

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Vaststelling Ruimtelijk Programma van Eisen voormalige Ardaghlocatie Zaandijk
Portefeuillehouder	W. Breunese
B&W besluit d.d.	25-04-2022

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

Het college heeft het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPVE) vastgesteld voor de transformatie van de voormalige Ardaghlocatie in Zaandijk. Het RPVE vormt samen met het stedenbouwkundig plan de basis voor het nader uit te werken bestemmingsplan.

Toelichting

Het industrie pand op de hoek van de Willem Dreeslaan en de Arie de Bruijnstraat in Zaandijk is in 2020 verworven door ontwikkelaar Blue Banner RED. Bij de inwoners van Zaandijk staat de locatie nog steeds bekend als Pielkenrood, naar de originele oprichter van de fabriek, evenwel het bedrijf de laatste decennia doorging onder de naam Ardagh Group. Dit bedrijf verliet het pand in 2020 na de verkoop aan de ontwikkelaar.

Er worden 67 woningen gerealiseerd waarvan 30% in het sociale segment

Het plan omvat de sloop en transformatie van de voormalige industriële locatie naar een hoogwaardige woonlocatie. Het plan houdt rekening met de historie van Zaandijk, voltooit de transformatie van het gebied rondom de (Zaandijker)kerk en kan rekenen op draagvlak uit de omgeving. Het woonprogramma bestaat in totaal uit 67 woningen waarvan 30% sociale huurappartementen. De overige 47 woningen zijn grondgebonden woningen.

Met het voorliggende Ruimtelijke Programma van Eisen (RPVE), dat als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd, stelt de gemeente de eisen vast waaraan de uitwerking van het plan moet voldoen. Het vormt, samen met het stedenbouwkundige plan dat als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd, de basis voor het hierna op te stellen bestemmingsplan, waarvan het ontwerp naar verwachting nog voor het einde van 2022 ter inzage ligt. Een aantal belangrijke aspecten wordt hieronder kort toegelicht.

Kwaliteitskader Zaandijkerkerk e.o. is kader voor de ontwikkeling

Het kwaliteitskader is in 2017 vastgesteld door de gemeenteraad als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Zaandijkerkerk en omgeving. Hierin zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan de herontwikkeling van het voormalige Ardaghterrein moet voldoen. Het plan is ontwikkeld met deze randvoorwaarden in het achterhoofd.

Het Langepad als historische verbinding tussen de kerk en de Domineestuin

Het plan past qua verkaveling, architectuur en inrichting van de buitenruimte bij het historische karakter van het gebied. Vanaf de Lagedijk leidt de Kerkstraat naar de Zaandijkerkerk. Achter de kerk kon men vroeger via een brug de sloot oversteken om via het Langepad naar 'het buurtje achter de kerk' te komen. Deze cultuurhistorisch waardevolle verbinding wordt hersteld. Het Langepad komt terug als verbinding tussen de kerk en de Domineestuin.

Slagenlandschap wordt hersteld in archeologisch gebied

¹Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

De historische strokenverkaveling met waterlopen en paden wordt hersteld. Dit is de in Zaanstad herkenbare kamstructuur. De waterlopen worden opnieuw afgegraven op de historisch juiste locaties. Het gebied is door zijn geschiedenis van hoge archeologische waarde. Verwacht wordt dat in de bodem resten van middeleeuwse en post-middeleeuwse bewoning, scheepswerven en industrie worden aangetroffen vanwege de aanwezigheid van resten van scheepswerven en vroege industriële activiteiten van (inter)nationaal belang. Bij alle werkzaamheden, maar in het bijzonder het afgraven van de waterlopen wordt hier zorgvuldig aandacht aan besteed.

De eerste gemetselde smederij van Pielkenrood wordt qua bouwstijl teruggebracht

In 1913 metselt Pielkenrood de eerste smederij aan het Langepad. In de periode dat de fabriek in bedrijf is, is de bebouwing een aantal keer doorontwikkeld. De originele gevel uit 1913 heeft daardoor zo goed als al zijn waarde verloren. Om het historisch belang van de fabriek voor de ontwikkeling van het gebied niet verloren te laten gaan wordt de smederij qua bouwstijl teruggebracht aan het Langepad. Ook het appartementengebouw zal op eigen wijze refereren aan de fabriek van Pielkenrood.

Parkeerveld aan Arie de Bruijnstraat wordt teruggebracht in plan

Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat, naast de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen, het huidige parkeerveld aan de Arie de Bruijnstraat wordt teruggebracht in het nieuwe ontwerp. De realisatie van in totaal 145 parkeerplaatsen drukt de kwaliteit van het plan. De 51 parkeerplaatsen die voor de omgeving worden teruggebracht zijn verdeeld over het plangebied. De parkeerbalans is sluitend.

Klimaatadaptatie, duurzaamheid en natuur inclusief bouwen

Hittestress wordt bestreden door veel groen en water in het plan te brengen. Extreme neerslag wordt bestreden door de fijnmazige waterstructuur die het gebied zal kenmerken. Deze fijnmazige structuur is van grote meerwaarde voor de waterhuishouding van het gebied. Daarnaast vormt het water tevens extra verkoeling in warme zomers. Om nog meer verkoeling en een groene woonwijk mogelijk te maken wordt ingezet op het aanplanten van nieuwe bomen verspreid over het plangebied. De bomen in het gebied zullen door hun kroonbedekking verkoeling brengen in de openbare ruimte. Daarbij wordt gestreefd naar 20% kroonbedekking van de openbare ruimte. Er wordt naar gestreefd omdat er een spanningsveld bestaat tussen de cultuurhistorische uitgangspunten (o.a. terugbrengen van de waterlopen) en de 20% kroonbedekking. Zowel het terugbrengen van de waterlopen als het streven naar 20% kroonbedekking draagt bij aan de verkoeling van het gebied.

