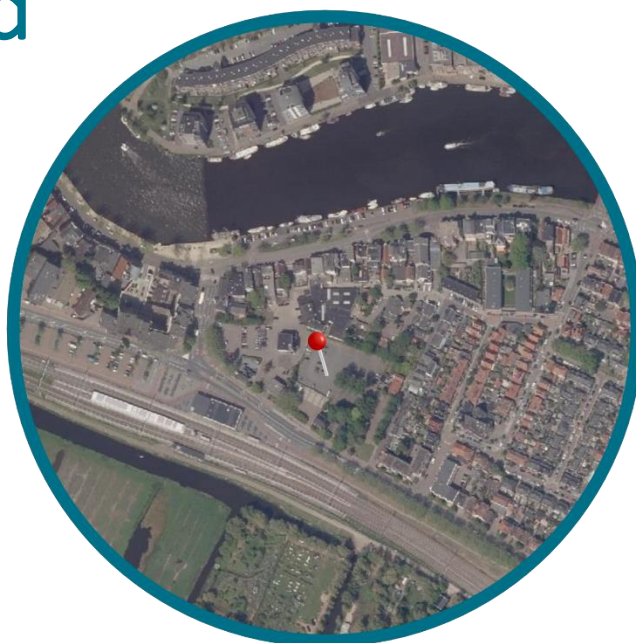




STARTNOTITIE

Gasfabriekterrein Wormerveer

MAAK.Noord



December 2022

Samenvatting

Het gasfabriekterrein Wormerveer bevindt zich tussen de Wandelweg, de Stationsstraat en de Zaanweg, pal tegenover station Wormerveer. De locatie is aangemerkt als woningbouwlocatie in het Perspectief MAAK.Noord 2040 en meegenomen in de realisatie van de woningbouwimpuls. De subsidiebijdrage vanuit de woningbouwimpuls is van groot belang om de ontwikkeling van het gasfabriekterrein vlot te trekken. Het parkeerterrein is in het verleden ontstaan toen de NS, bij de verbouwing aan de stationslocatie, een tijdelijke parkeervoorziening nodig had. Dit zou voor een periode van twee jaar noodzakelijk zijn. Het parkeerterrein is nooit officieel bedoeld als permanente parkeervoorziening, maar wordt wel tot op de dag van vandaag zo gebruikt. Het parkeerterrein wordt in de nieuwe ontwikkeling vervangen door woningbouw. Gezien de lange duur van de tijdelijke situatie wordt tegelijkertijd met het uitwerken van de woningbouwplannen in de nabijheid van het station en het centrum een nieuwe parkeervoorziening ter vervanging van het bestaande parkeerterrein meegenomen in de ontwikkeling.

Naast de urgentie op de gewenste woningbouw leeft de ontwikkeling ook buiten de gemeentemuren. Vastgoedeigenaren aan de randen van het parkeerterrein oriënteren zich op het aanpakken van hun leegstaande vastgoed. Ondernemers rond de Zaanbocht zijn bezig met het nadrukkelijker neerzetten van een bruisend centrumgebied. Met NS en ProRail zijn gesprekken geweest over de ontwikkeling van de stationslocatie. Bewoners willen betrokken worden bij de ontwikkeling om hun omgeving vooral leefbaar te houden of te verbeteren. De gemeente Zaanstad is eigenaar van de grond (ongeveer 6000 m²) onder het tijdelijke parkeerterrein en de brandweerkazerne. De gemeente kan hierdoor het initiatief nemen en goed regie voeren op de door haar gewenste invulling van het gasfabriekterrein. Eerdere initiatieven hebben niet geleid tot de ontwikkeling van de locatie. Deze notitie beoogt nu een goede start te maken om het gasfabriekterrein in ontwikkeling te krijgen.

De ambities in Zaanstad staan verwoord in de (sectorale) beleidsdocumenten, strategische documenten zoals de analyse en de perspectiefnota van MAAK.Noord of het coalitieprogramma. In hoofdstuk 4 staat het actuele beleid dat van toepassing is uitgebreid beschreven. De ambities voor het gasfabriekterrein laten zich in een notendop als volgt beschrijven:

- Op het gasfabriekterrein ontwikkelen we een nieuwe woonbuurt op een A-locatie in het centrum van Wormerveer. Deze woonbuurt ligt op steenworpafstand van het station Wormerveer en het centrum van Wormerveer. De locatie is daarmee uitermate goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de voorzieningen zijn binnen handbereik.
- De nieuwbouw leidt tot een gevarieerd aanbod van woningtypen, prijsklassen en woonmilieu. De ligging ten opzichte van het station, het centrum en het kunnen sturen vanuit de eigen grondpositie biedt de kans om woningen aan te bieden die aanvullend zijn op het aanbod in Wormerveer.
- Het parkeerterrein maakt plaats voor woningen. Dit biedt de kans om het parkeren in het centrumgebied beter op te lossen (centrale parkeervoorziening), daarin de samenwerking te zoeken met andere partijen in het gebied en te anticiperen op duurzamere mobiliteitsvormen op een steenworp afstand van centrum en het openbaar vervoer.
- Met deze ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven in het gebied rond het gasfabriekterrein en ontstaat er een nieuw aanzicht op Wormerveer vanaf het station en de Stationsstraat. De nieuwe buurt draagt daarmee bij aan de nieuwe entree van Wormerveer en vormt de Stationsstraat een uitnodigende verbinding tussen het station en de Zaanbocht. Dit verlangt het verbeteren van de oversteekbaarheid van de Wandelweg en het 'wandel- en fietsvriendelijk' maken van de Stationsstraat en de bebouwing op het gasfabriekterrein daar goed op te laten aansluiten.
- De nieuwe woonbuurt wordt in de beleving verbonden met de Zaanbocht, het station en het Guisveld met aandacht voor de cultuurhistorische waarden en een grote impuls in ruimtelijke kwaliteit.
- De locatie biedt ruimte voor de uitbreiding van het voorzieningenniveau met een gezondheidscentrum met apotheek en huisartsenpraktijk, ter vervanging van de apotheek aan de Zaanweg. Het liefst door

maatschappelijke voorzieningen te combineren op een slimme manier met andere functies zodat ruimte optimaal wordt benut. Multifunctionaliteit is een belangrijk uitgangspunt.

- Kwalitatieve en voor iedereen bereikbare openbare ruimte nodigt uit tot meer bewegen, vertoeven, ontmoeten en een gezonde levensstijl. De locatie biedt de mogelijkheid om de openbare ruimte op een klimaat- en toekomstbestendige manier in te richten. Dat betekent op een zorgzame manier omgaan met de waardevolle bomen die al in het gebied staan en dat aanvullen met een groene en natuur-inclusieve inrichting. Het voorkomen van hitte in de stedelijke omgeving, het voorkomen van wateroverlast, maar ook de positieve effecten van groen op de beleving van mensen en dieren vormen een belangrijke opgave.
- Het project draagt bij aan een duurzaam stedelijk gebied en benut de mogelijkheden die de energietransitie biedt. Toepassing van houtbouw is uitgangspunt. We gaan slimmer om met grondstoffen en zetten stappen in een circulaire economie.
- De nieuwe ontwikkeling draagt ook bij aan de economie van Wormerveer. Bedrijvigheid – vooral langs de randen – en wonen gaan hand in hand en dragen bij aan sociale cohesie en kansengelijkheid. De ontwikkeling van het gasfabriekterrein sluit aan op de bruisende activiteiten in de Zaanbocht, maar versterkt ook de aantrekkingskracht van het groene omliggende gebied en het cultuurhistorische erfgoed.
- Voor de ontwikkeling van het gasfabriekterrein maken we meer ruimte voor het gesprek met inwoners en ondernemers. We benutten de kennis en vaardigheden van onze inwoners én faciliteren en stimuleren maatschappelijke initiatieven.

Het is een uitdaging om de bestuurlijke ambities in deze stedelijke opgave bij elkaar te brengen en te komen tot een financieel haalbaar plan. Door eerst uit te zoomen en op een hoger schaalniveau het gebied te bestuderen (gebiedsniveau) ontstaat de kans om betere verbanden te leggen met de structuren en samenhang in de omgeving. Deze visie gaat een beter plan opleveren voor het gasfabriekterrein zelf, maar zal ook perspectief bieden aan partijen rondom het gasfabriekterrein.

Deze startnotitie is een startschot voor het project waarbij het bestuur en de raad nog geen fundamentele keuzes hoeven te maken maar uitgangspunten – op basis van haar eigen beleid – meegeven. Na besluitvorming van de startnotitie volgt dan ook eerst *een onderzoeksfase* waarin de haalbaarheid van het project wordt onderzocht. In deze fase worden de belangen in het gebied verder verkend, gaan ‘rekenen en tekenen’ samen op en wordt ‘ambitie en betaalbaarheid’ met elkaar in samenhang gebracht. Uiteindelijk levert dit een ruimtelijk programma van eisen voor het gasfabriekterrein op. Dit wordt in de loop van 2023 voor een zienswijze voorgelegd aan de raad.

1. Inleiding

Het voormalige gasfabriekterrein in Wormerveer is aangemerkt als ontwikkellocatie in de nabijheid van het station en de Zaanbocht. De locatie wordt genoemd in meerdere strategische documenten van MAAK.Noord en is ingezet bij de aanvraag voor de woningbouwimpuls.

Deze startnotitie is een onderdeel van het traject 'raad aan de voorkant' met als doel de raad vanaf het begin te betrekken bij gebiedsontwikkelingen. Door het opstellen van een startnotitie wordt inzicht gegeven in de opgave en de aanpak voor de ontwikkeling van dit gebied. Met het vaststellen van de startnotitie wordt het startschot gegeven voor de volgende fase: het onderzoeken van de haalbaarheid van het project.

De startnotitie beschrijft de volgende onderdelen:

- Een beschrijving van *de huidige situatie* in het gebied.
- De *aanleiding* om te starten met deze ontwikkeling en de *omschrijving van het initiatief*.
- Een beschrijving van *de ambitie* en *uitgangspunten* voor dit gebied.
- Een eerste *risico-inventarisatie* voor dit project.
- De aanpak van het *proces* en de *participatie*.
- De benodigde *financiële middelen* voor de onderzoeksfase.

Tot slot brengt de startnotitie de raad in de gelegenheid om aanvullende aandachtspunten aan voorkant van de ontwikkeling mee te geven.

2. Huidige situatie

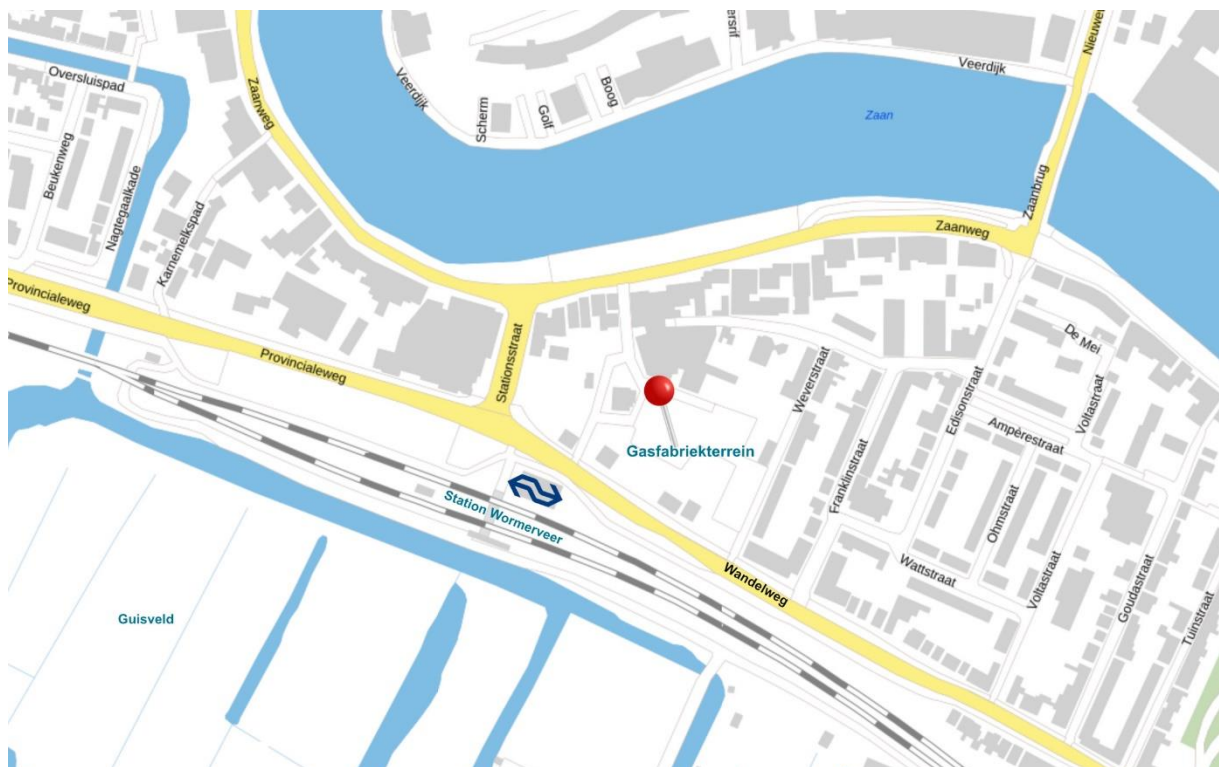
2.1 Het plangebied

Het gasfabriekterrein is niet meer wat de naam doet vermoeden. Van een gasfabriek is sinds de vorige eeuw geen sprake meer. Het gasfabriekterrein ligt aan de overzijde van het station Wormerveer, met rondom de wegen Wandelweg, de Stationsstraat, de Weverstraat en de Zaanweg. De locatie wordt tegenwoordig gebruikt als openbare parkeerplaats en aan de randen van het gebied staan woningen of is bedrijvigheid. De Stationsstraat, waarschijnlijk de kortste van het land, heeft een belangrijke positie in de stad. Hier ligt het hart van Wormerveer, hier mengen zich meerdere functies en het gebied dient zorgvuldig te worden ontworpen.

De huidige situatie van het plangebied is sterk beïnvloed door de gasfabrieken die van 1863 tot 1930 in gebruik zijn geweest. De activiteiten van de gasfabrieken hebben geleid tot een ernstige bodemverontreiniging. In 2004 is een saneringsplan opgesteld voor deze locatie. De sanering van dit terrein bestaat uit twee fasen. De eerste saneringsfase heeft in 2005 plaatsgevonden, waarbij de verontreinigingskernen verwijderd zijn en een leeflaag van minimaal 1 meter is aangebracht. In de ondergrond kunnen nog verontreinigingen aanwezig zijn en er kan met name onder de bebouwing restverontreiniging aanwezig zijn. De risico's van deze verontreiniging worden tijdens de tweede saneringsfase gemonitord, die na 2005 van start is gegaan, met als doel het aantonen van een stabiele (eind)situatie binnen 30 jaar.

De verontreiniging vormt geen risico bij het huidige gebruik van het terrein. Bij de beoogde ontwikkeling van deze locatie moet opnieuw onderzocht worden hoe met deze verontreiniging moet worden omgegaan. Dit is mede afhankelijk van hoe de ontwikkeling (wat en waar) eruit komt te zien.

Op het terrein staat ook een aantal gemeentelijke objecten waaronder een kiosk en een voormalige brandweerkazerne met een monumentale status.

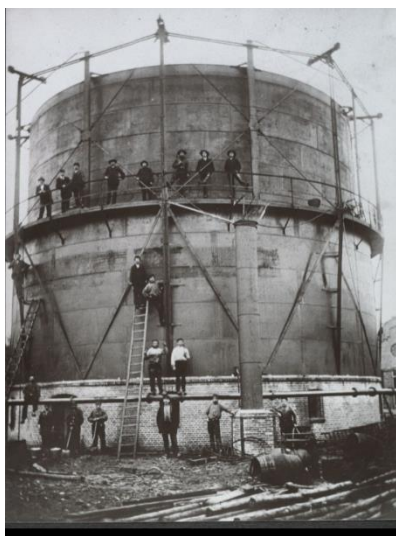


Figuur 1 – Locatie gasfabriekterrein Wormerveer

Uit het Zaans archief – toelichting op foto in figuur 2

“Werkzaamheden aan de gashouder, deze stond bij de hoek van de Stationsstraat en de Wandelweg. Gashouder van de gemeentelijke gasfabriek, de directeur van de gasfabriek was de heer Muyzert. Deze bewoonde het huis met de klimop in de Stationsstraat, het is gesloopt voor de aanleg van een parkeerplaats.

In Wormerveer ontstond al in 1861 een particulier gasfabriekje, dat de firma Wessanen en Laan in een eigen ketelhuis in werking stelde. In januari 1863 besloot de gemeente Wormerveer concessie aan D.A. Schretlen te verlenen. Reeds in augustus 1863 kon zijn fabriek het eerste gas in de gemeente Zandijk en Wormerveer leveren. De exploitatie van de particuliere fabriek was van het begin af succesvol. In 1866 was de gemeenteraad niet bereid de concessie te verlengen en werd de exploitatie van de fabriek overgenomen. In 1930 werd de gasfabriek buiten gebruik gesteld. In 1783 ontdekte de Leuvense hoogleraar J.P. Minckelers dat uit steenkool gas kan worden gewonnen. Een gashouder is een grote voorraadtank voor gas dat uit steenkool werd gewonnen en voor industrieel of huishoudelijk gebruik tijdelijk werd opgeslagen. In de eerste helft van de twintigste eeuw was het een gangbaar bouwwerk. Gashouders waren meestal cilindervormig en gemaakt van ijzer. De meeste gashouders zijn gesloopt na de komst van het aardgas. Vanaf 1859 waren in de Zaanstreek gasfabrieken in bedrijf, over het algemeen door particulieren begonnen en later door de gemeenten overgenomen. Gas werd aanvankelijk vooral voor straatverlichting gebruikt. In 1952 gingen de Zaanse bedrijven op in het Gasbedrijf Zaanstreek-Waterland, terwijl met de komst van het aardgas de gasfabrieken verleden tijd werden”.



Figuur 2 – Gasfabriek (foto uit 1910)



Figuur 3 – Huidige situatie (parkeerterrein met oude monumentale brandweerkazerne)

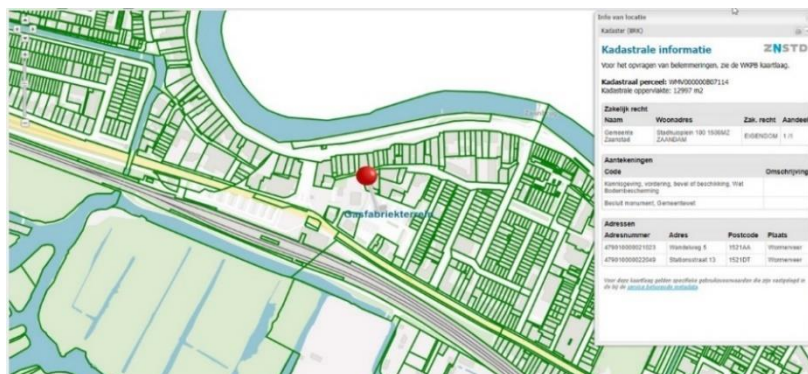
Wat ook nog herinnert aan de gasfabriek: In 1912 verrees bij de gemeentelijke gasfabriek een kantoorgebouw. Het sobere bakstenen kantoor met monumentale uitstraling (Wandelweg 7) is tegenwoordig gemeentelijk monument. Het werd ontworpen door de gemeentearchitect G.J. Hiddink die ook verantwoordelijk was voor het ontwerp van de naastgelegen directeurswoning (Wandelweg 9).

Het parkeerterrein is in het verleden ontstaan toen de NS, bij de verbouwing aan de stationslocatie, een tijdelijke parkeervoorziening nodig had. Dit zou voor een periode van twee jaar noodzakelijk zijn. Vervolgens verwachtte de gemeente behoefte aan meer parkeerplaatsen vanwege de aanleg van de nieuwe brug over de Zaan. Jaren verstreken en de werkzaamheden aan de nieuwe brug zijn in 2022 gestart. Het parkeerterrein is nooit officieel bedoeld als permanente parkeervoorziening, maar wordt wel tot op de dag van vandaag zo gebruikt.

2.2 Eigendom

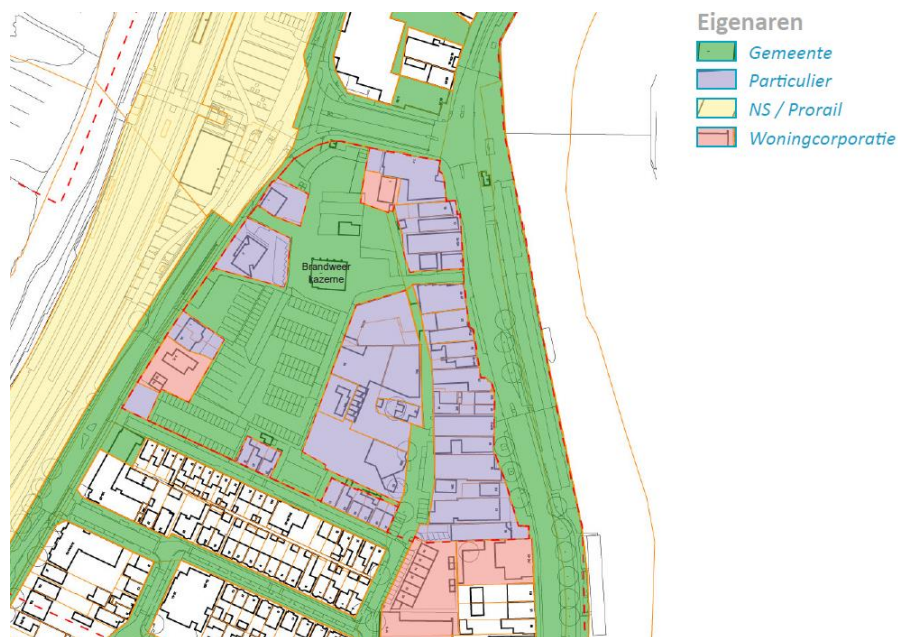
Het projectgebied ligt midden in het dorp Wormerveer. Dit binnenstedelijk gebied kent veel verschillend eigendom. De gemeente heeft eigendom (de gronden van de openbare ruimte, de voormalige brandweerkazerne, parkeerterrein of wegen en paden). Rondom ligt privaat eigendom van bewoners (woningen, tuinen), bedrijven met hun panden of marktpartijen zoals ProRail of NS. Bij de ontwikkeling van de locatie dient rekening te worden gehouden met de verschillende grondposities van andere partijen.

In figuur 4 is de kadastrale kaart weergegeven. Het parkeerterrein op het voormalige gasfabriekterrein (zie rode speld) is eigendom van de gemeente Zaanstad. In figuur 5 zijn de groene delen van de kaart gronden van de gemeente Zaanstad.



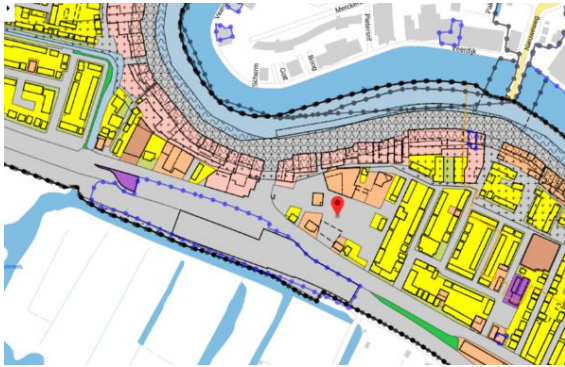
Figuur 4 – Kadastrale kaart

ProRail/NS zijn eigenaar van de gronden rond het station en het spoor (gele delen). De paarse en roze delen zijn eigendom van derden (woningen en bedrijven).



