

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Startnotitie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3

Gevraagd besluit

1. Akkoord te gaan met de 'startnotitie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3', inhoudende:
 - a. Het transformeren en verdichten van de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 in de Boerejonkerbuurt in Zaandam
 - b. De uitgangspunten en richtlijnen en de reeds eerder vastgestelde beleidskaders waarbij voor de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 een Ruimtelijk Programma van Eisen dient te worden opgesteld.
 - c. De uitgangspunten voor het communicatie- en participatieproces
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Dit besluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit besluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

Op de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 in de Boerejonkerbuurt bevindt zich momenteel een bedrijfsgebouw, waarin onder ander het bedrijf Zito Teer is gevestigd en zich enkele kantoren bevinden. De eigenaar van dit pand heeft plannen om de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw met ruimte voor woningbouw, commerciële/maatschappelijke dienstverlening en een parkeerhub voor de buurt.

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan. Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan bijdragen aan de woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad. Ook biedt de realisatie van een openbare parkeerhub mogelijkheden om de omgeving te vergroenen en meer ruimte te geven aan voetgangers en fietsers. De gemeente geeft daarnaast een aantal uitgangspunten mee, welke in voorliggende startnotitie worden benoemd.

De vast te stellen startnotitie heeft de volgende doelen:

1. Het informeren van de raad over het voorgenomen initiatief voor de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3, dat als kansrijk wordt gezien door de gemeente.
 2. Het vastleggen van de uitgangspunten waarmee het initiatief verder wordt ontwikkeld.
 3. Het beschrijven van de manier waarop participatie in dit project vorm krijgt.
 4. Het beschrijven van het proces waarlangs het project vorm krijgt en op welke manier het college en de raad betrokken worden.
-

Aanleiding

Op de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 in de Boerejonkerbuurt in Zaandam bevindt zich momenteel een bedrijfsgebouw. In dit gebouw is onder andere het bedrijf Zito Teer gevestigd. Ook bevinden zich enkele kantoren in het gebouw. De eigenaar van het pand, De Hooyschuur, heeft plannen om de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw met ruimte voor woningbouw, commerciële/maatschappelijke dienstverlening en een parkeerhub voor de buurt.



Deze plannen zijn beoordeeld door middel van een gemeentelijke quickscan. Daarbij zijn aandachtspunten en randvoorwaarden meegegeven voor de verdere uitwerking van de plannen voor deze locatie. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden zijn opgenomen in voorliggende startnotitie voor de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3.

Beoogd resultaat

De uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 vast te leggen, waarmee vervolgens toegewerkt kan worden naar een Ruimtelijk Programma van Eisen voor deze locatie.

Kader

- Coalitieakkoord 2022-2026 'Slagen maken'
- Het initiatiefvoorstel werkwijze 'raad aan de voorkant' (2020/24317 en 2020/5017) en de bijbehorende raadsinformatiebrief (2021/27769) en de bijlage 2021/18208).
- MAAK Zaanstad (2016/114615)
- Perspectief MAAK Kogerveldwijk (2019/9073)
- Metselen aan het Zaans Mozaïek – actualisatie woonvisie 2019 en de Uitvoeringsagenda Wonen (2019-2024)
- Strategienota Kogerveldwijk (2020/9742)
- Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen (2019/8631)
- MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0
- Bomenbeleidsplan 2020-2050
- Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016
- Zaans Mobiliteitsplan 2040

Argumenten en afwegingen

Er is sprake van een kansrijk initiatief dat past binnen het Perspectief Kogerveldwijk.

In het Perspectief Kogerveldwijk uit 2019 is de Boerejonkerbuurt aangewezen als transformatiegebied met daarin ruimte voor verstedelijking. In dit gebied kunnen bedrijfsperven getransformeerd worden tot woningbouw in combinatie met werkfuncties. De

plannen voor de Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3, bestaande uit woningbouw en ruimte voor voorzieningen, passen binnen de ambities uit het Perspectief Kogerveldwijk.

Het initiatief draagt bij aan de (betaalbare) woningbouwopgave in Zaanstad.

Uitgangspunt is 30% sociale huurwoningen en 30% middeldure woningen. In de plannen voor de Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 wordt door de initiatiefnemer voorgesteld om het woningbouwprogramma te laten bestaan uit 40% sociale huurwoningen en 40% middeldure woningen. Hiermee bestaat 80% van de te realiseren woningen uit betaalbare woningen.

De openbare parkeerhub kan bijdragen aan het vergroenen van de omgeving.

In de plannen is naast de eigen parkeerbehoefte voor de woningen en de voorzieningen in de plint een overmaat aan (minimaal) 100 parkeerplaatsen opgenomen. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld als parkeerhub voor de buurt. Hiermee kan een deel van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte worden opgevangen. Daarmee ontstaan mogelijkheden om de openbare ruimte te vergroenen, waardoor meer ruimte geboden kan worden aan voetgangers en fietsers.

Plan past niet binnen het bestemmingsplan.

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan voor de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3. Te zijner tijd medewerking zal een ruimtelijke procedure nodig zijn om de plannen mogelijk te maken. Door de startnotitie krijgt de raad een 'vooraankondiging' dat zij op enig moment in haar vergadering een voorstel krijgt om de bestemming te wijzigen.

Startnotitie vormt een helder startpunt.

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

Draagvlak

Het participatieproces wordt opgestart direct na vaststelling van de startnotitie, zie ook paragraaf 6.1 van de startnotitie. Op voorhand worden geen onoverkomelijke bezwaren vanuit de omgeving verwacht, aangezien dit ook niet het geval was bij de naastgelegen projecten Jonker Juffer en Paltrok.

Aansluiting externe ontwikkelingen

De plannen voor de Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 zullen stedenbouwkundig afgestemd worden op de naastgelegen ontwikkelingen van de Jonker Juffer en Paltrok.

Financiële consequenties

Intentieovereenkomst

Na het vaststellen van de startnotitie zal een intentieovereenkomst gesloten worden met de initiatiefnemer over de ambtelijke kosten die de gemeente maakt in de definitiefase om te komen tot een Ruimtelijk Programma van Eisen.

Anterieure overeenkomst

Na vaststelling van het Ruimtelijk Programma van Eisen wordt vervolgens een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin onder andere de volgende financiële afspraken worden gemaakt:

- Ambtelijke plankosten gebaseerd op de landelijke Plankostenscan
- Kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte
- Bijdrage Gebiedsoverstijgende kosten en Wijkgebonden kosten Kogerveld
- Alle eventuele planschade als gevolg van de benodigde wijziging van het Omgevingsplan is voor rekening van de initiatiefnemer.

Juridische consequenties

Het vaststellen van de startnotitie heeft geen directe juridische consequenties. Wel geeft de startnotitie een richting over toekomstige afspraken over de ontwikkeling tussen

initiatiefnemer en gemeente, die worden vastgelegd in een intentieovereenkomst en een later stadium in een anterieure overeenkomst.

Communicatie/vervolgtraject

- De huidige huurders van het pand zijn door de eigenaar geïnformeerd over de plannen voor de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 en dat hun huurcontract op een gegeven moment beëindigd zal worden (met een opzegtermijn van een jaar).
- De huidige huurders, omwonenden en omliggende bedrijven zijn door de gemeente geïnformeerd over behandeling van de startnotitie in de raad.
- Na vaststelling van de startnotitie door de raad wordt door de initiatiefnemer, samen met de gemeente, een informatiebijeenkomst georganiseerd over de start van het proces. Daarin wordt het proces toegelicht en zal worden opgehaald bij de aanwezigen wat van belang is om mee te nemen in de verdere planuitwerking.
- Zodra het concept van het RPvE gereed is, zal een tweede informatiebijeenkomst worden georganiseerd. Aanwezigen kunnen dan een reactie geven op de plannen. Deze worden verwerkt. Indien de reacties aanleiding geven tot aanpassing van de plannen, wordt een nieuwe informatiebijeenkomst georganiseerd.

Het besluitvormingsproces ziet er als volgt uit:

1. Initiatieffase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie)		
Product	Bevoegdheid	Planning
• Startnotitie	Gemeenteraad	Q1 2023
2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)		
• Intentieovereenkomst	Combistaf Bouwen	Q1 2023
• Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE)	B&W (besluit) Gemeenteraad (raadsinformatiebrief of zienswijze bij afwijken uitgangspunten startnotitie)	Q3 2023
3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan + Wijziging omgevingsplan)		
• Anterieure overeenkomst	Combistaf Bouwen	Q3 2023
• Ruimtelijk plan (VO, DO)	B&W Gemeenteraad (raadsinformatiebrief)	Q4 2023
• Wijziging omgevingsplan	Gemeenteraad	Q2 2024

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Akkoord te gaan met de 'startnotitie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3', inhoudende:
 - a. Het transformeren en verdichten van de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 in de Boerejonkerbuurt in Zaandam
 - b. De uitgangspunten en richtlijnen en de reeds eerder vastgestelde beleidskaders waarbij voor de locatie Jufferstraat 1/Dr. H.G. Scholtenstraat 3 een Ruimtelijk Programma van Eisen dient te worden opgesteld.
 - c. De uitgangspunten voor het communicatie- en participatieproces

In de vergadering van-

De griffier,

De voorzitter,