Het project voltooit de transformatie van de Zandijkkerk en omgeving

In 2017 werd het bestemmingsplan Zandijkkerk en omgeving vastgesteld door de gemeenteraad. De voormalige Ardaghlocatie viel en valt niet binnen dit bestemmingsplan, maar er werden wel randvoorwaarden gesteld aan de toekomstige ontwikkeling van de locatie. Als dit plan wordt gerealiseerd dan voltooit Zaanstad daarmee de transformatie van de Zandijkkerk en omgeving. Een nieuw kerkplein en het Langepad zullen het gebied van de Lagedijk en de Domineestuin opnieuw ruimtelijk met elkaar verbinden. Het dorp krijgt een nieuw centraal plein, met voordeuren aan het plein en ruimte om gezamenlijk activiteiten te organiseren.

Draagvlak

Voor de transformatie van de Ardaghlocatie is tussen december 2021 en maart 2022 een intensief participatietraject doorlopen waarbij de inspraak van de buurt heeft geleid tot een kwalitatieve verbetering van het plan. Aan de hand van drie brede informatiebijeenkomsten en drie aparte gesprekken met een afvaardiging van het bestuur van de actieve erfgoedstichtingen in Zandijk is er voor het overgrote deel van het plan draagvlak in de buurt ontstaan. De erfgoed stichtingen geven nog een vijftal punten mee.

Tijdens de eerste bijeenkomst werd er informatie opgehaald uit de buurt die verwerkt kon worden in het plan. Na de bijeenkomst werd er een brief verstuurd namens een achttal (erfgoed)stichtingen in Zaandijk. Namens het college ging de wethouder ruimtelijke ontwikkeling in gesprek met de bestuursleden van de stichtingen. Vervolgens ging ook de stedenbouwkundige van de ontwikkelende partij in gesprek. De stichtingsbesturen hadden veel ideeën over wat er met het gebied diende te gebeuren, nog voordat het plan was gepresenteerd.

Dat gebeurde tijdens de tweede bijeenkomst. Kort na de 2^e informatiebijeenkomst werd er door de stichtingsbesturen opnieuw contact opgenomen met de ambtelijke organisatie. Zij waren van mening dat er, door een aantal elementen te schuiven, extra kwaliteit kon worden toegevoegd aan het plan. In een gesprek tussen de ontwikkelaar en de stichtingsbesturen onderkende de ontwikkelaar dat de realisatie van een duidelijker kerkplein kwaliteit zou toevoegen aan het plan. Het plan wijzigde naar aanleiding van de inbreng van de inwoners.

Op maandag 7 maart 2022 werd het definitieve plan gepresenteerd tijdens de inloopbijeenkomst in buurtcentrum De Boed in Zaandijk. De bijeenkomst leidde tot positieve reacties op het plan. De stichtingsbesturen spraken hun tevredenheid uit over de manier waarop er naar hun input is geluisterd door de ontwikkelaar. Veel van de opmerkingen zijn verwerkt in het plan of hadden al een plek in het originele plan.

Er wordt door de erfgoedstichtingen nog aandacht gevraagd voor een vijftal punten. Deze punten willen zij onder de aandacht brengen van de supervisor van MAAK.Midden. Hiervoor is een gesprek ingepland. De supervisor geeft in het vervolg van het project nog zijn goedkeuring op het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan en het definitieve ontwerp van de woningen. Dit gebeurt in het supervisieoverleg. De supervisor zal bij zijn definitieve advies de input uit het gesprek met de erfgoedstichtingen meewegen. Aandacht zal uitgaan naar de materialisering van de woningen en de openbare ruimte alsook naar de hoogteopbouw van het plan en de (langzaam)verkeersontsluiting. Aan één (deel van een) aandachtspunt voldoet het plan niet, waar het gaat om het spiegelen van de opzet van de Nieuwe Vaart. Het ruimtebeslag van een openbaar pad langs de vaart is zodanig dat dit niet past in de opzet van het plan. Een kwaliteit van het plan is juist dat de tuinen van de woningen aan het water liggen en dat de kaprichtingen van de woningen iets zijn gedraaid ten opzichte van elkaar, net als aan de andere zijde van de Nieuwe Vaart. Er zal via het bestemmingsplan worden voorkomen dat dit gebied volgebouwd kan worden met vergunningsvrije bouwwerken op/aan de woningen. Zo wordt de kwaliteit van de Nieuwe Vaart en de zorgvuldige aansluiting op de Domineestuin gewaarborgd.

Financiële en Juridische consequenties

N.v.t.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Aanpak/uitvoering

Over de volgende stap, het bestemmingsplan, wordt de omgeving opnieuw geïnformeerd. Het is van belang om aan te tonen hoe specifieke aspecten uit het plan juridisch worden geborgd in het bestemmingsplan.

Betreft

Actieve informatievoorziening

Opdrachtgever G. Ruijsink
g.ruijsink@

Bijgaande stukken Bijlage 1 Ruimtelijk Programma van Eisen voormalige Ardaghlocatie
Zaandijk – 2022/3864
Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan voormalige Ardaghlocatie Zaandijk
– 2022/6785

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester
Digitaal ondertekend door burgemeester drs. J. Hamming op 25-04-2022

drs. G. Blom, gemeentesecretaris
Digitaal ondertekend door gemeentesecretaris drs. G. Blom op 25-04-2022