Figuur 5 – Verhouding grondpositie gemeente met andere grondeigenaren

2.3 Huidig planologisch kader



Figuur 6 – Uitsnede bestemmingsplan Wormerveer

Het bestemmingsplan 'Wormerveer' uit 2015 is het geldende juridische kader. Het gasfabriekterrein (het grijze gebied rondom het rode markeerpunt) heeft de bestemming 'verkeersdoeleinden – verblijfsgebied'. Daarin zijn bijvoorbeeld wegen, fiets-, voetpaden, nutsvoorzieningen en speeltoestellen toegestaan. Om woningbouw of andere functies mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

3. Het initiatief

3.1 Aanleiding

Nabij het station Wormerveer ligt een voormalig gasfabriekterrein. De gemeente heeft daar grondpositie. Om woningbouw op het gasfabriekterrein te kunnen realiseren, moet het terrein gesaneerd worden en een oplossing worden gevonden voor het gebruik van het huidige terrein als parkeerplaats. Er zijn gelden vanuit de woningbouwimpuls beschikbaar gesteld voor sanering en de bouw van een parkeervoorziening op een nader te bepalen plek ter vervanging van de openbare parkeerplaatsen.

De locatieontwikkeling wordt ondersteund door de speerpunten in de vastgestelde beleidsnota's waaronder de perspectiefnota van MAAK.Noord en het Mobiliteitsplan Noord. De urgentie is ook voelbaar vanuit de mensen wonend en werkzaam in het gebied. Er zijn de afgelopen tijd diverse (informele) gesprekken gevoerd. Vanuit deze contacten met vastgoedeigenaren, bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden groeit de aandacht voor de ontwikkeling in dit gebied. Tijdens de expeditie Zaanstad Noord op 10 september 2022 stonden diverse mensen geïnteresseerd te luisteren naar de ontwikkelingen. Vastgoedeigenaren oriënteren zich op het aanpakken van hun leegstaande vastgoed. Ondernemers rond de Zaanbocht zijn bezig met het nadrukkelijker neerzetten van een bruisend centrumgebied. Met partijen als NS en ProRail is contact geweest over de positionering van het stationsgebied. Bewoners zien ondertussen pluksgewijze ontwikkelingen in de randen van het gebied en vragen wat er met de lege panden in het gebied – en in het bijzonder het parkeerterrein – gaat gebeuren. Bewoners willen graag meepraten over het verbeteren van de leefbaarheid in hun omgeving. EBS heeft recent de nieuwe OV-concessie gewonnen en is nu de vervoerder in heel Zaanstreek-Waterland. Wellicht biedt dit kansen om de hub-functies van de stations te gaan versterken.

De hierboven genoemde onderwerpen kun je niet los zien van elkaar en dienen in onderlinge samenhang te worden opgepakt. Dit vraagt om centrale regie op de ontwikkeling in dit gebied. Door als gemeente *gebiedskaders* te stellen kunnen anderen het initiatief nemen daar invulling aan te geven en kan de gemeente haar grondpositie met een duidelijke richting op de markt zetten. Het gebied is aangemerkt als ontwikkellocatie en biedt de mogelijkheid voor de gemeente om vanuit de eigen grondpositie regie te nemen op het ontwikkelprogramma.

3.2 Omschrijving

De startnotitie is een voorstel aan de raad om de haalbaarheid te onderzoeken voor de ontwikkeling van het gasfabriekterrein in Wormerveer. In deze fase wordt ook de definitieve scope van het project gedefinieerd. Hoe groot en integraal worden de verschillende ontwikkelingen opgepakt? Het **plangebied** is in grote lijnen het huidige parkeerterrein waar ooit de gasfabriek stond en nu gemeentelijk eigendom is. Het **onderzoeksgebied** is echter groter omdat er vraagstukken in dit gebied spelen waarvan de oplossingsrichtingen belangrijke uitgangspunten zijn voor het ontwikkelen van het gasfabriekterrein zelf. Denk bijvoorbeeld aan het parkeren. Wordt dat opgelost in de beoogde ontwikkeling op het parkeerterrein of organiseren we elders in het centrum een parkeerhub? Dit zijn vragen die bij het onderzoeken van de haalbaarheid onderzocht zullen worden.



Figuur 7 – Onderzoeksgebied en plangebied

Met dit initiatief wordt beoogd om invulling te geven aan de woningbouwopgave en de ontwikkeling dient een toevoeging te zijn op Wormerveer in de nabijheid van het station en de Zaanbocht.

De uitgangspunten voor de locatie staan verwoord in eerder door de raad vastgestelde ambitie- en beleidsdocumenten. Er ligt een perspectiefnota van Noord, een mobiliteitsplan voor Noord, een aanvraag van de woningbouwimpuls, het verse coalitieakkoord 'slagen maken' en tal van beleidsdocumenten vanuit diverse beleids invalshoeken. Bovendien wordt op dit moment gewerkt aan de strategienota van Noord en aan het actualiseren van de parkeernota. Met de ontwikkeling van het gasfabriekterrein wordt daar rekening mee gehouden.

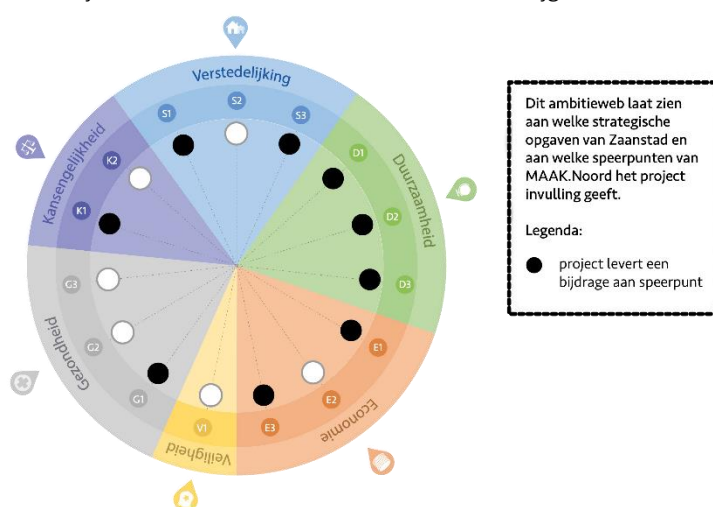
In het hoofdstuk 'ambitie' staan de uitgangspunten voor de ontwikkeling verder toegelicht.

4. Uitgangspunten en ambities

In Zaanstad is een breed scala aan beleid vastgesteld dat ook van toepassing is op de ontwikkeling van het gasfabriekterrein. Bovendien zijn op gebiedsniveau (MAAK gebied Noord) diverse richtinggevendende kaders vastgesteld zoals de perspectiefnota of het mobiliteitsplan.

Voor MAAK.Noord is een perspectiefnota "[Leven en werken in Zaanstad Noord](#)" vastgesteld dat schetst hoe Zaanstad Noord er in 2040 uit kan zien. In 2022 is het [Mobiliteitsplan Noord 2040](#) vastgesteld als uitwerking van het Zaans mobiliteitsplan. Hierin staan een vijftal mobiliteitsambities benoemd die moeten bijdragen aan een aantrekkelijker en bereikbaarder Wormerveer, waarvan vier van toepassing zijn op het gasfabriekterrein. Ondertussen is de strategienota voor MAAK.Noord in voorbereiding die de perspectiefnota uitwerkt naar een uitvoeringsaanpak en prioritering voor Noord. Bovendien straalt het [Coalitieakkoord 2022-2026](#) 'slagen maken' ook de nodige ambitie uit voor de komende collegeperiode. Dat staat opgeschreven langs de zes Zaanse strategische thema's. Tot slot is er een breed assortiment aan beleid dat van toepassing is op diverse sectorale thema's in de gemeente waar de ambities van het bouwplan aan worden getoetst. Hieronder staat een (niet limitatieve) lijst weergegeven van het huidige ruimtelijke beleid in Zaanstad om een indruk te krijgen van de vele beleidsambities op deze ontwikkellocatie.

- Perspectief MAAK.Noord (2021/12774)
- Mobiliteitsplan Noord (2022/11515)
- Zaans Mobiliteitsplan 2021, (2021/6982)
- Concept Strategienota Noord
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Erfgoedstrategie Zaanstad (2019-2023)
- Uitvoeringsnota parkeren 2016, (2015/275485)
- Maak Zaanstad (2016/112587)
- Speelruimtebeleidsplan 2017
- Groen en waterplan 2018 (2018/36243)
- Uitvoeringsagenda wonen 2019-2024 (2019/12361)
- Gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024 (2019/25035)
- Nota Gebiedsoverstijgende kosten Zaanstad 2020 (2020/23220)
- Bomen beleidsplan 2020-2050 (2020/30166)
- Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026 (2021/5745)
- Kader parkeergarages
- De MRA Basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw v3.0
- Maatschappelijk Voorzieningenmodel Zaanstad met referentienormen (2021/28005)
- Maatschappelijke Visie (2021/19943)
- Verdeling Woonzorgopgave in MAAK-gebiedsontwikkeling (2020/699)



Figuur 8: Ambitiweb naar centrale opgaven in de stad

4.1 Verstedelijking

Onder dit thema vallen de beleidsvelden woningbouw, voorzieningen, mobiliteit, stedenbouw en erfgoed, openbare ruimte, ondergrond, groen en water.

4.1.1 Woningbouw

De maatschappelijke urgentie in Zaanstad om betaalbare koopwoningen en bereikbare huurwoningen te realiseren is groot. Deze ontwikkeling biedt de kans om bij te dragen aan de woningbehoefte in Zaanstad. In de aanvraag voor de woningbouwimpuls is een eerste inschatting (75 stuks) gemaakt voor een woningbouwprogramma op het gasfabriekterrein. Voorwaarde vanuit de toegekende woningbouwimpuls is dat minimaal 50% van het aantal te realiseren woningen bestaat uit betaalbare woningen. Het rijk verstaat onder betaalbare woningen sociale huur, middeldure huur en/of betaalbare koop met een VON-prijs tot de NHG-grens. Vanuit Zaanstad is het coalitieakkoord 2022-2026 'Slagen maken' leidend. Dit betekent dat het woningbouwprogramma minimaal bestaat uit 30% sociale huur en 30% voor middeninkomens (middeldure huur inclusief de daarbij vastgestelde richtlijnen, en/of betaalbare koop, maatwerk per project), omdat hier een grote behoefte voor onze inwoners ligt.

Verder is het van belang dat:

- De nieuwbouw leidt tot een gevarieerd aanbod van woningtypen, prijsklasse en woonmilieus.
- Nieuwbouw van woningen zorgt voor meer diversiteit en doorstroming.
- Bij de toewijzing van de woningen onderzoekt Zaanstad de mogelijkheden om Zaankanters of mensen met een cruciaal beroep voorrang te geven.
- Bij de keuze voor oriëntatie van gebouwen, bouwvolume en woningtypen, wordt rekening gehouden met het risico op oververhitting in de woningen. De ambitie is om te voldoen aan de wettelijke TOjuli (temperatuuroverschrijding in de maand juli), zonder het gebruik van energieverbruikende installaties zoals warmtepompen.

Het gasfabriekterrein ligt nabij station Wormerveer, maar wordt ook gekenmerkt door een hoge parkeerdruk in de omgeving. Door de ligging van deze locatie en het kleine aantal geprogrammeerde woningen voor jongeren in MAAK.Noord biedt het gasfabriekterrein kansen voor het realiseren van woningen voor:

- huisvesting voor jongeren onder de 28 jaar. Dit kan bijvoorbeeld ook in de vorm van friends-woningen. Dit houdt in dat er per persoon een huurcontract is, maar de woning wel bewoond wordt door 2 personen met ieder een eigen slaapkamer en badkamer en gezamenlijke woonkeuken;
- woonzorgconcepten voor jongeren met een beperking;
- woningen voor kleine huishoudens; en
- het geven van voorrang aan mensen met een cruciaal beroep bij de toewijzing van een woning op deze locatie.

Het advies is om het woonprogramma en de invulling van maatschappelijke voorzieningen op deze locatie zo veel mogelijk op elkaar te laten aansluiten. Om die reden is het noodzakelijk om in de haalbaarheidsfase een marktverkenning te laten uitvoeren door één van de erkende makelaarskantoren die actief zijn in Zaanstad om te toetsen welke woningen en doelgroepen nog meer passend zijn voor de locatie in combinatie met de beoogde maatschappelijke voorzieningen. Daar waar mogelijk kunnen nultreden-woningen worden gerealiseerd die in elk geval senioren geschikt zijn aan de hand van de door de gemeente opgestelde 'Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw: Nultreden- en Zorgwoningen'.



4.1.2 Voorzieningen

De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, sport, zorg, ontmoeting en cultuur) is in beeld gebracht in het Advies Maatschappelijke Voorzieningen in Zaanstad Noord, met het maatschappelijk voorzieningenmodel als belangrijk vastgesteld kader. De focus in het gebiedsadvies ligt op het kerngebied van MAAK, dus op Wormerveer, Krommenie en West-Knollendam. Voortvloeiend uit het gebiedsadvies gelden de volgende uitgangspunten voor deze locatie:

- Voorzieningen hebben een meerwaarde voor het plangebied. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van het stationsgebied en het functioneren van de Zaanbocht.
- In de haalbaarheidsfase wordt onderzocht met hoeveel vierkante meter voor maatschappelijke voorzieningen rekening moet worden gehouden in de verdere planvorming. Daarvoor zal ook het gesprek gevoerd moeten worden met potentiële partijen.
- Concreet denken we nu in ieder geval aan ruimte voor eerstelijnszorg. Specifiek een huisartsenpraktijk met apotheek, ter vervanging van de apotheek aan de Zaanweg. Dit betreft zo'n 500 m2 totaal.
- In de haalbaarheidsfase kan gekeken worden welke maatschappelijke voorzieningen hiermee te combineren zijn op een slimme manier, zodat ruimte optimaal wordt benut. Multifunctionaliteit is een belangrijk uitgangspunt.
- Kwalitatief goede ontmoetingsplekken zijn belangrijk voor mensen van alle leeftijden. Aansluitend op het advies vanuit Wonen om in te zetten op met name jongeren en kleine huishoudens, is het belangrijk dat er ruimte komt voor ontmoeting, in de vorm van gemeenschappelijke binnen- en/of buitenruimten (tuin, woonkamer, terras) en faciliteiten (wasruimte, sportfaciliteit). Dit hoeft niet per se in de vorm van een maatschappelijke voorziening. Het kan in het ontwerp van de wooncomplexen worden opgenomen. Een ontmoetingsfunctie in de openbare buitenruimte kan ook bijdragen.
- Daarnaast is bij deze doelgroep sociaal beheer van groot belang voor de leefbaarheid.
- Ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen kijken we als gemeente wat we zelf aan vastgoed beschikbaar hebben (of krijgen) en hoe we dat slim kunnen benutten voor maatschappelijke doeleinden. Dit gaat over zowel gebouwen als grond. Daarom moet in het geval van behoud van de brandweerkazerne ook een maatschappelijke invulling worden onderzocht.
- Met betrekking tot de Woonzorgopgave (vastgesteld door college in 2022) is het advies om bij deze locatie in te zetten op een kleinschalige woonvorm, bijvoorbeeld voor jongeren met een verstandelijke beperking.



4.1.3 Mobiliteit

De Zaanse mobiliteitstransitie begint in Noord en dus ook op het gasfabriekterrein zelf en in de directe omgeving daar omheen. In de perspectiefnota en het mobiliteitsplan van Noord wordt daar al veel aandacht aan gegeven.

De volgende uitgangspunten gelden voor *het onderzoeksgebied*:

- De gemeentebrede mobiliteitsambities worden voldoende specifiek gemaakt op het onderzoeksgebied, zodat keuzes gemaakt kunnen worden die passen bij de kenmerken van het gebied en de beoogde doelgroepen. Het gaat hierbij om het creëren van de juiste voorwaarden die een gedragsverandering op mobiliteit mogelijk maken.
- De Stationsstraat heeft een belangrijke positie in de stad. Hier ligt het hart van Wormerveer, hier mengen zich meerdere functies en het gebied dient zorgvuldig te worden ontworpen.
- Op de routes van en naar het centrum en treinstation worden de wandelaar en de fietser hoofdgebruiker. De oversteekbaarheid van de Provincialeweg en de Stationsstraat wordt verbeterd. Heldere, uitnodigende en comfortabele loop- en fietsroutes met een optimale verblijfskwaliteit, veilig en zo min mogelijk barrières.
- Meer ruimte voor langzaam verkeer, OV, het aanbieden van deelmobiliteit.
- Fietsgebruik wordt gestimuleerd met voldoende fietsparkeervoorzieningen die goed toegankelijk zijn.

De volgende uitgangspunten gelden voor *het plangebied (gasfabriekterrein)*:

- De nieuwe woonbuurt wordt zo optimaal mogelijk verbonden met het station en het centrum voor wandelaars en fietsers.
- De openbare parkeerplaatsen op het voormalig gasfabriekterrein maken plaats voor woningbouw. De parkeerplaatsen die verdwijnen worden vervangen door een parkeervoorziening in de omgeving van het station Wormerveer en het centrum.
- In de nieuwe woonbuurt geldt maximaal 30 km/u voor autoverkeer.
- Doorgaand autoverkeer wordt geweerd in de woonbuurt.
- Parkeren in het plangebied wordt opgelost binnen het geldende mobiliteitsbeleid.

4.1.4 Stedenbouw en erfgoed

Op het gasfabriekterrein ontwikkelen we een nieuwe woonbuurt op een A-locatie in het centrum van Wormerveer. Deze woonbuurt ligt op steenworpafstand van het station Wormerveer en het centrum van Wormerveer. De locatie is daarmee uitermate goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de voorzieningen zijn binnen handbereik. Met deze ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven in het gebied rond het gasfabriekterrein in programma en beeldkwaliteit. De identiteit van de plek wordt versterkt. Er ontstaat een nieuw aanzicht op Wormerveer vanaf het station en de Wandelweg. De nieuwe woonbuurt draagt daarmee bij aan de nieuwe entree van Wormerveer en vormt aan de Stationsstraat een uitnodigende verbinding tussen het station en de Zaanbocht. Vanaf de Zaan blijft het historisch ontstane typische Wormerveers beeld behouden. De ontwikkeling draagt bij aan een klimaat van prettig wonen, werken en verblijven.

Het gasfabriekterrein is omgeven door verschillende (rijks)monumenten. Op het terrein zelf staat een gemeentelijk monument – de voormalige brandweerkazerne. Een nog op te stellen cultuurhistorische verkenning brengt de historie van het gebied in beeld, wijst de kernkwaliteiten/structuren aan in het gebied en doet aanbevelingen voor de planvorming. De nieuwbouw in het plangebied draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten in dit gebied. De cultuurhistorie vormt een drager van de nieuwe ontwikkeling.

4.1.5 Openbare ruimte

In Zaanstad is de ambitie om de openbare ruimte klimaat- en toekomstbestendig ingericht en inclusief in te richten en te kunnen gebruiken. Die ambitie wordt meegenomen in het onderzoeksgebied en dus ook specifiek voor het plangebied. De openbare ruimte maar ook de nieuwe gebouwen in het plangebied kunnen bijdragen

aan het voorkomen van hittestress of wateroverlast. Dit kan bereikt worden door voldoende boomkroonbedekking (minimaal 30%) om koele plekken te creëren en door rekening te houden met een waterbergingsopgave voor tenminste 70mm gerekend over het planoppervlak op basis van het wateroverlastrisico in de directe omgeving. Dat betekent dat in de planvorming ook rekening gehouden dient te worden met de ondergrond (ruimtereservering voor een optimale groeiplaats).

4.2 Duurzaamheid en klimaat

- De nieuwbouw draagt bij aan de energietransitie door duurzame woningen of bedrijven te bouwen (het liefst energieneutraal in plaats van BENG).
- Toepassing van houtbouw is uitgangspunt.
- We gaan slimmer om met grondstoffen en zetten stappen in een circulaire economie.
- Met de ontwikkeling van het gasfabriekterrein sluiten we aan op de transitie naar duurzamere vormen van mobiliteit in Noord (fiets, OV, wandelen, deelmobiliteit).

Duurzaamheid

speerpunten MAAK.Noord:

D1	kwaliteit en duurzaamheid: energie, warmte en fundering	Score	☒
D2	kwaliteit en duurzaamheid: materialen en grondstoffen	Score	☒
D3	kwaliteit en duurzaamheid: klimaatadaptatie openbare ruimte en gebouwen	Score	☒

4.3 Kansengelijkheid

Kansengelijkheid

speerpunten MAAK.Noord:

K1	maatschappelijke kracht: onderwijs en voorzieningen	Score	☒
K2	maatschappelijke kracht: netwerken en communities	Score	☐

Voor elke ontwikkeling in Zaanstad geldt dat deze bijdraagt aan prettig opgroeien en veilig oud worden in Noord. Het vergroten van kansengelijkheid door iedereen een wooncarrière te bieden in compacte woonlocaties. Door in te zetten op onderwijs, werkgelegenheid, maatschappelijke voorzieningen en gezondheid wordt Noord een wijk waarin iedereen meedoet en er minder ongelijkheid is. Voor het plangebied gelden de ambities zoals beschreven onder de overige thema's die daarmee ook bijdragen aan het thema kansengelijkheid.

4.4 Gezondheid

Een kwalitatieve en voor iedereen bereikbare openbare ruimte nodigt uit tot meer bewegen, vertoeven, ontmoeten en een gezonde levensstijl. Dat betekent voor het plangebied dat de bodem geschikt dient te zijn voor het toekomstige gebruik. Bij de beoogde ontwikkeling van deze locatie moet opnieuw onderzocht worden hoe met de huidige restvervuiling moet worden omgegaan. De inrichting van de openbare ruimte volgt de ambities zoals beschreven in hoofdstuk 4.1.5.

Gezondheid

speerpunten MAAK.Noord:

G1	maatschappelijke kracht: bewegen in de openbare ruimte	Score	☒
G2	maatschappelijke kracht: goed gebruik sport-accomodaties	Score	☐
G3	maatschappelijke kracht: versterken gezondheid en zorg	Score	☐

4.5 Economie en toerisme



Economie
speerpunten MAAK.Noord:

E1	Wormerveer als focusgebied voor toerisme	Score	☒
E2	moderniseren bedrijventerreinen en winkelcentra	Score	☐
E3	samengaan wonen/werken - werkgelegenheid	Score	☒

Noord blijft een gemengd woon- en werkgebied. We koesteren de menging van economie met andere functies zo ook in (randen van) de nieuwe woonbuurt op het gasfabriekterrein. De nieuwe ontwikkeling van het gasfabriekterrein draagt bij aan het versterken van het centrum als aantrekkelijke pleisterplaats voor dagjesmensen en winkelende mensen in de Zaanbocht. Bovendien versterkt de ontwikkeling de verbinding met het groene omliggende gebied en het laten zien van de cultuurhistorie. De bedrijvigheid in de woonbuurt draagt bij aan de sociale cohesie en kansengelijkheid.

4.6 Ambitie tot meer samenwerking vanuit het coalitieakkoord 2022-2026 'Slagen maken'

Voor de komende vier jaar geldt het coalitieakkoord 'Slagen maken'. In het akkoord is niet alleen aandacht besteedt aan 'wat' voor Zaanstad belangrijk is. Het akkoord geeft vooral ook aandacht aan 'hoe' - in samenwerking met de kennis, ervaring en ideeën van bewoners, ondernemers en organisaties. Daartoe komt er nieuw participatiebeleid, gaan we gebiedsgericht werken en ligt de nadruk op kwaliteit bij de groei van Zaanstad.

Voor de ontwikkeling van het gasfabriekterrein omarmen we de ambitie om meer ruimte voor het gesprek met inwoners en ondernemers te maken. We benutten de kennis en vaardigheden van onze inwoners én faciliteren en stimuleren maatschappelijke initiatieven.

In het hoofdstuk 'participatie en proces' krijgt de samenwerking met de inwoners en ondernemers nadrukkelijk een plek.

5. Uitdagingen en risico's

In dit hoofdstuk worden de kansen, uitdagingen, sterktes en aandachtspunten beschreven. Kansen en uitdagingen liggen 'buiten de organisatie' en kunnen doorgaans nauwelijks beïnvloed worden. Sterktes en aandachtspunten liggen binnen de organisatie en zijn makkelijker beïnvloedbaar.

5.1 Kansen

- De ontwikkeling van het gasfabriekterrein biedt de kans om Wormerveer verder te ontwikkelen en het centrum-/stationsgebied met een kwaliteitsimpuls te versterken voor de toekomst (mooie en kwalitatieve verblijfslocatie creëren, verbinding tussen station en de Zaan, entree van Wormerveer).
- De eerste reacties uit verkennende gesprekken zijn positief ten opzichte van de ontwikkeling. Ondernemers en stakeholders willen meewerken aan de ontwikkeling. Bewoners willen meedenken. Dit project biedt de kans om de samenwerking met andere partijen en de omgeving aan de voorkant aan te gaan om het knooppunt van Wormerveer te versterken.
- Door eerst uit te zoomen en op een hoger schaalniveau het gebied te bestuderen (gebiedsniveau) ontstaat de kans om betere verbanden te leggen met de structuren en samenhang in de omgeving. Dit gaat een beter plan opleveren voor het gasfabriekterrein zelf, maar zal ook perspectief bieden aan partijen rondom het gasfabriekterrein.
- De subsidieaanvraag voor de regeling Woningbouwimpuls is goedgekeurd en de middelen kunnen worden aangewend om een financieel haalbaar plan te maken.

5.2 Uitdagingen

- De ontwikkeling en de woningbouwplannen op het gasfabriekterrein kunnen alleen worden waargemaakt als er daarnaast oplossingen worden gerealiseerd voor de bereikbaarheid. De oversteekbaarheid van de Provincialeweg en Stationsstraat zijn op te pakken opgaven die hieraan moeten gaan bijdragen. En het realiseren van een oplossing voor de te verplaatsen openbare parkeerplaatsen is voorwaardelijk aan deze hele ambitie.
- Het terrein van de voormalige gasfabriek is vervuild en heeft een eerste sanering in 2005 gehad. Het terrein dient voor het toekomstige gebruik nog gesaneerd te worden. Bodemsanering is een kostbare zaak. De wijze waarop gesaneerd moet worden hangt af van wat en waar er ontwikkeld gaat worden op deze locatie. Het westelijke gedeelte is meer verontreinigd dan het oostelijke gedeelte. De sanering is tevens afhankelijk van de diepte die wordt aangeboord, bijvoorbeeld bij een parkeergarage.

5.3 Sterke kanten

- De gemeente Zaanstad is eigenaar van de grond. De gemeente kan hierdoor het initiatief nemen en goed regie voeren op de door haar gewenste invulling van het gasfabriekterrein. Eerdere initiatieven hebben niet geleid tot de ontwikkeling van de locatie. Deze notitie beoogt nu een goede start te maken om het gasfabriekterrein in ontwikkeling te krijgen.
- We zijn ambitieus. Politiek en organisatorisch is er steun voor dit project.
- Zaanstad profileert zich als een partner die de (regionale) samenwerking opzoekt.

5.4 Aandachtspunten

- De ambities in Zaanstad zijn hoog en zijn vastgelegd in meerdere (sectoraal) opgestelde beleidsplannen zoals verwoord in het hoofdstuk 'ambities'. Het is een uitdaging om de bestuurlijke ambities in deze stedelijke opgave bij elkaar te brengen en te komen tot een financieel haalbaar plan.
- Het gelijktijdig optrekken van de gebiedsontwikkeling met de uitwerking van de strategienota en actualiseren parkeernota kent afhankelijkheden, maar biedt ook de mogelijkheid om tot betere oplossingen voor het gebied te komen.

5.5 Risico's

Het belangrijkste risico voor dit project is de (financiële) haalbaarheid van het project.

5.5.1 Financiële haalbaarheid in relatie tot de ambities van het project

Het wordt een flinke uitdaging om de hoge ambities voor de locatie te verenigen met een financieel haalbaar plan. Rondom en in het plangebied zal geïnvesteerd moeten worden in bijvoorbeeld infrastructuur en openbare ruimte. Bovendien is het gasfabriekterrein een vervuilde locatie. De ervaring leert dat dit vaak een kostbare zaak is, daarmee de financiële haalbaarheid onder druk kan zetten en er keuzes moeten worden gemaakt in de ambities.

Beheersmaatregel:

Na besluitvorming van de startnotitie volgt een onderzoeksfase waarin de haalbaarheid van het project wordt onderzocht. In deze projectfase worden onderzoeken gedaan en analyses uitgevoerd. In deze fase gaan 'rekenen en tekenen' samen op en wordt 'ambitie en betaalbaarheid' met elkaar in samenhang gebracht. Bij de vaststelling van deze startnotitie hoeft het bestuur en raad nog geen keuzes te maken. Het is een startschot voor het project met de uitgangspunten en ambities voor dit gebied. Uiteindelijk levert dit een ruimtelijk programma van eisen voor het gasfabriekterrein op. Dit wordt in de loop van 2023 voor een zienswijze voorgelegd aan de raad. Hierbij worden ook de keuzes voorgelegd met welke ambities en financieel perspectief de locatie in de markt kan worden weggezet.

6. Proces en participatie

De eerste stap in het proces van gebiedsontwikkeling is het onderzoeken van de *haalbaarheid*. Deze stap begint met een *analyse van de opgave* waarbij verder wordt afgetast hoe bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden aankijken tegen het initiatief. Natuurlijk kijkt iedereen daarbij vanuit hun eigen belang. Het vormgeven en bepalen van de *ontwikkelstrategie* is de volgende stap. Een ontwikkelstrategie bevat een globaal ruimtelijk programma van eisen en een nadere uitwerking op risico's en (financiële) haalbaarheid. Tot slot wordt de *samenwerkingsstrategie* bepaald. Met 'wie' gaan we de samenwerking aan?

In dit hoofdstuk wordt de routekaart voor het vervolg van het project geschetst. Een belangrijk onderdeel vormt communicatie en participatie met de omgeving. Bovendien zal een beeld geschetst worden van de besluitvormingsmomenten en de planning/piketpalen voor de rest van het project. De routekaart volgt de stappen uit de Zaanse werkwijze voor gebiedsontwikkeling (Plaberum) en de reisiwijzer Gebiedsontwikkeling van het ministerie.

6.1 Planning en besluitvormingsmomenten

Na vaststelling van de startnotitie begint de strategische verkenning naar de haalbaarheid van het project. Dit is een intensieve fase met veel samenwerking. Het doel is te komen tot 1) een analyse van de opgave, 2) een ontwikkelstrategie en 3) een samenwerkingsstrategie. Na vaststelling van deze deelproducten kan de gemeente op zoek gaan naar een samenwerkingspartner voor de ontwikkeling.

In onderstaand schema staat de mijlpalenplanning van de deelproducten weergegeven en de momenten waarop besluitvorming door het college en/of raad plaatsvindt. In de volgende hoofdstukken staan de onderdelen



6.2 Analyse van de opgave en participatie

Resultaat: een belanghebbendenanalyse en een communicatie- en participatieplan

6.2.1 Inventarisatie van alle belanghebbenden

In deze stap worden alle belanghebbenden in het onderzoeksgebied in beeld gebracht. Dat zijn niet alleen bestaande bewoners, maar ook ondernemers, verenigingen en partijen zoals NS en ProRail. Iedere betrokkene heeft een eigen belang bij de ontwikkeling van het gasfabriekterrein. De ene betrokkene meer en de andere betrokkene weer in mindere mate. De inventarisatie geeft inzicht in de volgende vragen:

- Wie zijn de belanghebbenden en wat is hun positie in het gebied?
- Welke belangen, uitgangspunten en ambities kunnen bij hen worden onderscheiden?
- Welke mate van belang hebben zij in het gebied?
- Welke rollen beogen belanghebbende partijen of zijn bespreekbaar (en onder welke voorwaarden)?
- Welke rol hebben de belanghebbenden uit het gebied zelf (gebruikers, de buurt, brancheverenigingen, potentiële bezwaarmakers, eigenaars) en hoe worden ze betrokken?
- Waar liggen de twijfels en pijnpunten bij deze ontwikkeling?
- Welk ontwikkelperspectief wordt geboden?

- Welke doorlooptijd van het project wordt verwacht?
- Welke relaties met andere projecten of activiteiten zijn er?
- Van welke vrijheden, flexibiliteit en optimalisatiemogelijkheden mag worden uitgegaan?

6.2.2 Participatie- en communicatieplan

Na vaststelling van de startnotitie wordt vervolgens een eerste participatiebijeenkomst georganiseerd. Samen met de wijkmanager en de communicatieadviseur wordt een stakeholderanalyse uitgevoerd om alle belanghebbenden te betrekken. Als de belanghebbendenanalyse is gedaan, wordt een participatie- en communicatieplan opgesteld. Hierin wordt beschreven hoe belanghebbenden worden betrokken bij het project (ontwikkelstrategie). Het participatieplan bevat de volgende onderdelen:

- De inventarisatie van de belanghebbenden uit paragraaf 6.2.1.
- Over welke aspecten van de ontwikkeling worden de belanghebbenden geconsulteerd?
- Hoe verloopt de communicatie met de belanghebbenden?
- Op welk participatieniveau worden belanghebbenden betrokken?
- Wat is het tijdsplan van de consultatie?
- Hoe wordt de uitkomst van de consultatie verwerkt in de gebiedsontwikkeling?

Voor wat betreft het laatste punt: de participatie wordt vastgelegd in verslagen. De omgeving en overige belanghebbenden worden gevraagd om mee te denken en te adviseren bij het opstellen van het Ruimtelijke programma van eisen voor de toekomstige planontwikkeling. Het participatieproces wordt democratisch ingericht, waarbij het uitgangspunt is dat iedereen mee kan denken. De uitkomst van de participatie draagt bij aan het vormgeven van het ruimtelijk programma van eisen en zal op een transparante wijze worden meegenomen in de besluitvorming door inzichtelijk te maken hoe ieders belang is afgewogen.

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

Figuur 12 – Participatieniveaus

6.2.3 Een risicoanalyse

Met een risicoanalyse wordt het risicoprofiel van de opgave geanalyseerd en het krachtenveld van eigenaars, gebruikers, overheden en andere belanghebbenden in kaart gebracht. De analyse is niet alleen inhoudelijk en resultaatgericht (welke oplossing past bij welk probleem), maar ook doel- en procesgericht (gericht op de creatie van maatschappelijke en commerciële waarden). Daarom kunnen ook marktpartijen bij de analyse worden betrokken. Zo ontstaat zicht op de mogelijkheden om (delen van) de gebiedsontwikkeling uit te besteden of juist volledig in eigen hand te houden en de risico's tussen de partijen te verdelen, alsmede van de mogelijke partners in de gebiedsontwikkeling. Bepalende factoren hierin zijn het grond-/vastgoedeigendom, de mate waarin partijen aan de plannen zijn verbonden en de omvang van de risico's. Maar ook de vraag wat de gemeente Zaanstad zelf wil en kan is van belang. Bij versnipperd eigendom en/of een beperkte grondpositie van de gemeente en projectontwikkelaars is het bijvoorbeeld extra belangrijk om de eigenaren en gebruikers van het

gebied bij het proces te betrekken en draagvlak te krijgen door gezamenlijk een plan te maken. Ongeacht het grondbezit kan de gemeente altijd de uitvoering van haar ruimtelijke beleid inkaderen via het generieke, publiekrechtelijke kader. Daarnaast kan de gemeente als opdrachtgever via aanbestedingsprocedures verdergaande eisen of wensen stellen.

6.3 Bepalen van de ontwikkelstrategie

Resultaat: een (publiek) ruimtelijk programma van eisen dat de minimale en financieel haalbare eisen omvat voor de ontwikkeling.

Als de risico's en belangen in beeld zijn gebracht, kan een ontwikkelstrategie worden bepaald. Deze besteedt aandacht aan de volgende zaken:

- De procesafspraken over participatie met onder meer het overleg met bewoners, de gemeenteraad, de inbreng van de belangrijkste actoren in het gebied zoals grond- en vastgoedeigenaren en de verdeling van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zoals beschreven in 6.2.
- De gewenste bestuurlijke en beleidsdoelen en ambities en getoetst op eerste haalbaarheid.
- Een globaal ruimtelijk programma met invulling van de openbare ruimte, ontwikkelscenario's en aansluiting op de omgeving.
- Het ambitieniveau voor de ontwikkeling (verhouding tussen prijs en kwaliteit).
- Het financieel vertalen van de ambities en ruimtelijk kader en het risicomanagement (bijvoorbeeld door het opstellen van een grondexploitatie).

6.4 Bepalen van de samenwerkingsstrategie

Resultaat: een rol- en risicoverdeling en samenwerkingsmodel

Na de analyse en het opstellen van de ontwikkelstrategie wordt de beoogde samenwerking met partijen bepaald. De gemeente is eigenaar van de grond en heeft te bepalen met wie en in welke verhouding zij de ontwikkeling op wil pakken. Is de gemeente faciliterend of juist actief in haar grondbeleid op deze locatie? In de samenwerkingsstrategie wordt beschreven hoe de gemeente de rollen ziet van zichzelf, maar ook van partijen in het plangebied.

Bovenstaande onderdelen vormen de basis van de strategie van de gemeente voor de ontwikkeling van het gasfabriekterrein in Wormerveer. Na een akkoord van het college/raad wordt het proces in gang gezet om een samenwerkingspartner te zoeken. Meestal is dat op basis van een aanbesteding maar dat zal tegen die tijd pas duidelijk zijn.

6.5 Op zoek naar een samenwerkingspartner

Op basis van voorgaande stappen is nu duidelijk:

- Wat de opgave is voor de ontwikkeling (de analyse).
- Wat de haalbare ambitie is voor de ontwikkeling (de ontwikkelstrategie).
- Op welke wijze we willen samenwerken (de samenwerkingsstrategie).

De analyse en producten vormen gezamenlijk de basis om een samenwerkingspartner te gaan zoeken. Een gebruikelijke vorm is dan het aanbieden van de ontwikkellocatie in de vorm van een aanbesteding. Het aanbieden wordt bepaald door de mogelijkheden die de Aanbestedingswet biedt, het gemeentelijk grondbeleid en recente gerechtelijke uitspraken over gronduitgifte zoals het Didam-arrest.

7. Financiën

Gemeente Zaanstad is eigenaar van de gronden. Om de herontwikkeling van het gasfabriekterrein op te kunnen starten, is een voorbereidingsbudget nodig om onderzoeken te kunnen laten uitvoeren, het proces te faciliteren en de personele uren te dekken tot aan de vaststelling van het ruimtelijk programma van eisen en het openen van een grondexploitatie.

Het voorbereidingsbudget is geraamd op ca 330K. De herontwikkeling van deze locatie staat opgenomen in de woningbouwimpuls. De voorfinanciering kan worden gedekt uit de door de raad reeds gevoteerd voorbereidingsbudget WBI-projecten.

De voorbereidingskosten dienen gedekt te worden uit de grondopbrengsten. Daarnaast is voor de compensatie van het parkeren en het realiseren van een alternatieve parkeervoorziening een subsidie verstrekt door de overheid. Na het onderzoeken van de haalbaarheid zal het verwachte resultaat van de grondexploitatie geraamd worden. Een en ander zal straks afhangen van de gewenste ambitie voor deze plek en wat de markt daarvoor bereid is te betalen.