

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Startnotitie Westzijde 24-36

Gevraagd besluit

- a. Akkoord te gaan met de startnotitie Westzijde24-36, inhoudende:
de uitgangspunten en voorwaarden waarbinnen het initiatief aan de Westzijde 24-36 dient te worden ontwikkeld.
 - b. de beschrijving van het proces waarlangs het project vorm krijgt.
 - c. de wijze waarop de participatie in dit project wordt ingevuld.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Westzijde 24-36 is sinds 2018 in eigendom van ontwikkelaar Midvast en deze partij wil de locatie ontwikkelen. Aanvankelijk was het idee om een hotel- en woontoren te ontwikkelen. In 2019 werd een intentieovereenkomst afgesloten om de haalbaarheid van dit idee te onderzoeken. In het voorjaar van 2021 presenteerde Midvast haar plan. Het oorspronkelijke plan was omgezet naar twee woontorens en een klein commercieel programma aan de Westzijde. Aan een hotel bleek geen behoefte meer. Dit plan bleek nog onvoldoende een passende invulling te geven aan de locatie. Het project belandde in de pauze-stand. De ontwikkelaar wil het project opnieuw in ontwikkeling nemen. Daarvoor is deze startnotitie gemaakt. De notitie vormt het startschot voor de nieuwe ontwikkeling, beschrijft de uitgangspunten - en de aanpak - voor deze opgave. Door aan de voorkant inzicht te geven aan de uitdagingen in het project (1), het proces te schetsen waarlangs gewerkt zal worden (2) en de wijze waarop de omgeving betrokken wordt (3), zal deze notitie bijdragen aan de ontwikkeling van een hernieuwd stukje stad aan de Westzijde. De startnotitie vormt het vertrekpunt om het initiatief op haalbaarheid te toetsen en de keuzes die daar uit voortvloeien vast te leggen in een ruimtelijk programma van eisen.

Aanleiding

Midvast wil het plan 'Westzijde 24-36' opnieuw in ontwikkeling nemen. De locatie kent een stapeling van ambities vanuit wetgeving en (lokale) beleidsvelden. Deze laten zich niet allemaal verenigen op deze plek. Ook bij het volgende plan zullen keuzes moeten worden gemaakt. Een startnotitie zal deze uitdaging blootleggen en beschrijven hoe de ontwikkeling kan worden opgepakt.

Raad aan de voorkant

Met deze startnotitie wordt uitvoering gegeven aan het initiatiefvoorstel van de Raad om meer aan de voorkant betrokken te worden bij gebiedsontwikkeling (zie ook onder kopje 'kader'). De startnotitie van de Westzijde 24-36 is daarmee het eerste project dat op deze wijze wordt voorgelegd aan de Raad.

Beoogd resultaat

Het project aan de Westzijde 24-36 is een puzzelstuk in de stedelijke verdichting van het centrum van Zaandam. Het project draagt bij aan het prettig en duurzaam wonen in Zaanstad en versteviging van de economische waarde van het kernwinkelgebied.

Kader

Het initiatiefvoorstel werkwijze 'raad aan de voorkant' (2020/24317 en 2020/5017) en de bijbehorende raadsinformatiebrief (2021/27769 en de bijlage 2021/18208)

De raad en het college hebben afspraken gemaakt dat de raad zoveel mogelijk tijdens een proces van voorbereiding 'aan de voorkant' zal worden betrokken. De raad heeft daartoe op

28 mei 2020 een initiatiefvoorstel vastgesteld.

- MAAK.Zaanstad (2016/114615)
- Aanvraag Bouwimpuls Centrum (2020/13488)

Argumenten en afwegingen

Dit project levert een waardevolle bijdrage aan de strategische thema's van Zaanstad

De locatie heeft een nieuwe impuls en opwaardering nodig. Op meerdere onderdelen van de zes strategische opgaven in Zaanstad kan dit project een bijdrage leveren. Het versterken van de stedelijke structuur, het verduurzamen van het vastgoed, het toevoegen van woningen, het versterken van de lokale economie tot het gezonder en veiliger inrichten van de openbare ruimte. In de startnotitie wordt daar uitgebreider op ingegaan.

De startnotitie vormt een helder startschot voor de ontwikkeling

Door een startnotitie vast te stellen wordt aan de voorkant duidelijkheid gegeven over de verwachtingen rond het project, zowel inhoudelijk qua uitgangspunten als procesmatig qua aanpak. De startnotitie helpt om te komen tot een succesvolle ontwikkeling waarop omgeving en bestuur goed zijn aangesloten.

De startnotitie legt nog geen keuzes voor

De startnotitie is een verzameling aan uitgangspunten op basis van het vastgestelde beleid en wetgeving. De notitie laat nog niet zien of – en hoe – de uitgangspunten verenigbaar zijn op de locatie. De samenhang volgt later - bij de uitwerking van het project - en komt tot uiting in het *ruimtelijk programma van eisen*. Het processchema in de startnotitie schetst wanneer dat beslismoment te verwachten is en wie daar een besluit over neemt. Pas op dat moment worden beleidsmatige keuzes voorgelegd en onderbouwd.

Dit project is een van de grotere ontwikkelingen in het centrumgebied

Alleen 'grotere' ontwikkelingen gaan met een startnotitie naar de raad. De ontwikkeling aan de Westzijde is vooral groot door de veelheid aan ambities en voorwaarden die bij elkaar komen op een relatief klein gebied in een bestaande omgeving.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming te worden aangepast

Westzijde 24-38 ligt in bestemmingsplan Oud-West waar de bestemmingsregels zijn geconserveerd in een beheersverordening. Een ontwikkeling op deze locatie is al snel een afwijking op die regels en verlangt een nieuwe ruimtelijke procedure. Door de startnotitie krijgt de raad een 'vooraankondiging' dat zij op enig moment in haar vergadering een voorstel krijgt voorgelegd om de bestemming te wijzigen. Tegen die tijd is hoogstwaarschijnlijk de nieuwe Omgevingswet van toepassing.

Draagvlak

Draagvlak zal nog onderzocht moeten worden in dit project. Daarom trekken we samen op met de ontwikkelaar om zo vroeg mogelijk belangen op te halen bij belanghebbenden. Op basis van deze analyse zal met de ontwikkelaar een procesontwerp worden gemaakt voor de participatie. In dit procesontwerp maken we afspraken over de rollen, over wie op welk moment en op welk deelonderwerp mee kan doen, en wordt ook het participatieniveau volgens de Zaanse participatieladder vastgesteld. De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met alle belanghebbenden en bestuurders.

Aansluiting externe ontwikkelingen

De woningaantallen in dit project aan de Westzijde dragen bij aan de woningbouwimpuls die is toegekend voor het centrumgebied van Zaandam (beschikking op de WBI gelden).

Financiële consequenties

Het vaststellen van de startnotitie kent geen financiële gevolgen

Er worden met de ontwikkelaar vooraf afspraken (intentieovereenkomst) gemaakt over de

kosten voor het begeleiden van het plan en om tot een Ruimtelijk Programma van Eisen te komen. Na het vaststellen van het ruimtelijk programma van eisen worden er verdere financiële afspraken gemaakt met de ontwikkelaar in de vorm van een anterieure overeenkomst. Dit is de verplichting tot kostenverhaal door de gemeente bij de ontwikkelende partij.

Juridische consequenties

De afspraken over de ontwikkeling - tussen de ontwikkelaar en de gemeente - worden vastgelegd in een intentieovereenkomst en in een later stadium een anterieure overeenkomst.

Communicatie/vervolgtraject

Na besluitvorming worden omwonenden en stakeholders geïnformeerd over de startnotitie en de wijze waarop zij betrokken worden bij de ontwikkeling van dit project.

Opsteller: Balm, A.

Versie: 3-2-2022 12:45:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Akkoord te gaan met de startnotitie Westzijde24-36, inhoudende:
 - a. de uitgangspunten en voorwaarden waarbinnen het initiatief aan de Westzijde 24-36 dient te worden ontwikkeld.
 - b. de beschrijving van het proces waarlangs het project vorm krijgt.
 - c. de wijze waarop de participatie in dit project wordt ingevuld.

In de vergadering van donderdag 10 maart - 2022

Met inachtneming van het
aangenomen amendement.

Voorzitter,

Raadsgriffier,



Amendement A Startnotitie Westzijde 24-36

De gemeenteraad, bijeen op 10 maart 2022, behandelende de Startnotitie Westzijde 24-36,

Constaterende:

- Dat bij verschillende gebiedsontwikkelingen in het recente verleden het participatietraject, zoals opgesteld en gevolgd door de betrokken ontwikkelaars, als onvoldoende is beoordeeld door de raad en belanghebbenden;
- Dat de gemeente Zaanstad bezig is met het ontwikkelen van een nieuwe Participatienota, waarin de kaders voor een succesvol participatietraject duidelijk worden vastgelegd.

Overwegende:

- Dat de gemeenteraad nu aan de voorkant wordt betrokken bij startnotities over nieuwe gebiedsontwikkelingen een goede zaak is;
- Dat het huidige Zaanse Participatieprotocol (2020/26791) te vrijblijvend is gebleken om tot een succesvol participatietraject te komen;
- Dat we niet kunnen wachten tot de nieuwe Participatienota is vastgesteld, maar voor nieuwe gebiedsontwikkelingen direct tot een goed participatietraject moeten komen.

Besluit:

1. De tekst in **Hoofdstuk 8 Participatie**, luidende:

“Onder de Omgevingswet is het de rol van de ontwikkelaar om de participatie vorm te geven. De gemeente heeft een participatieprotocol (bijlage) ontwikkeld en verlangt dat de ontwikkelaar met een gedegen plan komt om daar invulling aan te geven. In de praktijk kijken inwoners vooral naar de gemeente als het gaat om het beschermen van hun belangen. Daarom trekken we samen op met de ontwikkelaar om zo vroeg mogelijk belangen op te halen bij belanghebbenden en op basis van deze analyse met de ontwikkelaar een procesontwerp te maken voor de participatie. In dit procesontwerp maken we afspraken over de rollen, over wie op welk moment en op welk deelonderwerp mee kan doen, en wordt ook het participatieniveau volgens de Zaanse participatieladder vastgesteld. De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met alle belanghebbenden en bestuurders.”

te vervangen door:

“Vooruitlopend op de nieuwe participatienota komt de gemeente in samenspraak met de ontwikkelaar met een gedegen procesontwerp om de participatie vorm te geven, om zo vroeg mogelijk zienswijzen op te halen bij belanghebbenden. In dit procesontwerp wordt uitgegaan van

tenminste trede 3 op de Zaanse participatieladder (Adviseren), wordt een regierol voor de gemeente vastgelegd en worden duidelijke kaders gesteld:

- Over welke aspecten van de ontwikkeling de belanghebbenden zullen worden geconsulteerd
- Hoe de communicatie met de belanghebbenden verloopt
- Wat het tijdspad van de consultatie is
- Hoe de uitkomst van de consultatie zal worden verwerkt in de gebiedsontwikkeling.

Op basis van een stakeholdersanalyse, uitgevoerd door de gemeente, wordt bepaald wie de belanghebbenden zijn. De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met alle belanghebbenden en bestuurders.”

2. **Hoofdstuk 9 bijlage Participatieprotocol** te laten vervallen.

En gaat over tot de orde van de dag.

D66 Zaanstad – Flip Hoedemaeker

VVD Zaanstad – Rina Schenk

ROSA – Hans Kuyper

Socialisten – Evert Hartog

CDA – Marc Wit

Aangenomen, zie besluitenlijst in RIS