling van de startnotitie en ondertekening van de intentieovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente, zie ook hoofdstuk 6 van de startnotitie. Of er voldoende draagvlak is vanuit de omgeving voor deze herontwikkeling van JS COCOA is nog niet bekend.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Draagt bij aan de doelstellingen van provincie: ontwikkeling knooppunten en versnelling woningbouw

Financiële consequenties

Het vaststellen van de startnotitie kent geen financiële gevolgen. Voor de startnotitie is er een QuickScan overeenkomst getekend, waaruit de kosten voor deze fase zijn gedekt. Er wordt vervolgens met JS COCOA een intentieovereenkomst opgesteld waarin afspraken worden gemaakt over de kosten voor het begeleiden van het initiatief om tot een gedragen ruimtelijk programma van eisen te komen. In een anterieure overeenkomst worden uiteindelijk afspraken gemaakt over o.a. de juridisch planologische procedure en het komen tot een definitief ontwerp.

Juridische consequenties

Het vaststellen van de startnotitie kent geen directe juridische consequenties. De startnotitie geeft de uitgangspunten en richtlijnen aan voor het ruimtelijk programma van eisen en de afspraken over de ontwikkeling tussen initiatiefnemer en gemeente, in de intentieovereenkomst en in een later stadium de samenwerkingsovereenkomst en de anterieure overeenkomst. Het college is bevoegd deze overeenkomsten te sluiten.

Door de startnotitie wordt de raad tevens alvast geïnformeerd dat zij op enig moment in haar vergadering een voorstel krijgt om de bestemming te wijzigen.

Communicatie/ vervolgtraject

Bewoners en omwonenden worden door de gemeente geïnformeerd over behandeling van de startnotitie in de raad (zie bijlage bewonersbrief)

Na vaststelling van de startnotitie zullen de initiatiefnemers en de gemeente gezamenlijk optreden in het opzetten van de participatie met als verantwoordelijke de initiatiefnemer. Het Zaans Participatieprotocol blijft het uitgangspunt.

Het besluitvormingproces ziet er als volgt uit:

1. Initiatieffase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie)		
Product	Bevoegdheid	Planning
Startnotitie	Gemeenteraad	Q1 2025
2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)		
- Intentieovereenkomst - Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE)	Combistaf B&W (besluit) Gemeenteraad (raadsinformatiebrief of zienswijze bij afwijken uitgangspunten startnotitie)	Q1 2025
3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan + Planologische procedure)		
- Anterieure overeenkomst - Ruimtelijk plan (VO, DO) - Planologische procedure	Combistaf Bouwen B&W Gemeenteraad (raadsinformatiebrief) B&W Gemeenteraad (raadsinformatiebrief)	

Voor dit project is R. Tuijn de portefeuillehouder in plaats van W. Breunesse, vanwege een directe relatie met de woonomgeving.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

Akkoord te gaan met de Startnotitie JS Cocoa inhoudende

- 1) Transformatie van bedrijventerrein naar woongebied
- 2) De uitgangspunten en richtlijnen en de reeds eerder vastgestelde beleidskaders waarbinnen voor JS COCOA een ruimtelijk programma van eisen dient te worden ontwikkeld
- 3) De uitgangspunten voor communicatie- en participatieproces

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

De griffier,

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