



STARTNOTITIE

Westzijde 390, Zaandam



Opdrachtgever	M. Sommer
Opdrachtnemer	M.A.G. Dingemans
Werkorder	99662
Datum	16 september 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Huidige situatie
 - 2.1. Plangebied en eigendom
 - 2.2. Vigerend planologisch kader
 - 2.3. Overige beleidskaders
3. Het initiatief
 - 1.1. Aanleiding
 - 1.2. Omschrijving
 - 1.3. Kaartje/verbeelding
4. Uitgangspunten en ambities
 - 4.1. Verstedelijking
 - 4.2. Duurzaamheid
 - 4.3. Veiligheid
 - 4.4. Gezondheid
 - 4.5. Economie
 - 4.6. Kansengelijkheid
5. Uitdagingen en issues
6. Proces en participatie
 - 6.1. Communicatie en participatie
 - 6.2. Planning en besluitvorming vervolgproces
7. Financiën

1. Inleiding

De locatie Westzijde 390 in Zaandam ligt al geruime tijd grotendeels braak. De locatie ligt tussen de Vincent van Goghweg en de spoorlijn Zaandam-Hoorn. De Rembrandtlaan komt uit op het perceel Westzijde 390. Van den Bruele Vastgoed heeft dit perceel een tijd geleden gekocht met als doel om het perceel een nieuwe functie te geven. Daarvoor is een plan gemaakt voor een woonzorggebouw met dertig niet-zelfstandige intramurale wooneenheden van elk ongeveer dertig vierkante meter. Er zal 24 uur per dag zorg verleend worden. Beoogde doelgroep zijn senioren die niet langer thuis meer kunnen wonen. In de plannen wordt een gebouw voorgesteld van maximaal veertien meter hoog. Hieronder is een impressie weergegeven van de plannen.

Figuur 1: Impressie plannen Westzijde 390



Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een kansrijk initiatief, dat kan bijdragen aan de woonzorgopgave van Zaanstad. Qua bouwvolume en opzet dient het plan wel aangepast te worden conform de stedenbouwkundige uitgangspunten. En er dienen voldoende bruikbare parkeerplaatsen voor zowel auto's als fietsers op eigen terrein te worden gerealiseerd.

De gemeente geeft in deze startnotitie een aantal uitgangspunten en aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking. Met deze uitgangspunten wordt het initiatief in de definitiefase verder uitgewerkt tot een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE). Hierbij worden alle relevante vakdisciplines betrokken, evenals de omgeving. Het RPvE wordt vastgesteld door het college en ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd. Indien bepaalde uitgangspunten uit deze startnotitie niet haalbaar c.q. wenselijk zijn, wordt dit in het RPvE gemotiveerd. In dat geval zal het RPvE voor een zienswijze worden voorgelegd aan de raad.

Deze startnotitie heeft de volgende doelen:

1. Het informeren van het college en de raad over het voorgenomen initiatief voor de locatie Westzijde 390 in Zaandam.
2. Het vastleggen van de uitgangspunten waarmee het initiatief verder wordt uitgewerkt.
3. Het beschrijven van de manier waarop participatie in dit project vorm gaat krijgen.
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 eigendom

De locatie is in eigendom van Van den Bruele Vastgoed. Hieronder is het perceel weergegeven, zie figuur 2.

Figuur 2: Locatie plangebied





4. Uitgangspunten en ambities

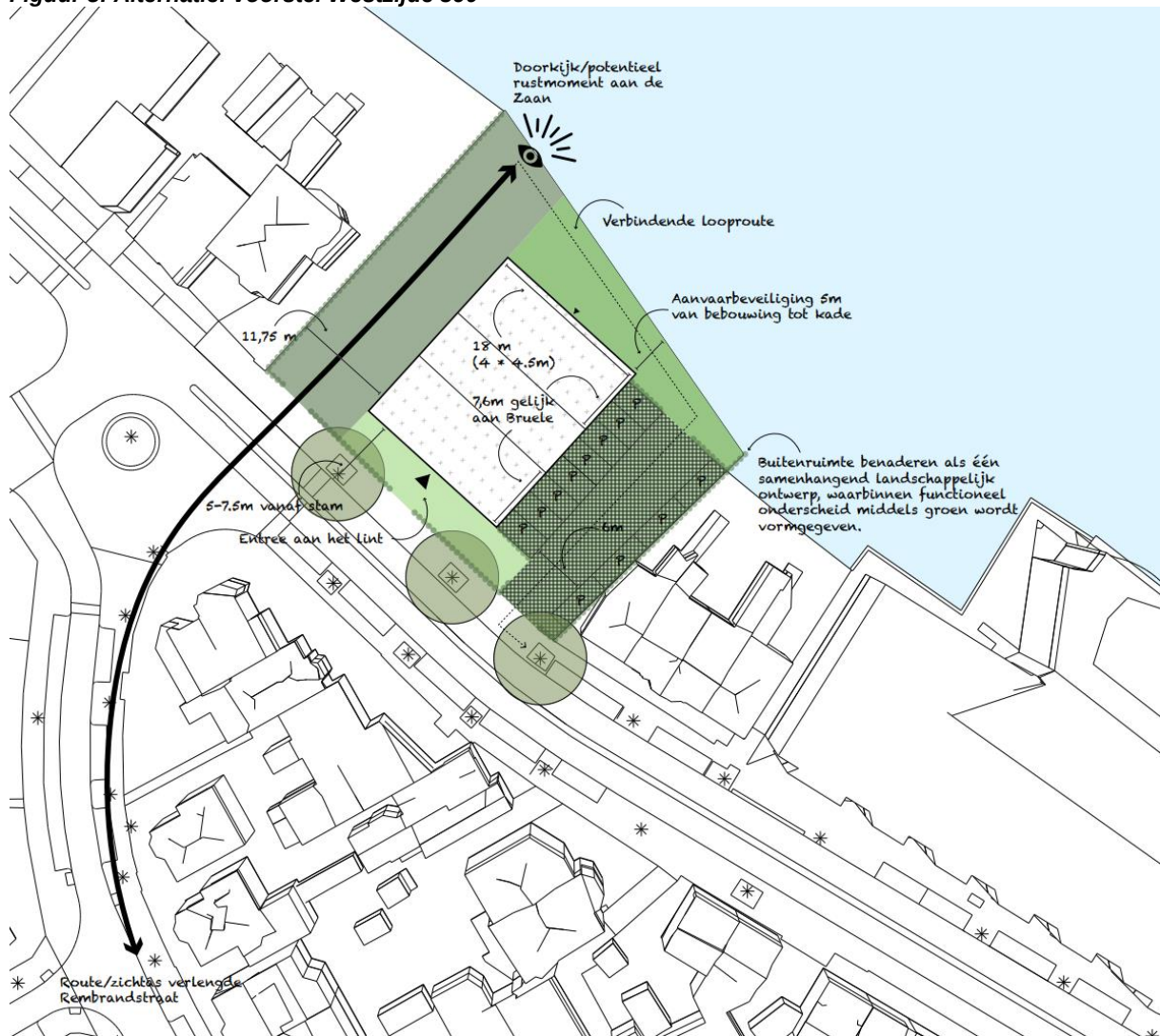
Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan. Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan passen binnen de wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten van de gemeente Zaanstad. Vanuit de verschillende disciplines zijn voorwaarden, ambities, uitgangspunten en onderzoeksaanbevelingen meegegeven voor de verdere planuitwerking. Deze zijn hieronder weergegeven.

4.1 Verstedelijking

Stedenbouwkundige opzet van het plan dient aangepast te worden.

De kwaliteit van deze locatie is de ligging aan het lint in combinatie met de aansluiting van de Rembrandtstraat. In de huidige plannen is het parkeren gesitueerd op de meest potentiële zichtlocatie. Uitgangspunt is om de aansluiting op de Rembrandtstraat als kans te gebruiken om een doorkijk/potentieel semi openbare plek aan de Zaan te creëren. Het parkeren dient dan aan de zuidkant van het perceel opgelost te worden. Qua bouwvolume wordt voorgesteld om het gebouw met een beuk in te korten en dan op het middengedeelte meer de hoogte in te gaan. Verder wordt voorgesteld om de bebouwing aan de zijde van het lint maximaal twee bouwlagen met kap te maken en richting de Zaan meer de hoogte in dan de voorgestelde veertien meter. Dit voorstel is hieronder weergegeven.

Figuur 5: Alternatief voorstel Westzijde 390



Versterken cultuurhistorie en archeologie

- Op het terrein zelf staat geen bebouwing die cultuurhistorisch waardevol is. Wel ligt de locatie aan de historische Westzijde. Dit één van de waardevolle historische en ruimtelijke dragers van Zaanstad. Hierin wordt verwezen naar de cultuurhistorische verkenning 'Linten, dijken en paden in gemeente Zaanstad' en 'Identiteiten van Zaanstad: linten, dijken en paden'. De nieuwbouw aan de Westzijde 390 dient hier rekening mee te houden.
- Er dient een cultuurhistorische verkenning c.q. quickscan gemaakt te worden door een architectuurhistoricus, die heldere aanbevelingen kan formuleren. Deze aanbevelingen kunnen meegenomen worden in het ontwerp. De cultuurhistorische verkenning dient de ontwikkeling van het gebied in kaart te brengen en ontwerpaanleiding geven ten behoeve van vorm, schaal en materiaal. De cultuurhistorische verkenning c.q. quickscan moet de volgende onderdelen bevatten:
 - Aanleiding
 - Begrenzing
 - Ontwikkelgeschiedenis gebied
 - Analyse gebied (cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur)
 - Waardering (aan de hand van landelijk vastgestelde criteria)
 - Aanbevelingen vanuit cultuurhistorie
- Referentie naar houtbouw en kleinschalige bedrijvigheid is hier passender dan het grote industriële volume, gezien de context en ontwikkelgeschiedenis van de locatie.
- Het is van belang dat de nieuwbouw aansluit bij zijn directe context. Twee lagen met kap is hierin passender, aansluitend bij de kleinschalige bebouwing in de directe context. Wel kan hoogte worden gezocht aan de Zaan, waar zowel nu als honderden jaren terug grote volumes stonden.
- In de Zaanstreek zijn er op weinig plekken contact met de Zaan. Doel is om dit te verbeteren. De kavel biedt kansen voor een goede verbinding tussen lint en de Zaan. Dit is waardevol voor zowel de beleving aan het lint als vanaf de nieuwbouw. Dit vraagt om een goede landschappelijke invulling van gedefinieerde buitenruimtes. Dit betekent dat de ruimte perse (semi) openbaar hoeft te zijn, maar een visuele relatie is wel gewenst.
- Voorafgaand aan de bouw is een archeologisch vooronderzoek nodig. Een vooronderzoek houdt in het zetten van boringen en/of het graven van één of meerdere proefsleuven. Blijkt uit het rapport van het vooronderzoek dat op het terrein een archeologische vindplaats ligt, dan kan of het bouwplan aangepast worden om te voorkomen dat de vindplaats wordt beschadigd door bouwwerkzaamheden of, als dat niet mogelijk is, dient de vindplaats opgegraven te worden.

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid

- Er dienen 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid toegevoegd te worden op eigen terrein. Bij 30 wooneenheden gaat het om 15 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen bruikbaar te zijn. Het toevoegen van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte is niet toegestaan.
- Voor het fietsparkeren zijn vijftien parkeerplaatsen op eigen terrein nodig. Daarvan dienen er negen beschikbaar te zijn voor bezoek.

Initiatief draagt bij aan woonzorgopgave

- Het programma van het initiatief dient te bestaan uit niet-zelfstandige intramurale woonzorgeenheden met als doelgroep ouderen die niet langer thuis kunnen blijven wonen. Daarmee draagt het initiatief bij aan de woonzorgopgave van Zaanstad.

4.2 Duurzaamheid

Quickscan flora en fauna, stikstofonderzoek en natuurinclusief bouwen

- Een quickscan flora en fauna is nodig. Dit dient te gebeuren voorafgaand aan de sloop van de aanwezige gebouwen.
- Stikstofdepositie op Natura2000-gebouwen is een belangrijk aandachtspunt voor bouwprojecten. De haalbaarheid van een project hangt in grote mate af van de

stikstofdepositie die het project veroorzaakt. Daarom is het van belang om de stikstofdepositie in een vroegtijdig stadium te onderzoeken.

- De nieuwbouw dient te voldoen aan het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen Zaanstad.

Klimaatadaptatie

- Uitgangspunt is dat de locatie zelf het regenwater kwijt kan op de Zaan. Het is niet toelaatbaar dat in de toekomstige situatie regenwater vanuit het plangebied zou kunnen afstromen naar de openbare weg en verder de wijk in. Aangetoond dient te worden dat ook een bui van 70 millimeter in een uur tijd zal afstromen naar de Zaan ofwel (deels) in het plan geborgd kan worden.
- De ontwikkeling richt zich op zorgbehoevende personen. Deze zijn kwetsbaarder voor hitte. In de omgeving is geen koele verblijfplaats te vinden. Geadviseerd wordt om op eigen terrein een koele verblijfsplek (minimaal 200 m2 en 30% boomkroonbedekking) te realiseren.

Bomen

- De drie grote bomen aan de Westzijde dienen behouden te blijven. Er dient onderzoek (Boomeffectrapportage) gedaan te worden naar de kwaliteit van deze bomen en hoe hier omheen de (bouw)werkzaamheden plaats kunnen vinden (zowel boven- als ondergronds).
- Bij Westzijde 396 (naburig perceel) staat een beschermde particuliere boom. Daar dient ook rekening gehouden te worden tijdens de (bouw)werkzaamheden.

Duurzaamheid

- Onderzocht dient te worden of de woningen door middel van houten skeletbouw gerealiseerd kunnen worden volgens de MRA houtbouw convenant definitie, waarbij het volume van de draagconstructie uit minimaal 65% biobased materialen dient te bestaan voor gestapelde woningbouw onder tien lagen.
- De plannen dienen te voldoen aan de BENG-norm. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Onderzocht wordt of de ENG-norm haalbaar is. ENG staat voor Energie Neutrale Gebouwen.

4.3 Veiligheid

Waterhuishouding

De locatie ligt binnen een regionale waterkering. Om deze reden is een vergunning nodig van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Windonderzoek is nodig bij een gebouw hoger dan 15 meter

In de plannen van Van den Bruele wordt een gebouw lager dan 15 meter voorgesteld. Maar in de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt een hoger gebouw voorgesteld dan 15 meter. In dat geval is een windonderzoek nodig.

Aanvaarbeveiliging Zaan

Er dient minimaal vijf meter afstand aangehouden te worden van toekomstige bebouwing tot de kade gerekend met een minimale kadehoogte van één meter ten opzichte van maatgevende hoge waterstand.

4.4 Gezondheid

Bodemonderzoeken dienen geactualiseerd te worden, sanering van de locatie is vermoedelijk noodzakelijk.

- Er ligt een verouderd bodemonderzoek dat geactualiseerd moet worden. De volgende onderzoeken zijn noodzakelijk:
 - Verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek.
 - Actualiserend bodemonderzoek om de eerder vastgestelde verontreinigingen met minerale olie en kwik in de grond en het grondwater opnieuw in kaart te brengen,

- Op de locatie zijn vermoedelijk sanerende maatregelen noodzakelijk (bij graafwerkzaamheden of bij de aanwezigheid van humane risico's).

Akoestisch onderzoek is noodzakelijk

Het plangebied ligt naast een 30 kilometer weg en heeft meer dan 600 vervoersbewegingen per dag. Daarnaast ligt de locatie binnen het geluidaanachtsgebied van een spoorweg. Daarom is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan zijn eventueel geluidluwe gevels nodig of kan gekeken worden naar een andere positionering/ontwerp van het gebouw.

4.5 Economie

Woonzorgfunctie levert nieuwe (andere) werkgelegenheid op.

Transformatie van bedrijfsdoeleinden naar een maatschappelijke functies is wenselijk, omdat dit voor nieuwe (andere) werkgelegenheid oplevert.

4.6 Kansengelijkheid

Intramurale woonzorgeenheden zorgt voor goede huisvesting senioren

Het voorgestelde woningbouwprogramma dient ervoor te zorgen dat ouderen die niet langer thuis kunnen blijven wonen, ook beschikken over (gelijke kans hebben op) een goede en veilige woonomgeving.

5. Uitdagingen en risico's

Op kavel zelf mogelijk niet voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeernorm

Voor de ontwikkeling van een woonzorggebouw met 30 onzelfstandige intramurale wooneenheden zijn vijftien parkeerplaatsen nodig. Deze dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. In het initiatief zijn dertien parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, waarvan er minimaal één niet bruikbaar is, omdat het onmogelijk is om er vooruit in of achteruit uit te rijden. Daarnaast moet er ook een keermogelijkheid zijn voor al het verkeer op perceel, zodat voertuigen vooruit kunnen in- en uitrijden. Bij de verdere uitwerking van de plannen dient aangetoond te worden dat hier voldoende ruimte voor is.

6. Proces en planning

6.1 Communicatie en participatie

Zaanstad maken we samen. Daarom werken de initiatiefnemer en de gemeente Zaanstad nauw samen om het participatieproces vorm te geven en te doorlopen. De verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie ligt bij de initiatiefnemer. Het participatieproces wordt opgestart nadat deze startnotitie wordt vastgesteld en de intentieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is getekend.

Uitgangspunten voor het communicatie- en participatieproces zijn:

- De omwonenden informeren over de behandeling van deze startnotitie in de raad. Na behandeling van de startnotitie in het college is dit gedaan.
- Het participatieniveau is 'Adviseren'. Dit houdt in dat alle belanghebbenden kans hebben om hun wensen, belangen en zorgen te delen met de gemeente. De gemeente zal zo goed mogelijk luisteren naar de inbreng van belanghebbenden en de verschillende belangen wegen met elkaar. Het college neemt uiteindelijk de beslissing over de locatie. Hierbij dient goed zichtbaar gemaakt te worden wat de reacties van belanghebbenden zijn, hoe hier mee omgegaan is en waarom.
- Gezamenlijk optreden van de initiatiefnemers en de gemeente in het opzetten van de participatie met als verantwoordelijke de initiatiefnemer. Het Zaans Participatieprotocol blijft het uitgangspunt.

Stap 1: Omgeving in beeld

Om de omgeving in kaart te brengen maakt de gemeente in samenwerking met de initiatiefnemer een analyse van de belanghebbenden in de omgeving en hun belangen. De volgende belanghebbenden dienen in ieder geval betrokken te worden in het proces:

- Omwonenden

Stap 2: Eerste informatiebijeenkomst na vaststelling startnotitie

Als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek wordt na vaststelling van de startnotitie een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omgeving over de start van het project. Het doel van de bijeenkomst is de aanwezigen te informeren over het planproces en het participatieproces. Daarnaast zal ook de aanleiding voor het initiatief toegelicht worden door de initiatiefnemer en zal vanuit de aanwezigen opgehaald worden wat zij belangrijk vinden om mee te nemen in de planvorming.

Stap 3: Informatiebijeenkomst over het concept RPvE

Vervolgens zal het haalbaarheidsonderzoek worden gestart en een concept Ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld. Tijdens een tweede algemene bijeenkomst zal het concept hiervan gepresenteerd worden aan de omgeving. Reacties en adviezen worden dan opgehaald.

Stap 4: Reacties uitwerken en toetsen

Reacties en adviezen die zijn opgehaald in de tweede informatiebijeenkomst verwerkt. Bij elke reactie/advies staat aangegeven hoe hiermee omgegaan is en tot welke eventuele aanpassing deze reactie/dit advies heeft geleid. Als een reactie niet wordt verwerkt, staat aangegeven waarom dit niet is gebeurd.

Stap 5: Eventuele aanpassing van de plannen

Naar aanleiding van stap 4 kunnen de plannen eventueel aangepast worden. De aangepaste plannen zullen weer gedeeld worden met de belanghebbenden.

- Democratische waarden: het is belangrijk dat een participatieproces bijdraagt aan een democratische besluitvorming. Het proces moet dan ook democratisch ingericht zijn. Dit zal als volgt gebeuren:

- Alle belanghebbenden worden uitgenodigd voor het participatieproces. Dit gebeurt zoveel mogelijk met de bestaande communicatiemiddelen van Zaanstad.
 - Het proces is voor iedereen toegankelijk: iedereen kan meedoen.
 - De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met de deelnemers en alle belanghebbenden en bestuurders.
- Het college en de raad worden bij het vaststellen van het Ruimtelijk Programma van Eisen ook geïnformeerd over de participatie via een aparte paragraaf in het RPvE.
 - De participatie in de ontwerpfase, na vaststelling RPvE, dient nog vorm gegeven te worden samen met de initiatiefnemer.

6.2 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
Startnotitie	Gemeenteraad	Q4 2024
2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)		
Intentieovereenkomst	Combistaf Bouwen	Q4 2024
Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE)	B&W (besluit) Gemeenteraad (raadsinformatiebrief of zienswijze bij afwijken uitgangspunten startnotitie)	Q1 2025
3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan + Planologische procedure)		
Anterieure overeenkomst	Combistaf Bouwen	Q2 2025
Ruimtelijk plan (VO, DO)	B&W Gemeenteraad (raadsinformatiebrief)	Q3 2025
Planologische procedure	B&W Gemeenteraad (raadsinformatiebrief)	Q4 2026

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.

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
- Alle eventuele planschade als gevolg van de benodigde planologische procedure is voor de initiatiefnemer.
- De nieuwbouw dient te voldoen aan het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen.