

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Principebesluit Ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder

Gevraagd besluit

1. Akkoord te gaan met het vaststellen van de principenota Ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder als het startpunt voor de ontwikkelstrategie;
 2. Akkoord te gaan met het voorstel om als vervolgstap een visie op te stellen en onderzoek te doen naar de haalbaarheid van de transformatieopgave MAAK.Achtersluispolder en tegelijkertijd kaders op te stellen voor het deelgebied Sluiskwartier, en vooralsnog niet voor Thorbeckezone en MAAK.Park de Vrede;
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar met geheime bijlagen

Op de volgende bij dit voorstel behorende documenten wordt op grond van artikel 25 Gemeentewet geheimhouding opgelegd:

Bijlage 2 Financiële verkenning Achtersluispolder GEHEIM	2022/965
Bijlage 2a Componenten voor een Ontwikkelstrategie GEHEIM	2022/966

In de raadsvergadering van 23 december 2021 zijn bovengenoemde stukken al reeds door de raad bekrachtigd, maar hadden toen andere registratienummers. (BBV 2021/29085).

De grond van geheimhouding is gebaseerd op de volgende gronden genoemd in artikel 10 Wet openbaarheid van bestuur (Wob):

- lid 2, sub b, de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen
- lid 2, sub g, het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Genoemde bijlagen geven onder meer inzicht in voorlopige aannames rond kosten en opbrengsten en een indicatie van het financieel resultaat. Het beschermen van het financieel economisch belang van de gemeente weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid van de stukken, omdat door derden uit de financiële verkenning gegevens kunnen worden afgeleid die de gemeentelijke positie in onderhandelingen met derden kunnen schaden.

In verband met de looptijd van MAAK.Achtersluispolder moet de geheimhouding ten minste worden gehandhaafd tot 2040.

Kernverhaal

Transformatie van de Achtersluispolder biedt kansen voor woningbouw en versterking van het gebied binnen Zaanstad en de regio

Een centrale ambitie in de visie MAAK.Zaanstad (2016/112587) is om de Achtersluispolder te transformeren tot een aantrekkelijk gemengd werk-woongebied met stedelijke voorzieningen en hoge dichtheden. Het gebied biedt kansen om vele woningen te kunnen realiseren, in een ontwikkeling die aansluit op de gebiedstransformaties in Amsterdam Noord en Haven-Stad van de gemeente Amsterdam en de gebiedsontwikkeling in Zaanstad Zuid (Hembrugterrein) en Zaanstad Oost. De Achtersluispolder is daarmee een belangrijke schakel op het niveau van de Zaan-IJ ontwikkelingen.

De Achtersluispolder is één van de locaties binnen de Metropoolregio Amsterdam waar de woningen kunnen worden gerealiseerd die Zaanstad en de regio nodig hebben. Het gebied is aangewezen als sleutelgebied binnen de verstedelijkingsstrategie van de MRA.

Met de transformatieopgave kan de economische positie worden versterkt en is er aanleiding tot efficiënter ruimtegebruik en verduurzaming van het gebied. Inmiddels groeit de belangstelling vanuit marktpartijen voor ontwikkeling en woningbouw in het gebied, wat vraagt om duidelijke kaders vanuit het beleid.

Opgave bestuursopdracht leidt tot passende methodiek

Op 28 mei 2019 heeft het college opdracht gegeven tot het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de Achtersluispolder. De uitwerking van die bestuursopdracht werd voortvarend ter hand genomen, maar vergde uiteindelijk veel meer tijd dan was voorzien. Gezien de omvang van het gebied en de complexiteit qua eigendoms- en milieusituatie moesten de verbanden tussen de opgaven in combinatie met het noodzakelijk draagvlak in de omgeving voor ingrepen eerst worden opgehaald en in kaart gebracht en doorgesproken en –gedacht.

Doorgaans werkt Zaanstad in de MAAK gebieden met de APS-methodiek (Analyse-Perspectief-Strategie). Gebleken is dat deze methodiek onvoldoende aansluit op de opgave van de Achtersluispolder juist vanwege de omvang en complexiteit. De Plaberum–methodiek, die Zaanstad gebruikt bij initiatieven van ontwikkelaars en elders wordt toegepast bij initiatieven vanuit de gemeente bij vergelijkbare gebiedsopgaven als MAAK.Achtersluispolder, lijkt beter aan te sluiten. Plaberum staat voor PLAN- en BESluitvormingsproces RUimtelijke Maatregelen. Het is een stapsgewijze benadering met bijbehorende besluitvorming die nader wordt toegelicht onder Argumenten en afwegingen. Het geeft per fase een overzicht van de planproducten en werkt van hoofdlijnen naar uitvoering. Concluderend blijft de bestuursopdracht om te komen tot een Ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder ongewijzigd maar wordt de weg daar naartoe langs de stappen van het Plaberum geleid (zie ook het schema onder Argumenten en Afwegingen).

De principenota gaat uit van een gefaseerde aanpak met deelgebieden en biedt zo meer duidelijkheid voor de ondernemers in het gebied

De principenota Ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder is het startdocument voor de planvorming, het eerste deel van de Ontwikkelstrategie. De gemeente kiest hierin voor een gefaseerde aanpak, met de Thorbeckezone en de Achtersluispolder als de kerngebieden binnen het plangebied MAAK.Achtersluispolder. Daarnaast is het kerngebied Achtersluispolder onderverdeeld in vijf deelgebieden, te weten Sluiskwartier, Bolbaken, MAAK.Park De Vrede, Havenkwartier en Nautisch Cluster. In de Principenota wordt gekozen te starten met het opstellen van kaders voor twee van deze deelgebieden: Sluiskwartier en MAAK.Park de Vrede. Dit zijn de deelgebieden in de Achtersluispolder en de Thorbeckezone als geheel, waarnaar verwachting de ontwikkeling op gang kan worden gebracht in de eerste fase tot 2030. Door te concentreren, versterken we de kans dat het opstarten van de transformatie lukt. Op deze manier bieden we kansen en duidelijkheid voor ondernemers, initiatiefnemers, investeerders en ontwikkelaars.

Visie en onderzoek leidt tot een volgende stap in het planvormingsproces

Om de basis te leggen voor de transformatie wordt een algemene Visie MAAK.Achtersluispolder gemaakt en wordt de haalbaarheid onderzocht met onder meer een Milieueffect Rapportage en een Maatschappelijke Impact Analyse. Voor deze algemene visie en onderzoeken voor MAAK.Achtersluispolder en kaders voor Sluiskwartier is de komende twee en een halfjaar jaar – naast de middelen uit het MAAK.programma - een voorbereidend krediet noodzakelijk van maximaal € 1,35 miljoen. De visie zal in gezamenlijkheid met de belanghebbenden worden opgesteld.

Aanleiding

Met het vaststellen van MAAK.Zaanstad heeft de raad in 2016 de ambitie uitgesproken om de Achtersluispolder te ontwikkelen tot een gemengd werk-woongebied met stedelijke voorzieningen en dichtheden die aansluiten op de ontwikkeling in Amsterdam (met name ten noorden van het IJ).

In 2019 stelde het college – na een positieve zienswijze van de raad – de bestuursopdracht ontwikkelstrategie Achtersluispolder vast. Immers, voor een opgave van deze omvang en complexiteit moet een goed onderbouwde ontwikkelstrategie worden ontwikkeld om afgewogen besluitvorming mogelijk te maken.

Deze verdiepingsslag heeft een langere doorlooptijd geleverd dan in 2019 werd voorzien. Natuurlijk speelde de COVID-epidemie daarin een rol, maar belangrijker was dat één van de uitgangspunten van de aanpak (namelijk een strategie die uitgaat van één eindbeeld van de gehele Achtersluispolder) te hoog gegrepen bleek.

In de afgelopen periode is steeds duidelijker geworden dat een opgave van een omvang als de Achtersluispolder vraagt om een meer stapsgewijze benadering. Daardoor kan de ontwikkelstrategie voor het gebied worden gefaseerd en blijft er ruimte voor toekomstige afwegingen. Een voorbeeld: wanneer in de toekomst in samenwerking met andere overheden wordt besloten om een HOV-verbinding aan te leggen die de Achtersluispolder verbindt met de stadscentra van Amsterdam en Zaanstad, leidt dat tot andere afwegingen voor de gemeente (de komst van een HOV-verbinding beïnvloedt de mobiliteitsvraag en maakt hogere dichtheden mogelijk). Hetzelfde geldt voor middelen benodigd om eventueel bedrijven uit te plaatsen naar andere locaties.

Vandaar de keuze voor een fasering, door twee kerngebieden aan te wijzen (Thorbeckezone en Achtersluispolder) en binnen Achtersluispolder deelgebieden te benoemen die met voorrang worden ontwikkeld voor transformatie en tegelijkertijd op het schaalniveau van het totale gebied de randvoorwaarden en mogelijkheden verder te onderzoeken. Door deze keuzes is nu de weg vrij om de ontwikkeling van het gebied een krachtige impuls te geven en de onderzoeken te laten verrichten die daarvoor benodigd zijn.

Beoogd resultaat

Het Principebesluit vormt de start van de ontwikkelstrategie voor MAAK.Achtersluispolder, waarbij kaders worden vastgesteld voor het proces van de vervolgfase en de bijbehorende financiële middelen beschikbaar worden gesteld om deze vervolgfase te doorlopen. Dit traject resulteert in een Projectnota die ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. De Projectnota MAAK.Achtersluispolder is het tweede deel van de Ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder. Het besluit over de Projectnota legt vervolgens de basis voor het derde en laatste deel van de ontwikkelstrategie: het investeringsbesluit en de uitvoering.

Kader

De ambitie om de Achtersluispolder te ontwikkelen tot een gemengd werk-woongebied maakte onderdeel uit van het programma MAAK.Zaanstad, dat de raad in 2016 vaststelde. Binnen MAAK.Zaanstad werd vervolgens de APS-aanpak ontwikkeld, met drie fasen (Analyse, Perspectief en Strategie) die elk worden doorlopen met participatie van ondernemers, bewoners, instellingen en andere belanghebbenden.

In 2019 stelde het college – na een positieve zienswijze van de raad – de bestuursopdracht ontwikkelstrategie Achtersluispolder vast (2019/6009). Hierin vroeg het college een verdiepingsslag aan te brengen op de APS voor de Achtersluispolder. Citaat:

“In de afgelopen maanden is de basis gelegd voor de Analyse Perspectief en Strategie (APS) van de Achtersluispolder. In de Achtersluispolder wordt de complexiteit van de opgave bepaald door de grote omvang van het gebied, het versnipperde grondeigendom en een lastige milieusituatie. De opgave in de Achtersluispolder is daarmee een andere dan de opgave in andere MAAK gebieden.

Het proces van de APS heeft het inzicht gegeven dat voor een opgave van deze omvang, zowel in complexiteit als financieel, een verdiepingsslag nodig is in de vorm van een goed

onderbouwde ontwikkelstrategie, om afgewogen besluitvorming mogelijk te maken. Binnen de reikwijdte en beschikbare middelen voor de APS is deze ontwikkelstrategie niet te realiseren.“

Het huidige besluit volgt een aangepaste methodiek. Dit vraagt om een zorgvuldige uitwerking om recht te doen aan de participatie van ondernemers uit het gebied, en de raad dezelfde positie te geven in de besluitvorming als binnen de APS-aanpak. Zie hieronder bij Argumenten en Afwegingen.

Argumenten en afwegingen

De Principenota biedt handvatten voor de transformatieopgave door middel van fasering en werken met deelgebieden.

De Principenota MAAK.Achtersluispolder is het eerste deel van de ontwikkelstrategie (Projectnota en Investeringsnota volgen hier op). De nota benoemt de aanleiding tot het opstellen van de ontwikkelstrategie. Het plangebied wordt nader beschreven en de belangrijkste thema's voor de opgave worden benoemd die aanhaken bij de thematiek (Verstedelijking, Ongedeelde Stad, Gezonde Stad, Economisch Sterke Stad, Duurzame Stad, Veilig Stad) behorende bij het opstellen van de Omgevingsvisie Gemeente Zaanstad. De nota geeft de proceskeuzes weer om te komen tot de juiste vervolgstappen behorende bij de opgave. De opgave is complex vanwege de omvang van het gebied in combinatie met eigendoms- en milieusituatie. Om meer grip te krijgen op de opgave en op de benodigde tijd voor transformatie is gekozen voor meer focus op deelgebieden met een passende fasering die voldoende (organisatorisch) comfort biedt en ook duidelijkheid biedt voor belanghebbenden.

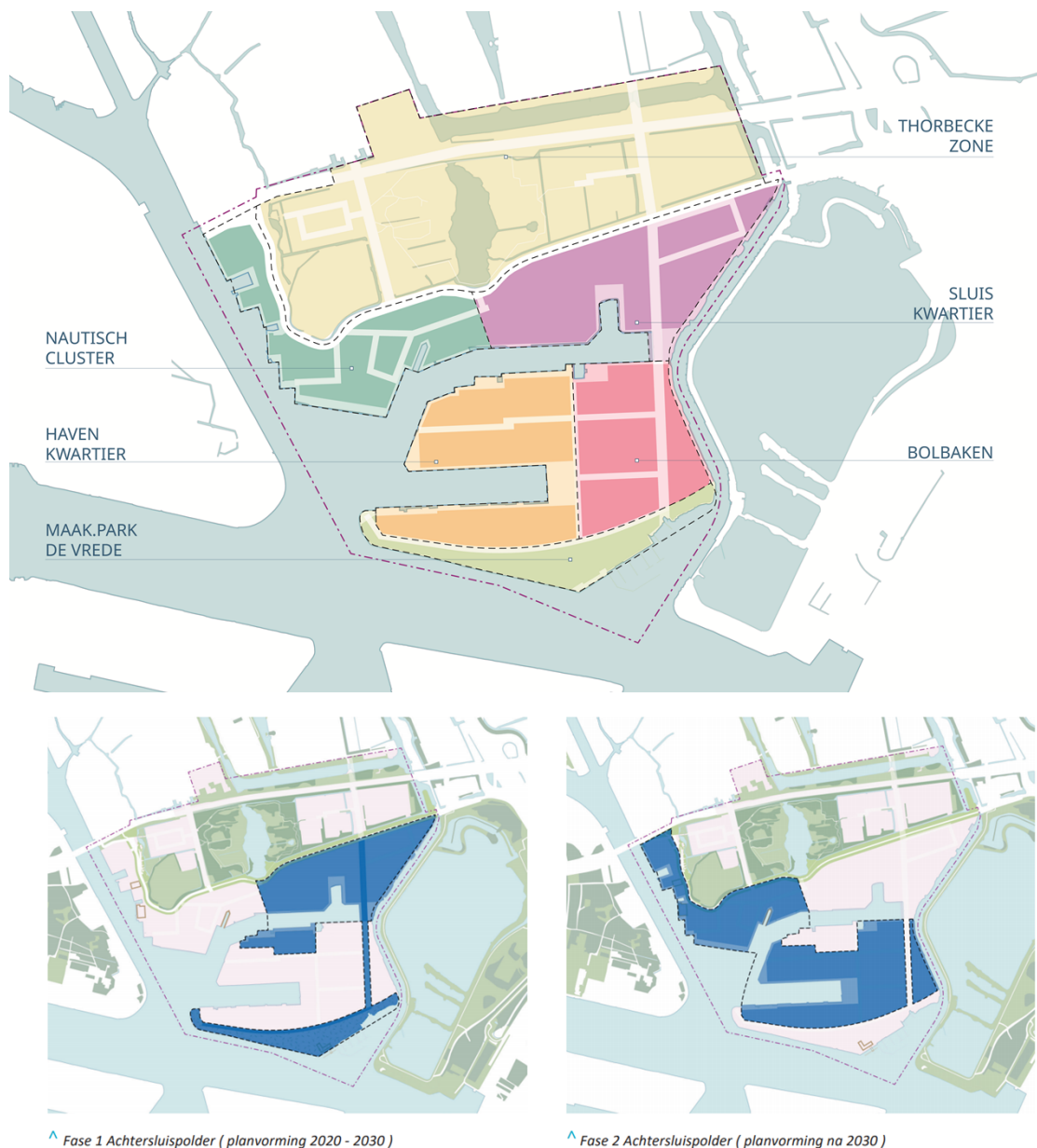
De belangrijkste hoofdpunten uit de nota zijn: het werken met 2 kerngebieden (Thorbeckezone en Achtersluispolder) en deelgebieden voor het kerngebied Achtersluispolder (Sluiskwartier, Bolbaken, MAAK.Park de Vrede, Havenkwartier, Nautisch Cluster) in combinatie met een fasering voor planvorming. De Principenota geeft een overzicht van de processtappen en de bijbehorende planproducten voor vervolgfase; het opstellen van de projectnota.

Faseren biedt duidelijkheid en comfort voor belanghebbenden en gemeente

Door te kiezen voor twee kerngebieden (Thorbeckezone en Achtersluispolder) wordt duidelijker welke opgave bij welk kerngebied hoort. Waar bij de Thorbeckezone op dit moment nog onvoldoende duidelijk is wat de opgave is (bebouwen, vergroenen, versterken, transformeren) is dat bij het Kerngebied Achtersluispolder al meer duidelijk: van bedrijvengebied naar een menging van wonen en werken. Vanwege de omvang en de complexiteit van de Achtersluispolder is gekozen voor focus op (kansrijke) deelgebieden in de eerste fase in de komende 10 jaar en om voor de overige deelgebieden planvorming niet eerder te starten dan 2030 aangezien er op dit moment onvoldoende duidelijkheid is over uitwijkmogelijkheden voor niet mengbare bedrijven. Tegelijkertijd kunnen deze deelgebieden mogelijk dienstdoen als schuifruimte voor ondernemers uit de eerste fase om realisatie aldaar kansrijker te maken.

In de principenota is een agenda opgesteld voor de komende tien jaar voor MAAK.Achtersluispolder.

Kerngebied Thorbeckezone en de 5 deelgebieden uit het kerngebied Achtersluispolder



Kerngebied Achtersluispolder opgedeeld in 2 fases

De keuze voor focus op de deelgebieden Sluiskwartier en MAAK.Park De Vrede komt voort uit de afwegingen die betrekking hebben op de ligging, bereikbaarheid, beschikbaarheid, milieucontouren en omgevingskwaliteiten. Daarnaast is de ontwikkeldynamiek hier op dit moment het hoogst; initiatieven en belangstelling met betrekking op de transformatieopgave zijn al gaande.

Stappen uit de Plaberum-methodiek bieden handvatten voor het opstellen van de Ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder

De ontwikkelstrategie wordt opgesteld aan de hand van de Plaberum-methodiek.

De Plaberum–methodiek, die veelal in Amsterdam wordt toegepast bij vergelijkbare gebiedsopgaven, lijkt goed aan te sluiten bij de opgave. Het is een stapsgewijze benadering met bijbehorende besluitvorming. Het geeft per fase een overzicht van de planproducten en werkt van hoofdlijnen naar uitvoering. De stappen van het plaberum worden gebracht onder de noemer Ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder, zie het schema met bijbehorende planproducten hieronder:

Het nu nemen van een principebesluit is gewenst om de volgende redenen:

- Transformatie van (delen van) MAAK.Achtersluispolder kan een grote bijdrage leveren

- aan de woningbouwopgave in Zaanstad en de gewenste schaa sprong tot stand brengen in het ZaanIJ-gebied, waarbij MAAK.Achtersluispolder voor een deel ook kan voorzien in plan capaciteit op de middellange termijn;
- Het plangebied is aangewezen als sleutelgebied binnen MRA-verband (verstedelijkingsstrategie);
 - Er is groeiende belangstelling vanuit marktpartijen voor ontwikkeling en woningbouw in het gebied en dat vraagt om duidelijke kaders vanuit het beleid;
 - Het gebied veroudert, wat investeringen vergt in gebouwen, in openbare ruimte, infrastructuur, duurzaamheid en leefbaarheid, nog los van het tempo en de richting van de gewenste ontwikkeling.

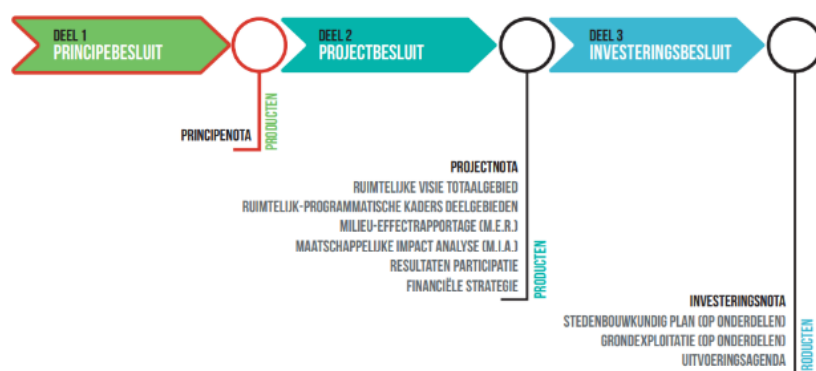
Financiële verkenning geeft perspectief op een uitvoerbare eerste fase

Bureau Fakton is gevraagd een financiële verkenning uit te voeren naar het resultaat van de transformatie. De initiële doorrekening door Fakton van een volledige transformatie van het gebied, laat zien dat sprake is van een aanzienlijk tekort. Tegelijkertijd laat de verkenning zien dat het financieel resultaat per deelgebied aanzienlijk varieert en dat het resultaat fors in positieve zin beïnvloed kan worden door specifieke beleidskeuzes.

Daarmee geeft de financiële verkenning, gebaseerd op de rapportage van Fakton, perspectief op een uitvoerbaar plan voor een eerste fase van de ontwikkeling. Daarbij is van belang dat de Achtersluispolder beschouwd moet worden als regionale woningbouwlocatie. Dat betekent dat ook van publieke partners (Rijk, provincie en regio) gevergd kan worden, dat zij bereid zijn een aanzienlijk deel van het publieke tekort voor hun rekening te nemen. Naast de bijdragen van publieke partners zal naar verwachting ook verdere inzet van het Transformatiefonds nodig zijn.

Het nemen van beslissingen over vervolgstappen in het proces, vraagt nadere uitwerking in de visie- en haalbaarheidsfase waarin wordt toegewerkt naar een projectbesluit. De verschillende onderdelen die op financieel gebied in de visie- en haalbaarheidsfase nadere uitwerking vragen zijn in de oplegnotitie bij de rapportage van Fakton benoemd. Dit betreft onder meer het verder onderzoeken van de financiële uitgangspunten, het borgen van bijdragen van publieke partners (Rijk, provincie en regio) en het verder uitwerken van een gefaseerde ontwikkeling.

ONDERDELEN ONTWIKKELSTRATEGIE MAAK.ACHTERSLUISPOLDER



Draagvlak

De kaders voor participatie zijn gesteld in het raadsbesluit (2017/45417) rondom de participatie in verschillende MAAK-gebieden, waaronder de Achtersluispolder. Voor de Achtersluispolder als geheel is besloten te kiezen voor het participatieniveau *raadplegen*, dat wordt ook gehanteerd voor de uitwerking in de visie- en haalbaarheidsfase. De Ondernemersvereniging Zaanstad-Zuid (OVZZ) is hierin de belangrijkste gesprekspartner als vertegenwoordiger van de bedrijven in het gebied. Op het niveau van deelgebieden wordt gekozen voor *coproductie*. Zo wordt samen met (grond)eigenaren en ontwikkelende partijen in het Sluiskwartier de toekomstige mogelijkheden van dit gebied verkend. Deze verkenning is in het najaar van 2021 gestart op het niveau het delen van ambities en verwachtingen.

Participatie in aanloop naar dit besluit

Overeenkomstig de participatieaanpak voor de MAAK-gebieden is voor de Achtersluispolder een adviesgroep (wethouders, raadsleden en belanghebbenden uit het gebied) ingesteld en in de afgelopen periode is op een aantal momenten de stand van zaken toegelicht. De informatie in dit stadium is nog vrij globaal en procesmatig van aard. Dit vertaalt zich in overeenkomstige reacties vanuit belanghebbenden.

De strekking van de principenota is in juli 2021 gedeeld tijdens een digitale informatiebijeenkomst voor alle bedrijven en bewoners in het gebied. Deze informatie had nog een globaal karakter (toelichting fasering en te doorlopen stappen). Tijdens deze bijeenkomst zijn uiteenlopende vragen beantwoord en hebben ook vertegenwoordigers van de OVZZ en Amsterdamse ondernemersvereniging ORAM hun visie kunnen delen. Tijdens de avond waren ca. 80 mensen aanwezig, zowel ondernemers uit het gebied als ontwikkelende partijen en andere belangstellenden. De bijeenkomst is via de website MAAK.Achtersluispolder daarna nog tientallen keren bekeken. Er zijn achteraf geen reacties gekomen via de mail. De bijeenkomst is hier terug te kijken: [Informatiebijeenkomst transformatie Achtersluispolder 5 juli - MAAKAchtersluispolder \(zaanstad.nl\)](https://www.zaanstad.nl/informatiebijeenkomst-transformatie-Achtersluispolder-5-juli-MAAKAchtersluispolder). De algemene

indruk is dat ondernemers zich in dit stadium van planvorming nog niet echt uitlaten over de plannen, maar vooral behoefte hebben aan duidelijkheid. Tevens blijkt uit de poll die is gehouden met een aantal vragen, dat de grootste groep kansen voor ontwikkeling ziet. Zorgen zijn er ook en die hebben met name betrekking op toekomstperspectieven van ondernemers.

Participatie in de komende periode

Als onderdeel van de visie- en haalbaarheidsfase, waarin wordt toegewerkt naar een projectbesluit, zullen de vraagstukken op verschillende thema's concreter worden (denk aan milieu, infrastructuur), maar ook gedetailleerder met het oog op uitwerking van deelgebied Sluiskwartier. Dat betekent ook dat betrokkenen meer concreet bevraagd gaan worden, informeel via werksessies, formeel middels inspraak. Bij het opstellen van het projectbesluit zal een participatierapportage worden opgesteld.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Zaanstad heeft in september 2021 een aanvraag ingediend bij het Ministerie van BZK voor de derde tranche van de Woningbouwimpuls (WBI). Inmiddels is duidelijk geworden dat deze aanvraag voor Zaandam Oost Achtersluispolder niet is gehonoreerd.

Tegelijkertijd heeft het demissionaire kabinet besloten tot een vervolg op de regeling in de vorm van de vierde tranche. In de komende periode worden de ingediende aanvragen samen met het ministerie geëvalueerd. De uitkomsten hiervan kunnen een goede basis vormen voor een succesvolle aanvraag in het kader van de vierde tranche van de regeling.

Besluitvorming in de vorm van het voorliggende principebesluit maakt de onderbouwing voor een vernieuwde aanvraag aanzienlijk sterker. Vanuit het Rijk wordt namelijk sterk gehecht aan draagvlak bij en besluiten van de gemeenteraden voor de in te dienen plannen. Bij een succesvolle aanvraag voor de Achtersluispolder voor deze vierde tranche kan ook de planontwikkeling Thorbeckezone en MAAK.Park de Vrede een vervolg krijgen.

Financiële consequenties

De financiële consequenties van dit besluit op het vervolg van het planvormingsproces voor het gebied zijn als volgt geraamd; de voorgestelde planuitwerking in de komende 2,5 jaar vergt in totaal € 1,85 miljoen. Deze raming is uitgewerkt in producten en uren. Hiervan is € 0,75 miljoen bestemd voor inzet van projectorganisatiekosten. Het opstellen van een visie en het uitvoeren van de onderzoeken in het kader van de haalbaarheidsfase omvat onder meer het doorlopen van een MER-procedure, het uitvoeren van een maatschappelijke impact analyse en het opstellen van een financiële strategie. Dit vergt een investering van € 1,00 miljoen. Het uitwerken van ruimtelijk-economische programmatische kaders voor het deelgebied Sluiskwartier vergt een investering van € 0,10 miljoen.

	Bedragen
Kosten	(in M€)
Projectorganisatiekosten	0,75
Visie- en haalbaarheidsstudie	1,00
Uitwerking deelgebieden	0,10
Subtotaal	1,85
Dekking	
Programmabudget MAAK	0,50
Inzet Transformatiefonds	-
Inzet PRI-budget	0,75
Taakstelling Rijk WBI	-
Taakstelling bijdrage Rijk/prov./MRA	0,60
Subtotaal	1,85

Dekkingsvoorstel

Het oorspronkelijke voorstel aan uw raad bevatte twee varianten: één met een één zonder toekenning van middelen uit de 3^e tranche binnen de regeling Woningbouwimpuls. In geval de Woningbouwimpuls zou zijn toegekend zou ook een start worden gemaakt met de uitwerking van ruimtelijk programmatische kaders voor de kerngebied Thorbeckezone en deelgebied MAAK.Park de Vrede. Inmiddels is duidelijk geworden dat de aanvraag Woningbouwimpuls voor Zaandam Oost Achtersluispolder niet is toegekend.

Gelet op het belang van de transformatie van MAAK.Achtersluispolder voor uiteenlopende doelen in onze stad, wordt voorgesteld om, nu de Woningbouwimpuls niet wordt gehonoreerd, de planuitwerking voor het MAAK.Park de Vrede en de Thorbeckezone vooralsnog uit te stellen in afwachting van verdere verwerving van financiële middelen. Maar de uitwerking van het Sluiskwartier wel door te zetten omdat in dit deelgebied verwacht wordt dat op relatief korte termijn de woningambities kunnen worden gerealiseerd. Daarmee resteert een dekkingsvraag van € 1,85 miljoen.

Vanuit het MAAK.budget is voor dit gebied een bedrag van € 0,5 miljoen beschikbaar (€ 0,2 miljoen per jaar voor 2,5 jaar). Daarnaast wordt in dat geval voorgesteld om € 0,75 miljoen (€ 0,3 miljoen per jaar voor 2,5 jaar) te dekken uit beschikbare middelen in het PRI voor de komende 2,5 jaar. Voor de resterende € 0,60 miljoen wordt één jaar de tijd genomen om additionele middelen te verwerven bij Rijk (mogelijke opvolger huidige WBI-regeling), provincie en MRA. Mochten na 1 jaar na vaststelling van het principebesluit MAAK.Achtersluispolder de rijks- en regionale middelen achterwege blijven, dan zal vanaf dat moment de planontwikkeling worden heroverwogen.

In het huidige voorstel wordt daarmee voor de planuitwerking in de komende 2,5 jaar geen beroep meer gedaan op het Transformatiefonds. Mogelijk zal een dergelijk beroep bij een nieuwe WBI aanvraag wel weer aan de orde zijn..

Juridische consequenties

- De Principenota heeft op zichzelf geen rechtstreekse juridische consequenties. Het geeft invulling aan het proces en richting voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Het vormt geen juridisch afdwingbaar (ruimtelijk) toetsingskader bij vergunningprocedures. Dat juridisch afdwingbare (ruimtelijke) toetsingskader wordt gevormd door geldende bestemmingsplannen en bestaand, vastgesteld beleid. Om deel uit te (gaan) maken van het toetsingskader moeten de uitgangspunten in de Principenota nog worden vertaald in concreet beleid/beleidsregels en worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Deze laatste stap volgt na het Investeringsbesluit, wanneer de Ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder in zijn geheel in afgerond.
-

Communicatie/ vervolgtraject

Het principebesluit wordt bekend gemaakt via een persbericht en de website van MAAK.Achtersluispolder. Over de inhoud van het principebesluit wordt een (online) informatieavond georganiseerd die belanghebbenden meeneemt in de gemaakte keuzes voor de fasering en het vervolgproces. Voor de fase van visievorming wordt een participatie-aanpak opgesteld om in gezamenlijkheid tot een visie voor het gebied te komen, om de visie te verrijken en om tot een goede belangenafweging te komen. De participatieaanpak wordt besproken met de Klankbordgroep Achtersluispolder bestaande uit raadsleden en ondernemers uit het gebied. In de participatieaanpak wordt zowel de aanpak voor de brede visie en haalbaarheid omschreven, als de uitwerkingen van de deelgebieden.

Opsteller: M. Bloemendal & I. van Ophem
Versie:

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellen van de principenota Ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder als het startpunt voor de ontwikkelstrategie;
2. Akkoord te gaan met het voorstel om als vervolgstap een visie op te stellen en onderzoek te doen naar de haalbaarheid van de transformatieopgave MAAK.Achtersluispolder en tegelijkertijd kaders op te stellen voor het deelgebied Sluiskwartier, en vooralsnog niet voor Thorbeckezone en MAAK.Park de Vrede;

In de vergadering van-.....- 2022

De griffier,

De voorzitter,