

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Ruimtelijk Programma van Eisen Festina Lente, Assendelft
Portefeuillehouder	R. Tuijn
Portefeuille	Gebiedsontwikkeling MAAK.Noord

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

In de vergadering van 23 januari 2024 heeft het college B&W het 'Ruimtelijk Programma van Eisen Festina Lente, Assendelft' vastgesteld. Met dit besluit kan deze locatie verder worden ontwikkeld binnen de gestelde kaders zoals beschreven in het RPvE. De vervolgstap in de procedure is het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij om nadere afspraken te maken over de samenwerking. Met deze raadsinformatiebrief lichten wij het RPvE verder toe.

Woningcorporatie Woonzorg Nederland heeft als eigenaar van het pand, samen met huurder Evean, plannen voor sloop-nieuwbouw van het complex Festina Lente. Het bestaande complex is steeds minder geschikt voor het aanbieden van goede zorg door medewerkers aan steeds minder mobiele en meer hulp behoevende, vaak dementerende ouderen in hun laatste levensfase. Daarnaast is het voor het personeel arbo-technisch steeds lastiger om goede zorg aan te bieden in het huidige gebouw.

Uit een verkenning naar transformatie van het bestaande gebouw is gebleken dat deze niet geschikt is om de benodigde gebouwindeling te kunnen voldoen. Het initiatief van Woonzorg is dan ook om het bestaande pand te slopen en hier een nieuw wooncomplex voor ouderen met een specifieke zorgvraag te realiseren.

Op 1 december 2022 ging de raad akkoord met het vaststellen van de Startnotitie Festina Lente Assendelft (2022/20180).

Het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van de locatie en is in lijn met de eerder opgestelde startnotitie. Het doel is om een nieuw zorgcomplex met 90 zorgeenheden te realiseren, ter vervanging van het bestaande complex met 90 eenheden. In het nieuwe complex worden de mogelijkheden tot het verlenen van zorg aan de bewoners geoptimaliseerd. De nieuwe zorgwoningen dienen te voldoen aan de hedendaagse standaarden en behoeftes van de toekomstige bewoners.

Toelichting

Voor deze locatie is in samenspraak met de omgeving en consultatie met de betrokken vakdisciplines van de gemeente een Ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld. Het RPvE vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van het perceel. Het doel is om ervoor te zorgen dat er een functie komt die past in de omgeving en toegevoegde waarde heeft voor de stad en de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Het RPvE is in lijn met de uitgangspunten uit de eerder opgestelde Startnotitie en wordt daarom via een raadsinformatiebrief met u gedeeld.

Het RPvE (bijlage) schrijft voor dat het toekomstige zorgcomplex volledig bestaat uit zorgwoningen (maximaal 90 eenheden), bedoeld voor niet zelfredzame senioren. Het RPvE voorziet in ongeveer 75 studio's (29-32 m²) en 15 tweekamer appartementen (50-59m²).

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.

Daarnaast voorziet het complex in een aantal gemeenschappelijke ontmoetingsruimten en badkamers. De nieuwe inrichting van het perceel bestaat wederom uit één pand, met veel ruimte voor groen. Het parkeren wordt landschappelijke ingepast en zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd. Het vernieuwen van het zorgcomplex draagt bij aan de uitstraling van het gebied en de omgeving. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt het pand gedraaid op de locatie, waardoor het los komt van de omliggende stedenbouwkundige structuur. Hiermee wordt de bijzondere functie van het gebouw in de wijk benadrukt. Door de rotatie van het gebouw worden zichtlijnen voor omwonenden verruimd, waardoor men meer langs het gebouw gaat kijken. De positionering simuleert een alzijdige architectuur, waardoor het gebouw geen primaire voor- of achterkanten heeft. Het gebouw is opgebouwd uit verschillende bouwlagen, met drie bouwlagen aan de Beemsterstraat, waar ook de entree van het gebouw is gelegen. Door zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bomen op het terrein kunnen veel bomen gehandhaafd blijven. De wijkboomstructuur aan de west-noordzijde mag niet afnemen met de ontwikkelingen en het aantal bomen in het plangebied blijft minimaal gelijk. Verder geldt als uitgangspunt dat er in de toekomstige situatie 20% boomkroonbedekking wordt gerealiseerd in de openbare ruimte en 30% op langzaam-verkeerroutes en koele verblijfsplekken. Dit betekent dat 20%, respectievelijk 30%, van de openbare ruimte wordt bedekt door boomkronen. De nieuwe inrichting van het perceel nodigt uit tot een gezonde sociale leefomgeving. Zo wordt een binnentuin gecreëerd, die ervoor moet zorgen dat de toekomstige bewoners van het complex elkaar kunnen ontmoeten. Tevens wordt rondom het complex veel groen voorzien en wordt de watergang aangepast, om de bewoners en omwonenden optimale mogelijkheden te bieden voor beweging en ontmoeting.

Aan de noord- en westzijde van het complex ligt een aantal (12+6) aanleunwoningen. Deze aangrenzende bouwdelen zullen in eerste instantie geen deel uitmaken van de vervangende nieuwbouw van het woonzorggebouw. In de stedenbouwkundige visie is er wel alvast op voorgesorteerd dat deze gebouwdelen te zijner tijd vervangen zullen worden. Het voorstel is om één woning direct naast het complex te slopen om voldoende ruimte te maken tussen de één-laagse woningen en de nieuwbouw. De andere 17 woningen blijven voorlopig behouden.



*Maquette impressie toekomstig verpleeghuis, inrichting buitenruimte nader uit te werken
(bron: Lengkeek architecten).*

Financiële en Juridische consequenties

De plankosten voor het opstellen van het RPvE (en vervolgfases) worden gedekt door de initiatiefnemer.

Met dit besluit stelt het college het programma van eisen vast voor de verdere ontwikkeling van deze locatie. Dit houdt in dat er kaders worden gesteld voor de toekomstige ontwikkelplannen. De vervolgstap in de procedure is het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij om nadere afspraken te maken over de samenwerking.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Aanpak/uitvoering

Er wordt een bericht geplaatst op de projectpagina van MAAK.Noord.

Betreft

Het betreft actieve informatievoorziening

Bijgaande stukken

Ruimtelijk Programma van Eisen Festina Lente, Assendelft 8238098

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Drs. J. Hamming, burgemeester

Drs. G. Blom, gemeentesecretaris