

B&W-voorstel en besluitnota

Onderwerp Afronding intentieovereenkomst (IO) en Vaststelling Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) Behouden Haven Zaandam

Mozard Zaaknummer 8521338

Portefeuillehouder R. Tuijn
H. v.d. Laan

Portefeuille Gebiedsontwikkeling MAAK.Centrum
Wonen

Gevraagd besluit

1. Akkoord gaan met het Ruimtelijk Programma van Eisen (incl. bijlagen) voor de ontwikkeling van een zorgcentrum en basisschool op de Behouden Haven en maatschappelijke functies inhoudende op hoofdlijnen dat:
 - a. Stichting De Zorgcirkel en Stichting Agora gezamenlijk een integraal gebouw realiseren bestaande uit een woonzorgcentrum met 100 eenheden en een basisschool voor 250 leerlingen en maatschappelijke functies
 - b. De gemeente de kwaliteit van de openbare ruimte verbetert door middel van een herinrichting waarbij o.a. de autoverbinding tussen Nova Zembla en Behouden Haven zal worden opgeheven, de riolering en de kabels en leidingen in dit gebied moeten worden aangepast, de openbare ruimte in minimaal WIORZ kwaliteit wordt uitgevoerd en de boomkroonbedekking wordt verhoogd in de openbare ruimte.
2. Beslispunt 1 (het Ruimtelijk Programma van Eisen, inclusief bijlagen) voor een zienswijze voor te leggen aan de raad.
3. Indien de raad een positieve zienswijze geeft op beslispunt 1, dit besluit als genomen te beschouwen.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet
Openbaar.

Kernverhaal

Op 26 juli 2023 hebben de gemeente en De Zorgcirkel een intentieovereenkomst getekend om samen de haalbaarheid te onderzoeken van een integraal gebouw bestaande uit een woonzorgcentrum en basisschool op de Behouden Haven. Aanleiding voor een integraal gebouw is enerzijds dat het college de Behouden Haven heeft aangewezen als meest geschikte plek voor een nieuwe basisschool in het centrum van Zaandam. De school is hard nodig gezien het stijgende aantal leerlingen en de zorgplicht van de gemeente om voldoende onderwijshuisvesting te realiseren. Anderzijds is de aanleiding dat de Zorgcirkel heeft aangegeven dat het verpleeghuis Saenden is verouderd en nieuwbouw noodzakelijk is om aan de huidige en toekomstige wensen voor wonen en welzijn te voldoen. Daarnaast is de riolering aan onderhoud toe en grijpt de gemeente deze ontwikkeling aan om de verblijfskwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte van in dit deel van het centrum te verbeteren.

Combinatie van functies als kans in het centrum

Een uniek combinatiegebouw in het centrum van Zaandam, voor onderwijs, een woonzorgcentrum en maatschappelijke voorzieningen in het sociale domein, biedt niet alleen praktische en ruimtelijke voordelen, maar ook een kans op duurzame samenwerking met verschillende partners. In dit moderne pand komen primair onderwijs, kinderopvang, ouderenzorg en sport samen onder één dak op één terrein. Een gebouw waar kinderen zich ontwikkelen, kwetsbare ouderen veilig kunnen

wonen. Dat sluit ook goed aan bij de nieuwe woonzorgvisie. De gecombineerde aanpak is elders in het land al succesvol gebleken. Vertegenwoordigers van het woonzorgcentrum, Agora en de gemeente bezochten een vergelijkbaar concept in Winsum, waar een combinatie van onderdelen uit het maatschappelijk domein succesvol in een gebouw zijn geconcentreerd. Het bezoek werd door de partijen uit Zaanstad als inspirerend ervaren en als unieke kans gezien dit gebied te verbeteren. Met het combineren van een zorgcomplex en een school wordt tegemoet gekomen aan de wens van de raad om door de hoogte in te gaan, fysiek ruimte te creëren.

De afspraken uit de Intentie Overeenkomst zijn afgerond. Dat wil zeggen dat de ruimtelijke haalbaarheid is beoordeeld. Daarvoor is een Ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld, met als bijlagen een Stedenbouwkundig ontwerp en participatierapport. De uitkomst is dat partijen de ontwikkeling ruimtelijk haalbaar achten.

Aanleiding

Het college van B&W heeft de Behouden Haven aangewezen als locatie voor een nieuwe basisschool in het centrum van Zaandam (2018/29028). Tussen de gemeente en De Zorgcirkel is een intentieovereenkomst getekend en de afgelopen maanden is onderzocht of een gezamenlijke aanpak van het gebied haalbaar is. Hierbij is het plan om gecombineerde nieuwbouw te realiseren: Nieuw Saenden en de basisschool in één gebouw en een verbetering van de openbare ruimte.

De gemeente, De Zorgcirkel en het schoolbestuur Agora zien door de komst van de school en sloop en nieuwbouw van het woonzorgcentrum een win-winsituatie om de verblijfskwaliteit en uitstraling van het gebied te verbeteren. En integrale ontwikkeling creëert een goede samenhang tussen de bebouwing, openbare ruimte, parkeergelegenheid en groenvoorziening.

Dat dit project startte was de startnotitie zoals dat tegenwoordig wordt voorgelegd aan de gemeenteraad nog geen vast onderdeel van het planproces voor ruimtelijke ontwikkelingen. Middels een zienswijze op het RPVE kan de gemeenteraad inhoudelijk een reactie geven op de beoogde ontwikkeling.

Beoogd resultaat

Het positief afronden van de haalbaarheidsfase door akkoord te geven op het Ruimtelijk Programma van Eisen.

Kader

- MAAK Zaanstad (2016/114615)
- IHP Actualisaties tot en met 23.2
- PVG Leerlingenprognoses Primair Onderwijs
- Zaanstad Beraad d.d. 07-02-2019, onderschrijving uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Behouden Haven
- BenW besluit: Start gebiedsontwikkeling Behouden Haven (2018/29028)
- Zienswijze raad op grond van art. 169, lid 4 Gemeentewet.

Argumenten en afwegingen

Het college van B&W (2018/29028) heeft de Behouden Haven aangewezen als locatie voor een nieuwe basisschool in het centrum van Zaandam. (NB: Op dat moment was er nog geen sprake van herontwikkeling van het zorgcentrum). De volgende uitgangspunten zijn toen meegegeven voor de realisatie van een basisschool.

- Gebiedsontwikkeling Behouden Haven is van strategisch belang voor de versterking van het centrum.
- Een school op deze plek draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van dit deel van het centrum en een goede spreiding van voorzieningen in het centrumgebied.
- Behouden Haven is een geschikte omgeving voor een school op het moment van ingebruikname van de nieuwe school.

- Een school op Behouden Haven betekent dat er geen school komt in het plan Verkadebuurt (Overtuinen A en B).
- Voor de gebiedsontwikkeling is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.
- Bij het formuleren van de randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling gaat de aandacht nadrukkelijk uit naar de verkeersveiligheid en bereikbaarheid in verband met het laden en lossen van de winkels en nabijheid van de school.
- Een groene uitstraling door toevoeging van bomen, planten en grassen maakt onderdeel uit van de nieuwe inrichting van de openbare ruimte.
- Participatie: Schoolbesturen, bewoners, organisaties en bedrijven in de omgeving van de locatie Behouden Haven worden betrokken in het proces.

Daarnaast zijn wensen door belanghebbenden meegegeven, te weten:

- Houd oog voor de waarde van de buurt Behouden Haven voor haar bewoners naast de rol die deze locatie op het stedelijk niveau heeft. Creëer ruimte voor ontmoeting.
- Duidelijke visie op parkeren in het gebied in relatie tot bereikbaarheid voorzieningen
- Behouden Haven en de voorzieningen in het centrum in het algemeen en de parkeermogelijkheden voor de bewoners.

Tijdens de verkenning naar de mogelijkheden voor een basisschool op de Behouden Haven gaf de Zorgcirkel aan de locatie Saenden te willen slopen en nieuwbouw terug te willen bouwen. De enige mogelijkheid om zowel een nieuw zorgcentrum als een school en maatschappelijke functies op deze locatie te realiseren is een gezamenlijke ontwikkeling. Daarom is op basis van voorgaande argumenten en uitgangspunten gekozen voor een 'win win'-situatie voor de stad. Een school in combinatie met een zorgcentrum en maatschappelijke voorzieningen op de locatie Behouden Haven heeft voor de stad de meeste meerwaarde en kan een aanzet geven tot waardecreatie van de omgeving.

Programma

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek is het onderstaande programma opgenomen.

Het programma voor De Zorgcirkel

100 zelfstandige wooneenheden Beschermd Wonen (verpleeghuiszorg) incl. bijbehorende facilitaire en zorgruimten.

- Uitgaande van 2x10 eenheden per laag.
- 8 tot 14 zelfstandige wooneenheden met een Volledig Pakket Thuis (VPT woningen voor mensen die zorg nodig hebben maar nog wel zelfstandig kunnen wonen) niet groter 55m2 per eenheid.

Het programma voor de basisschool

- Ruimte voor maximaal 250 leerlingen
- Een gymzaal
- Een speelplein van 600 m2
- Fietsparkeren voor ca 100 fietsen (eigen terrein)

Maatschappelijke ruimtes

Er is ca 480 m2 aan ruimte voor maatschappelijke wijkfuncties zoals bijvoorbeeld, sociaal wijkteam, ontmoetingsruimte, dagbesteding kinderopvang.

De gemeente heeft verschillende belangen en verantwoordelijkheden: taak in huisvesting van scholen (zorgplicht), woonzorgopgave voor ouderen, zorg voor ontmoeting in de wijk.

Op dit moment wordt gewerkt aan de herijking van de woonzorgopgave. Vanaf 2026 moeten gemeenten verplicht een woonzorgvisie opnemen in hun volkshuisvestingsprogramma en bij het opstellen van lokale prestatieafspraken, naast woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties ook relevante zorgpartijen betrekken.

De mogelijkheid tot ontmoeten en maatschappelijke voorzieningen zijn noodzakelijk omdat er een grote vergrijzing aan komt waarbij ouderen langer thuis blijven wonen en thuis zorg ontvangen. Het nieuwe gebouw met onderwijs, zorg en maatschappelijke functies biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke kern in de wijk te realiseren, waaruit een netwerk van welzijn- en zorgpartners de buurtbewoners kan ondersteunen. Vanuit deze kern is hulp snel bij de mensen thuis. Met de school, zorgappartementen, ontmoetingsruimte en plint komen verschillende mensen naar het nieuwe gebouw, wat bijdraagt aan het vergroten van een sociaal netwerk.

Herinrichting openbare ruimte

Met het opknappen van de locatie Behouden Haven wordt een stukje stadscentrum mooier gemaakt. Voor het centrumgebied is de ambitie uitgesproken om kwaliteit toe te voegen teneinde het hele centrum te verbreden en te versterken. De locatie Behouden Haven bestaat uit een mix van functies en voorzieningen. De komst van de school en vernieuwd zorgcentrum geeft aanleiding om met de belanghebbenden van de locatie Behouden Haven in gesprek te gaan over de wijze waarop een betere invulling van het gebied kan worden vormgegeven. Het gebied rond de locatie Behouden Haven en de Klokbaai heeft nu een stenige en desolate uitstraling met veel parkeervelden, niet passend bij de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied. De parkeervelden worden omsloten door achterkanten en een hoog woonblok (voor ouderenzorg). De riolering in dit gebied is toe aan onderhoud. De combinatie van de ontwikkelingen creëert kansen voor het aantrekkelijker maken van de openbare ruimte. Met de juiste inrichting kan een meer groene en vriendelijke openbare ruimte aan de stad worden toegevoegd. Dit komt ook de huidige bewoners van de omliggende woningen ten goede. Door als gemeente te investeren in dit gebied (realisering school) wordt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in gang gezet, die bijdraagt aan de sociale veiligheid en de verblijfskwaliteit van de plek verbetert. Daarom wordt in afwijking van het beleid straatmeubilair en stoepen uitgevoerd in Inverdankwaliteit. Voor het overige wordt de openbare ruimte ingericht conform de WIORZ 2022.

Om dit plan mogelijk te maken zijn aanpassingen aan de openbare ruimte noodzakelijk. Zoals aanpassingen/verlegging van rioleringen kabels en leidingen, maar ook mogelijke verwijdering of verplaatsing van bestaande (grote) bomen.

Met de uitgangspunten in dit RPvE wordt ingezet op een vergroening van de openbare ruimte. De autoverbinding tussen Nova Zembla en Behouden Haven wordt opgeheven en ingericht als een groene zone met verblijfskwaliteit. Deze groene zone als oost-west verbinding voorlangs de school en het Woonzorgcentrum, sluit aan op een veilige oversteekplaats over het parkeerterrein. Bij het ontwerp van de openbare ruimte, het Woonzorgcentrum en de school wordt rekening gehouden dat vrachtverkeer en schoolgaande kinderen van elkaar worden gescheiden. De oversteekplaats sluit vervolgens aan op een voetgangerszone (ruime stoep met bomen) die het mogelijk maakt om noordwaarts richting de Bullekerk en zuidwaarts naar het winkelcentrum te lopen. Bij de entree van het winkelcentrum wordt een entreezone gefaciliteerd inclusief hellingbanen, winkelwagenopslag en fietsnietjes.

In het RPvE is meer ruimte voor meer bomen met groeiruimte opgenomen. De huidige boomkroonbedekking in het plangebied bedraagt 6%. Voor de openbare ruimte aan de Behouden Haven geldt volgens het beleid een kroonbedekking van 20%. Met name het centrale groenvlak kan een robuuste groenvoorziening vormen met een bomengroep, die hittestress kan doen afnemen en waterberging mogelijk maakt. Hagen worden ingezet bij de noordelijke parkeercoffer (naast Parteon woningen) en als erfafscheiding naar de aangrenzende bebouwing (met tuinruimte).

Risico's bij uitwerking RPVE naar Ruimtelijk Plan;

- *Tegenstrijdigheid beleidskaders*
Gezien de beperkte ruimte, kan het zijn dat bij nadere uitwerking niet aan alle beleidskaders van de gemeente kan worden voldaan of dat niet alle uitgangspunten realiseerbaar zijn en dat er bij de nadere uitwerking blijkt dat er keuzes gemaakt moeten worden. Zodra de uitwerking zo ver is en er is sprake van een tegenstrijdigheid in beleidskaders worden deze voorgelegd aan

BenW. Dit zal plaatsvinden voorafgaand aan de anterieure overeenkomst en het omgevingsplan zodat keuzes in het omgevingsplan kunnen verwerkt.

- ***Parkeernorm maatschappelijke functies***

Het plan kent een toevoeging van maatschappelijke functies, (400m²). Bij berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de vigerende uitvoeringsnota parkeren 2016 en de daarin opgenomen parkeernormen. Voor maatschappelijke functies wordt nu nog gerekend met een parkeernorm van 400 m² *0.1 = 0,4 pp. Er is echter nieuw parkeerbeleid in voorbereiding. Dit kan gevolgen hebben voor deze ontwikkeling indien de parkeernorm wijzigt. Een hogere parkeernorm heeft negatieve gevolgen hebben voor de mogelijkheid om maatschappelijke functies toe te voegen aan deze ontwikkeling. Tevens hangt het van het overgangsrecht af welke norm van toepassing is. Wanneer dit nieuwe beleid wordt vastgesteld dan is de norm uitgaande van buurtcentrum; 400*1,8= 7,2 pp en uitgaande van wijkcentrum 400*2,9= 11,6 pp. Beoordeeld moet worden of een overgangsregeling voor dit project mogelijk is.

- ***Parkeertellingen***

In de laatste week van oktober en eerste week van november 2022 is een parkeertelling uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat 40 tot 70% van het parkeerterrein werd gebruikt op vrijwel alle telmomenten. Het piekmoment qua parkeerbezetting is op de zaterdagmiddag. Dit biedt ruimte om een deel van het parkeerterrein anders te gebruiken, zonder dat er parkeerproblemen ontstaan in het gebied. In de planvorming wordt rekening gehouden met het feit dat het drukste schoolmoment straks in de ochtend is, als gevolg van de gelijktijdige aanvang van de lessen. In de middag is de spreiding groter, deels doordat een aantal leerlingen naar de Buitenschoolse Opvang gaat.

Een parkeertelling is 3 jaar geldig. Omdat het de verwachting is dat de telling verlopen is voordat een omgevingsplan wordt vastgesteld zal een nieuwe telling moeten worden gedaan. Tegen die tijd is er sprake van aangepast parkeerbeleid, en moet de situatie opnieuw worden beoordeeld.

- ***Fundering***

Rond de Behouden Haven staat een aantal panden op een kwetsbare fundering. Of deze met zekerheid herstel nodig hebben om de bouwwerkzaamheden van het Woonzorgcentrum uit te kunnen voeren dient nog nader onderzocht te worden. Dit is afhankelijk van de bouw- en sloophoudiek. Bij de technische uitwerking van dit plan dient rekening gehouden te worden met de omgeving. Dit geldt ook voor de bouwplaatsinrichting en de route voor het bouwverkeer. Het meeste risico wat betreft de oude panden zit aan de zuidkant van het project bij de Botenmakersstraat. Daar staan gevoelige panden tot bijna tegen de perceelsgrens. Veel andere oudere belendingen staan door het parkeerterrein op wat grotere afstand.



Plantekening openbare ruimte

Relatie met de zes Zaanse opgaven

Verstedelijking

De ontwikkeling van De Behouden Haven levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Mede door een combinatie van zorg en onderwijs en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. De opgave verstedelijking staat voor groei met kwaliteit.

De Behouden Haven is aangewezen als centrumparkeergebied. Het is van belang dat de parkeergarage op het dak van het winkelcentrum bereikbaar blijft en bevoorrading van het winkelcentrum via de Klokhaven mogelijk blijft. Deze voorwaarden zorgen voor een grote verkeersbelasting van de Behouden Haven. Daar waar mogelijk zal moeten worden beoordeeld of het mogelijk is deze verkeersbelasting in de toekomst te verkleinen door kleinere vrachtwagens, venstertijden, aanvoer routes en minder autoparkeren. Vooralsnog blijft de verkeersdruk hoog en is het uitgangspunt daarom het zoveel mogelijk scheiden van langzame en snelle verkeersstromen. Aan de oostzijde van de Behouden Haven concentreert zich het (grote) gemotoriseerde verkeer en het westelijke deel is autoluw en veilig. Hier komt alleen bewonersparkeren, fietsontsluiting en wandelpaden.

Hoe het fietsparkeren moet worden opgelost is nog niet duidelijk, dit moet goed worden afgestemd op de doelgroep.

Economie

De Behouden Haven ligt midden in een centrumwinkelgebied. Naast de reeds aanwezige Dirk van de Broek op de etage komt er op de begane grond een extra supermarkt bij, binnen het bestaande pand. Er vindt herschikking plaats van detailhandel binnen het winkelcentrum. Dit heeft extra vrachtverkeer tot gevolg in verband met laden en lossen. De locatie van het laden en lossen blijft op dezelfde plek. Bij het ontwerp van de openbare ruimte, het Woonzorgcentrum en de school wordt rekening gehouden dat vrachtverkeer en schoolgaande kinderen van elkaar worden gescheiden.

De herontwikkeling van de openbare ruimte biedt kansen om het vestigingsklimaat voor de detailhandel te verbeteren en leegstand tegen te gaan.

Kansengelijkheid

Zaandam West scoort, in vergelijking met andere Zaanse wijken, relatief gunstig als het gaat om kansengelijkheid. Het aantal huishoudens met een stapeling van ongunstige factoren is niet heel hoog. De wijk scoort wel onder gemiddeld op taalbeheersing, milieu, fysieke kwaliteiten en verhuismobiliteit. Bewoners zijn niet zo tevreden over de voorzieningen voor ouderen, jongeren en speelvoorzieningen. Het project kan hier een verdere positieve bijdrage aanleveren, middels de komst van de school en het schoolplein en het gebouw met de gecombineerde functies.

Duurzaamheid

In het RPE zijn de uitgangspunten voor duurzaamheid opgenomen, zoals houtbouw, hernieuwbare energie, elektrificatie en collectieve warmtelevering. Met het verdere uitwerken van het plan wordt hier rekening mee gehouden.

Het gaat daarbij onder andere over de volgende uitgangspunten:

- Voldaan moet worden aan de [MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0](#)
- Daarnaast dienen vanuit het gemeentelijk vastgestelde beleid "Groen en Waterplan Gemeente Zaanstad" de mogelijkheden voor het versterken van natuurwaarden te worden onderzocht.
- Natuurinclusief bouwen is de nieuwe standaard. Dat betekent dat het gebouw natuurinclusief gebouwd dient te worden en natuurinclusief ingericht. Er is een puntensysteem opgezet. Dit is een gemeentelijke uitwerking van de MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0.
- De nieuw aan te brengen riolering moet bestaan uit een gescheiden stelsel (DWA en HWA) Klimaatadaptieve maatregelen zullen nodig zijn om wateroverlast en hittestress tegen te gaan, zowel voor het gebouw als de openbare ruimte.
- Volgens de Transitievisie Warmte voor Zaanstad valt de locatie in een mogelijk kansrijk gebied voor het warmtenet van Zaanstad, het aansluiten van de woningen op het collectieve warmtenet is hierdoor een goede mogelijkheid. Voor nieuwbouw geldt dat alle gebouwen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) én gasloos worden uitgevoerd
- Van partijen wordt gevraagd om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om houtbouw in het plan te verwerken. Bouwen met deze materialen heeft een aantoonbaar positief effect op gezondheid en prestaties.

Op de Behouden Haven staan nu negen containers om verschillende afval-, en recycle-stromen in te zamelen. Zeven hiervan bevinden zich in de ondergrond. Bij de herinrichting van het gebied moet gekeken worden naar de behoefte aan deze containers en de locatie.

Veiligheid

Verkeersveiligheid

De grootste veiligheidskwestie is de verkeersveiligheid. Voor de supermarkt Dirk van den Broek komt zes keer per dag een vrachtwagen met oplegger om goederen aan te leveren. Het Woonzorgcentrum wordt gemiddeld 16 keer per week bevoorrad door zowel grotere als kleine (vracht)wagens. Tegelijkertijd dient er aandacht te zijn voor de verkeersveiligheid van omwonenden en het niet gemotoriseerde verkeer zoals bijvoorbeeld schoolgaande kinderen, die van en naar school gaan of gebracht worden met de fiets of auto. Aan de oostzijde van de Behouden Haven concentreert zich het (grote) gemotoriseerde verkeer (o.a. kiss and ride voor kinderen die met de auto naar school worden gebracht) en het westelijke deel is autoluw en veilig en de aanrijroute voor het fietsverkeer. Gemotoriseerd verkeer kan het gebied bereiken en verlaten zoals nu gebeurt via de Klokbaai.

Sociale veiligheid

Door de functiemenging van zorg en onderwijs wordt open plinten gerealiseerd wat de sociale veiligheid vergroot.

Gezondheid

Met het toevoegen van de groen worden mensen gestimuleerd meer gebruik te maken van de openbare ruimte.

Draagvlak

Combinatie Zorg, onderwijs maatschappelijke voorzieningen en sport

De combinatie van een school, woonzorgcentrum en maatschappelijke voorzieningen in een gebouw in het sociale domein biedt een kans op een duurzame samenwerking met verschillende partners. Hier komen primair onderwijs, kinderopvang, ouderenzorg, sport samen onder één dak op één terrein. Een gebouw waar kinderen zich ontwikkelen, kwetsbare ouderen wonen. Dit past in de nieuwe woonzorgvisie. Ervaring in het land laat zien dat dit soort concepten werken. Vertegenwoordigers van het woonzorgcentrum, Agora en de gemeente hebben een bezoek gebracht aan Winsum waar een combinatie van onderdelen uit het maatschappelijk domein succesvol in een gebouw zijn geconcentreerd. Het bezoek werd door de partijen uit Zaanstad als inspirerend ervaren en als unieke kans gezien dit gebied te verbeteren.

Inloopbijeenkomst

Op 12 februari 2024 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Doel van de avond was iedereen in de omgeving te informeren over de massa van het gebouw, het programma van de school en woonzorgcentrum, de verkeer routes en de inrichting van de openbare ruimte.

Er was met 90 bezoekers veel belangstelling voor de ontwikkeling van de Behouden Haven. De reacties van de bezoekers waren veelal positief. Met name de ideeën voor vergroening van het gebied wordt gezien als een positieve impuls voor de buurt.

Wel hebben een aantal bewoners hun zorgen geuit over met name de verkeersstromen, het parkeren en mogelijke overlast rondom de school. Daarnaast wordt de massa van het gebouw en de locatie van de school en Kiss en ride als negatief ervaren. Ook de verwachte extra drukte en verkeersstromen in het gebied zijn veel gehoorde zorgen. Het is in verband met de beperkte ruimte in het gebied niet mogelijk om de positie van de school en het schoolplein aan te passen. Daarbij is de positie van de school en het schoolplein zo ontworpen dat dit een scheiding vormt tussen het autoverkeer en de kinderen. Zo kan de veiligheid van schoolgaande kinderen worden gewaarborgd. Voor het winkelcentrum is van belang dat de parkeerplaatsen tegenover het winkelcentrum openbaar beschikbaar blijven voor het winkelend publiek. Zie ook het participatierapport dat als bijlage is gevoegd bij het RPvE.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het vaststellen van het RPvE gaat over het vaststellen van de ruimtelijke haalbaarheid en heeft geen financiële consequenties. Om uitvoering van het plan mogelijk te maken worden er verschillende soorten kosten gemaakt: planbegeleidingskosten, kosten voor externe onderzoeken, kosten voor de nodige aanpassingen aan de openbare ruimte ten behoeve van het bouwplan en de opwaardering van de openbare ruimte van de Behouden Haven. De financiële haalbaarheid van het plan wordt voorafgaand aan de volgende fase (bestemmingsplan) onderzocht. Om uitvoering te geven aan de gewenste kwaliteit van het RPvE is op dit moment onvoldoende dekking beschikbaar. In het minimale geval zal moeten worden teruggevallen op vervanging en verplaatsing van het riool zonder verdere kwaliteitsimpuls.

Kosten riolering

De riolering op de Behouden Haven moet worden vervangen. In afwachting van het besluit over de gebiedsontwikkeling en de komst van een school en vernieuwing van het zorgcentrum (werk met werk maken) is de vervanging van de riolering on hold gezet. Het budget wat daarvoor begroot was is elders besteed. Om de riolering te kunnen vervangen en verplaatsen zullen de kosten hiervan weer in het MIP openbare ruimte moeten worden opgenomen (prioritering binnen de jaarschijf).

Kosten openbare ruimte

De kosten van de beoogde kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte moeten nog in beeld worden gebracht. Wanneer duidelijk is welke kosten voor de gemeente zijn en hoe dit zich verhoudt tot de beschikbare budgetten moet worden onderzocht in hoeverre hiervoor dekking beschikbaar is.

Kosten onderwijs

Om de schoolvoorziening en de ontwikkeling van De Zorgcirkel mogelijk te maken, zullen er gronden moeten worden aangekocht en verkocht tussen de gemeente en De Zorgcirkel. Marktconformiteit is hierbij het uitgangspunt.

Aangezien een deel van de door de gemeente te maken kosten toegerekend kunnen worden aan de realisatie van de basisschool, zal dit deel per saldo voor rekening van de gemeente komen. Dit volgt uit de wettelijke zorgplicht die de gemeente heeft met betrekking tot de onderwijshuisvesting. Voor deze kosten is dekking vanuit het IHP.

Verdeling van kosten

De hiervoor genoemde kosten die gemaakt moeten worden ten behoeve van de realisatie van het plan uit het RPvE worden volgens de systematiek van het wettelijk kostenverhaal (proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid) aan de verschillende partijen toegerekend. De precieze toerekening van de kosten aan de verschillende partijen (gemeente en De Zorgcirkel) moet nog plaatsvinden.

De Zorgcirkel

Het RPvE geeft de ruimtelijke haalbaarheid aan. Met het vaststellen van het RPvE is er nog geen duidelijkheid is over de financiële haalbaarheid van het plan. De Zorgcirkel geeft aan weliswaar akkoord te zijn met het RPvE ten aanzien van de ruimtelijke haalbaarheid, maar voordat verder wordt gegaan met het plan eerst duidelijkheid wil ten aanzien van een aantal financiële kosten. Deze kosten, zoals bijdragen aan de ondergrondse infrastructuur, plankosten en kosten ten aanzien van grondverkoop tussen de gemeente en De Zorgcirkel, zullen eerst in kaart worden gebracht. De Zorgcirkel heeft aangegeven dat inzicht in deze kosten noodzakelijk is om te bepalen of zij een tot een haalbare businesscase kunnen komen.

Juridische consequenties

Met het vaststellen van het RPvE wordt het onderzoek naar de ruimtelijke haalbaarheid van het plan afgerond. Alvorens de volgende fase kan worden gestart, zal er met De Zorgcirkel eerst een anterieure overeenkomst gesloten moeten worden, waaruit volgt dat het kostenverhaal is geregeld. Daarna wordt het plan verder uitgewerkt en kunnen de planologische kaders ten behoeve van het plan worden aangepast.

Communicatie en traject

Na afronding van deze haalbaarheidsfase volgen de volgende fasen:

Na het vaststellen van het ruimtelijk programma van eisen start de ontwerpfase en wordt een anterieure overeenkomst gesloten door partijen. Deze resulteert uiteindelijk in een Ruimtelijk Plan en een Bestemmingsplan. Na het doorlopen van de benodigde procedures volgt de Uitvoeringsfase.

In deze fase vindt participatieplaats. De schetsen van de volgende fase worden besproken met belanghebbenden in de omgeving als bewoners, bedrijven en organisaties.

- Opstellen Anterieure Overeenkomst en uitwerken openbare ruimteplan en gebouw, Ruimtelijk Plan: 2024 Q3- 2025 Q3
- Planologische procedure: 2025 Q3- 2027 Q1
- Uitvoering: 2027 Q 1- 2028-2030

Gemeentebblad

Niet van toepassing.

(Correctief) referendum

Geen raadsbesluit.

Bij niet wettelijke zienswijze is dit niet van toepassing.

Aanbieden aan commissie en raad

Zienswijze gevraagd op grond van art. 169, lid 4 Gemeentewet.

Besluit

Kijk voor het door B&W vastgesteld besluit in de besluitenlijst van de B&W vergadering waarin dit besluit is genomen.

Bijlage

- Raad aanbiedingsbrief Afronding intentieovereenkomst (IO) en Vaststelling Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) Behouden Haven Zaandam 8521338
- Ruimtelijk Programma van Eisen Behouden haven Zaandam 8521338
- Participatierapport Behouden Haven Zaandam 8521338
- Stedenbouwkundig ontwerp Behouden Haven Zaandam 8521338

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening