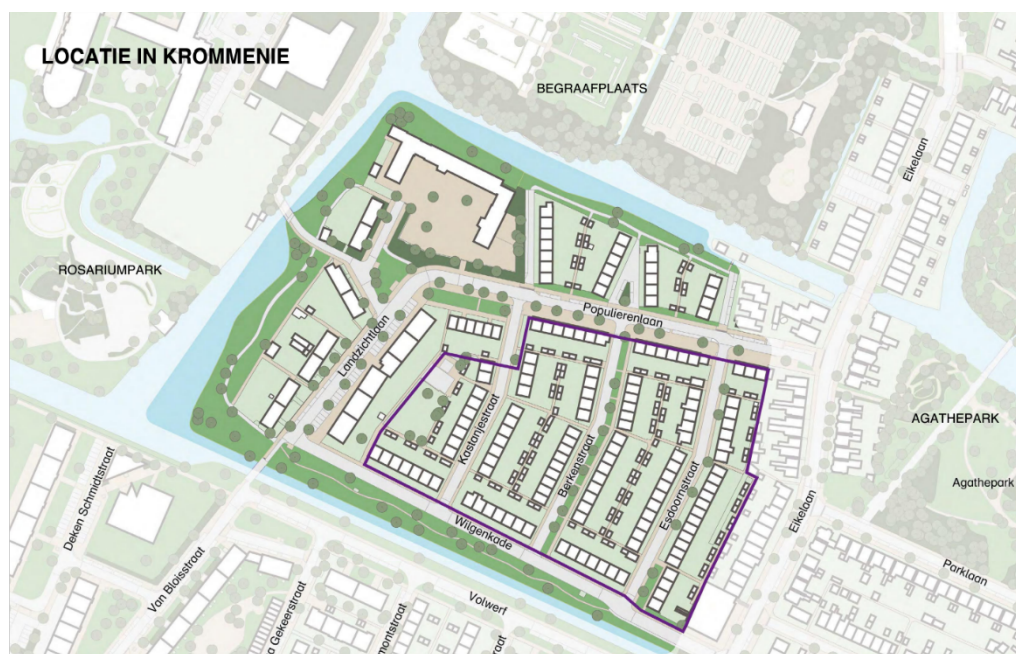


STARTNOTITIE

Bomenbuurt/Krommenie



Inhoud

1	Inleiding	3
2	Huidige situatie	4
2.1	Plangebied, omschrijving complex, omgevingsplan	4
2.2	Afwegingskader Bomenbuurt Krommenie	6
2.3	Cultuurhistorie	6
2.4	Beleidskaders	7
3	Het initiatief	8
3.1	Aanleiding	8
3.2	Omschrijving	8
4	Uitgangspunten, ambities en beleid	12
4.1	Verstedelijking	13
4.2	Duurzaamheid:	15
4.3	Kansengelijkheid	16
4.4	Gezondheid en veiligheid	16
4.5	Economie	17
5	Uitdagingen en issues	17
6	Proces en participatie	18
6.1	Communicatie en participatie	18
6.2	Planning en besluitvorming vervolgproces fase 2	19
7	Financiën	20

1 Inleiding

In een periode die cultuurhistorisch wordt aangeduid als de vroege wederopbouw, is 'de Bomenbuurt' in Krommenie ontstaan vanuit de tuinstadgedachte. In de bomenbuurt in Krommenie staan op de Populierenlaan, Esdoornstraat, Berkenstraat, Kastanjestraat en Wilgenkade 123 eengezinswoningen van Parteon. Deze sociale huurwoningen uit de jaren '50 woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De woningen zijn slecht geïsoleerd en er is sprake van ernstige funderingsproblematiek. Naast de technische noodzaak, zijn de huidige eengezinswoningen vrij klein. Daarom heeft woningcorporatie Parteon het initiatief ingediend om de Bomenbuurt in fases te (her)ontwikkelen naar nieuwe en grotere (grondgebonden) eengezinswoningen gecombineerd met meerlaagse woningen. Parteon zal dit in twee fases ontwikkelen, waarbij de intentie is om fase 1 binnen het omgevingsplan te her ontwikkelen. Dit gegeven de urgente technische opgave, bewust gekozen om binnen het omgevingsplan te blijven. De startnotitie zal daardoor enkel gelden voor fase 2, waarbij de voorliggende uitgangspunten gedefinieerd zijn vanuit een integrale zicht op beide fases. Voor een deel van fase 1 zal er een vergunningsaanvraag ingediend worden parallel aan deze startnotitie en in deze startnotitie informeren we jullie alvast over het initiatief.

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan en meerdere bijeenkomsten van Parteon met de buurt. Uit de gesprekken met de buurt komt naar voren dat de bewoners en omwonenden geen noemenswaardige weerstand ervaren en zij hebben nu vooral behoefte aan duidelijkheid en voortgang. Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan passen binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Zaanstad. De gemeente geeft daarbij een aantal uitgangspunten mee welke in deze startnotitie worden benoemd. Met deze uitgangspunten wordt, na het vaststellen van deze startnotitie, verder gewerkt in de definitiefase. Deze fase start met het ondertekenen van een intentieovereenkomst. De uitgangspunten worden dan verder uitgewerkt in een Ruimtelijke Programma van Eisen (RPVE), waar alle disciplines betrokken worden en er ook wordt geparticipeerd met de omgeving. Dit RPVE wordt vastgesteld door het college en ter informatie verstuurd naar de raad.

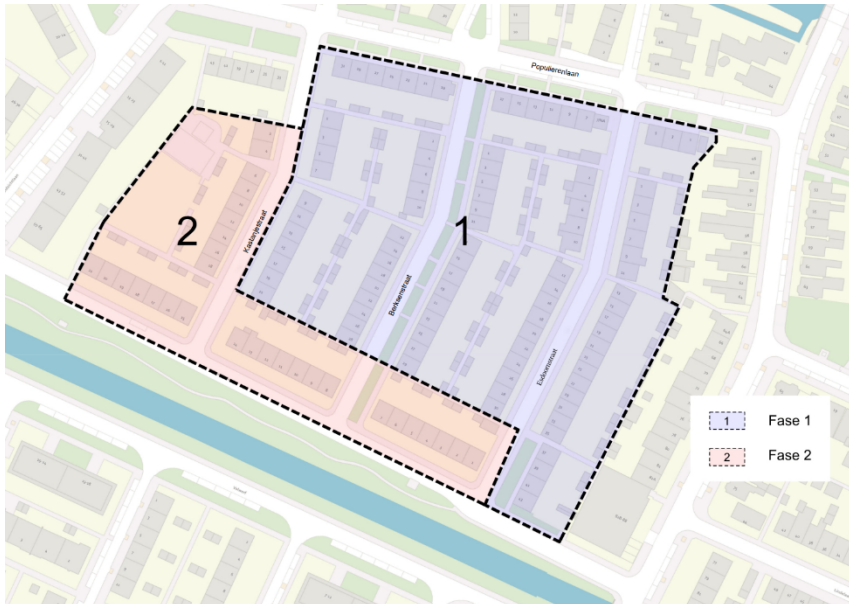
Deze startnotitie heeft de volgende doelen:

1. Het informeren van het college en de raad over het voorgenomen initiatief van Parteon, dat als kansrijk wordt gezien door de gemeente.
2. Het vastleggen van de uitgangspunten en randvoorwaarden 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 wordt betrokken.

2 Huidige situatie

2.1 Plangebied, omschrijving complex, omgevingsplan

'De Bomenbuurt' is een verzamelnaam van de straten Populierenlaan, Landzichtlaan, Wilgenkade, Kastanjestraat, Berkenstraat en Esdoornstraat in Krommenie Oost.



Figuur 1: Bovenaanzicht Bomenbuurt Krommenie, verdeling fase

Het initiatief is opgedeeld in twee fases, waarbij fase 1 binnen het omgevingsplan wordt herontwikkeld. Fase 2 betreft een wijziging van het omgevingsplan. De startnotitie dient enkel voor fase 2, waarbij de voorliggende uitgangspunten gedefinieerd zijn vanuit een integrale zicht op beide fases. Voor een deel van fase 1 wordt parallel aan deze startnotitie een vergunning aangevraagd. Voor fase 1 worden de huizen smaller en dieper, maar wel binnen bestemmingsplan.

Voor dit gebied geldt het bestemmingsplan 'Krommenie', waarbij enkelbestemming *wonen* geldt (geel) met een bouwhoogte van maximaal 9 meter en maximale goothoogte van 6 meter.



Figuur 2: Bestemmingsplan Krommenie

- *De buurt en haar bewoners*

De kenmerkende verkavelingsopzet vanuit de tuinstadgedachte met vaak een eigen voortuin en/of (privé) achtertuin, maakt de Bomenbuurt tot een fijne plek om te wonen. Doordat de Bomenbuurt is gelegen op een rustige locatie met smalle straten, ontstaat er een intieme wijk met een sociaal veilig karakter. Bijvoorbeeld is er in de (open) voortuinen of stoep voor de woning, veel ruimte voor ontmoeting tussen buurtbewoners onderling. De woningen zijn echter relatief klein van omvang, waardoor het minder geschikt is voor gezinnen. Aan de andere kant zijn de woningen relatief groot te noemen voor één of tweepersoonshuishoudens en ongeschikt als levensloopbestendige woning.



Afbeelding 1: De woningen aan de Wilgenkade (horizontaal links) en Esdoornstraat (verticaal rechts)

- *Stadsvernieuwingsurgentie*

Voor de huurders van de in totaal 123 (grondgebonden) woningen aan de Berkenstraat, Esdoornstraat, Kastanjestraat, Populierenlaan en Wilgenkade is in februari 2023 stadsvernieuwingsurgentie toegekend. Een stadsvernieuwingsurgentie is de hoogste urgentiecategorie. Deze beslissing is gebaseerd op de start van de werkzaamheden c.q. sloop van (een deel van) de woningen in het eerste kwartaal van 2024 en na zorgvuldig overleg met de bewoners. Parteon heeft voor bijna 90% van de bewoners reeds een andere woonruimte in de nabije omgeving gevonden. Deze bewoners zijn o.a. verhuisd naar de nieuwbouw van het Blok en de Lijnbaan, op steenworp afstand van de Bomenbuurt.



Afbeelding 2: De Populierenlaan (woningen initiatief Parteon aan de linkerzijde)

2.2 Afwegingskader Bomenbuurt Krommenie

In 2018 (2018/32389) heeft het college afwegingscriteria vastgesteld voor renovatie of sloop-nieuwbouw, voor met name complexen met een bijzonder cultuurhistorische waarde. Door het vaststellen van een lijst met tien criteria aan de hand waarvan zulke afwegingen worden gemaakt wordt meer inzichtelijk voor vastgoedeigenaren en gemeente welke argumenten tot een sloop- nieuwbouw-besluit leiden. Hierdoor kan een goed gesprek plaatsvinden tussen gemeente en vastgoedeigenaar om te bepalen welke keuze het meeste kwaliteit toevoegt aan de stad. Het afwegingskader en de criteria vinden een plek in de prestatieafspraken 2019 en de raamovereenkomst 2020-2024.

Het afwegingskader voor de Bomenbuurt Krommenie is door Parteon opgesteld en vervolgens besproken met de gemeente. Concluderend kiest Parteon voor sloop-nieuwbouw. De gemeente kan zich vinden in dit afwegingskader en heeft uitgangspunten opgesteld welke als richtlijnen dienen voor de volgende fase.

2.3 Cultuurhistorie

De Bomenbuurt is een Krommeniese laagbouw-jaren vijftig-tuinwijk die tot stand kwam als onderdeel van het Uitbreidingsplan uit 1932 van het Rotterdamse bureau Verhagen, Kuiper, Gouwetor, de Ranitz. De Bomenbuurt is onderdeel van de eerste schil van grootschaliger tuinwijkbuurten van Krommenie in de periode van het Interbellum tot en met de Wederopbouw.

Deze eerste schil wordt gekenmerkt door een kleinschalige karakteristiek van individuele woonhuizen en kleine woningrijtjes met kappen. Ze zijn voor het merendeel grondgebonden. Ze liggen aan een binnering van de Krommeniese uitbreidingen die wordt gevormd door de Molade, de Fortuinlaan, de (over de fietsbrug) Landzichtlaan en de Populierenlaan. Slechts op enkele locaties is er – als uitzondering - sprake van korte rijtjes portiekflats, maximaal 4 lagen hoog.

De buurt wordt gekenmerkt door twee ruimtelijke systemen. Er is aan de ene kant sprake van een traditionele tuinwijkverkaveling met halfopen bouwblokstructuur en aan de andere kant een interpretatie van tuinwijkprincipes in een meer open en romantische verkaveling. Het eerste systeem is te vinden in de kern van de buurt (de 'straatjes'); de tweede langs de noord- en westzijde van de buurt. Beide systemen bouwen zijn nauw met elkaar verweven in een stedenbouwkundig spel waarin continuïteit, verbinding met het historische dorp (ook in beeld, vergelijkbaar met veel architectuur in de eerste uitbreidingsschil), en ruimtelijke ervaring het uitgangspunt vormt. In stedenbouwkundige opzet, bebouwing en inrichting reageert de buurt verschillende op de blauwgroene elementen rondom.

Uit de cultuurhistorische verkenning waartoe gemeente en corporatie gezamenlijk opdracht gaven, blijkt dat de cultuurhistorische waarde van de buurt, met name op stedenbouwkundig gebied een hoge waarde heeft. Dit onderzoek was de aanleiding voor het behouden van de bestaande kenmerkende stedenbouwkundige stratenstructuur, geboogde straten, breedte van de straatprofielen en een combinatie van grondgebonden woningen met lage appartementengebouwen.

2.4 Beleidskaders

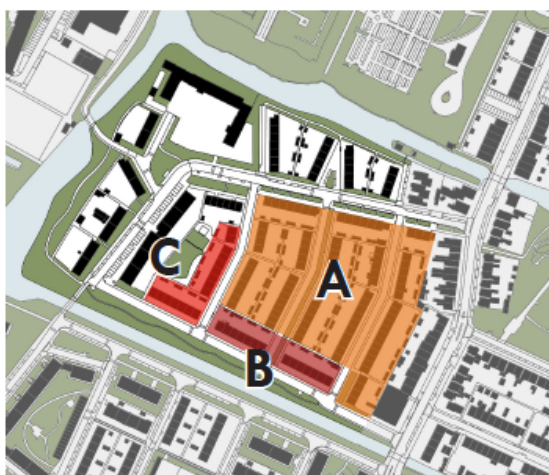
Er is een breed assortiment van beleid van toepassing op diverse thema's waar de ambities van een bouwplan aan worden getoetst. Onder meer de volgende beleidskaders zijn relevant voor de verdere ontwikkeling van dit initiatief:

- Maak Zaanstad, 2016/112587
- Analyse MAAK.Zaanstad Noord 2019/17584
- Perspectief MAAK.Noord 2021/12505
- Concept Strategienota Noord 2023
- Uitvoeringsnota parkeren
- Zaans Mobiliteitsplan 2021, 2021/6976
- Mobiliteitsplan Noord 2022/11511
- Speelruimtebeleidsplan 2017
- Groen en waterplan 2018, 2018/36243
- Uitvoeringsagenda wonen 2024-2028
- Gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024, 2019/25035
- Nota Gebiedsoverstijgende kosten Zaanstad 2020, 2020/23220
- Bomen beleidsplan 2020-2050, 2020/30166
- Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026, 2021/5745
- De MRA Basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw v3.0
- Prestatieafspraken gemeente Zaanstad
- Zaans Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen i.o. (2024)
- Green Deal Convenant Houtbouw 2021-2025

3 Het initiatief

3.1 Aanleiding

Vanwege de huidige staat van de huizen heeft Stichting Parteon het initiatief ingediend om de Bomenbuurt in 2 fases te (her)ontwikkelen. Hierbij is er sprake van sloop-nieuwbouw en is er het voornemen om te gaan verdichten. De intentie van Parteon is om Fase 1 te herontwikkelen passend binnen het omgevingsplan (A, figuur 3). Hier is sprake van een verdichting van 19 woningen. Fase 1 zal in 2 delen worden ontwikkeld. Fase 2 (B+C, figuur 3) past niet binnen het omgevingsplan en bevat voor wat Parteon betreft een verdere verdichtingsopgave (donkerrood aangegeven). In de volgende fase wordt onderzocht wat de mogelijkheden voor verdichten zijn voor fase 2, afhankelijk van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, het woningbouwprogramma, cultuurhistorische waarden, mobiliteit en groen.



Figuur 3: Bovenaanzicht van 'De bomenbuurt' met fase 1 binnen BP (A) en fase 2 buiten BP (B + C)

Een verdichting van de locatie Bomenbuurt draagt bij aan de ambitie van Zaanstad om meer woningen toe te voegen aan de stad. Verdichting geeft de kans om te differentiëren in het aanbod, zonder dat het ten laste gaat van het sociale woningvoorraad. Door extra woningen toe te voegen, ontstaat de mogelijkheid te differentiëren in huurprijzen en doelgroepen. De nieuwbouw geeft kans om woningen goed aan te laten sluiten op de doelgroep, door het toevoegen van appartementen voorzien van liften voor senioren in Krommenie Oost. Krommenie Oost heeft in vergelijking met andere Zaanse wijken veel appartementen zonder lift.

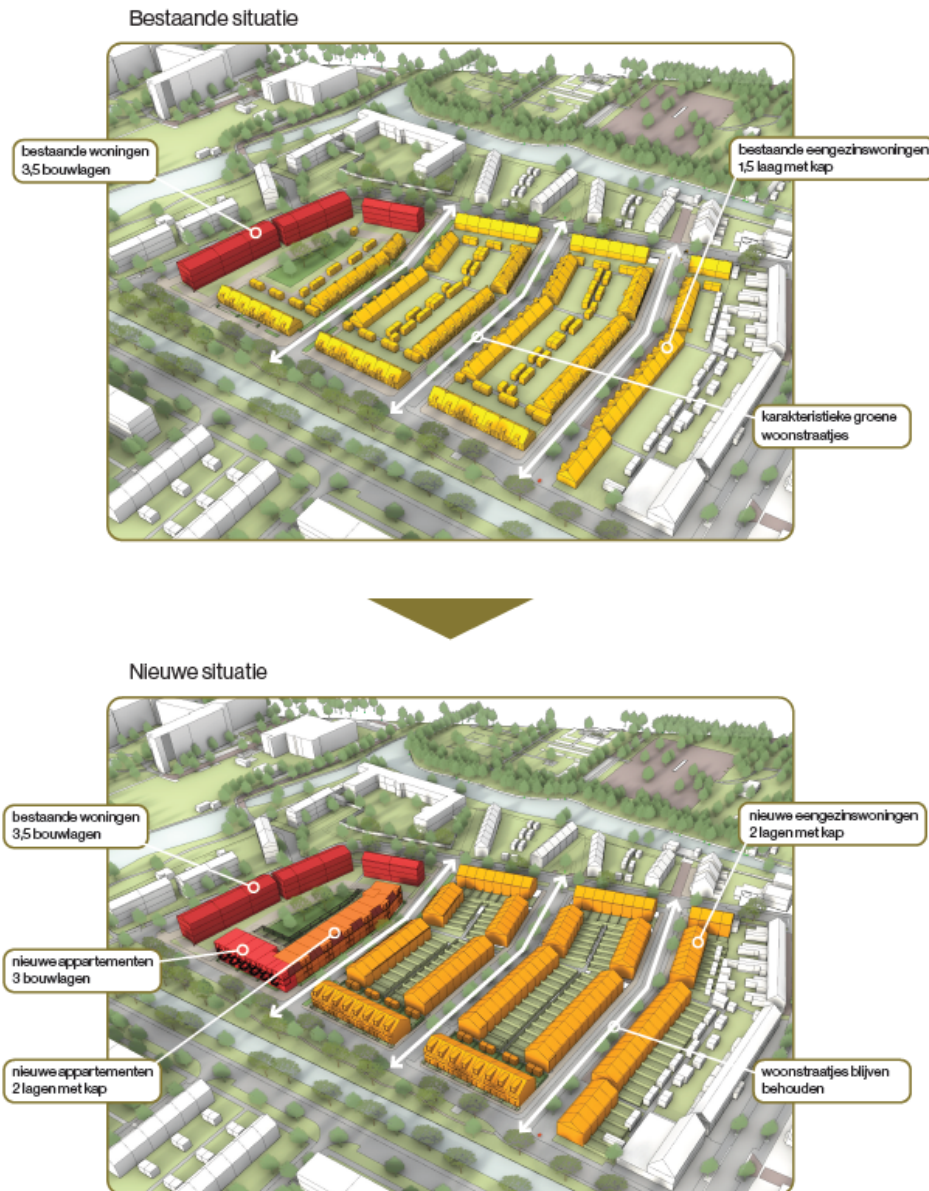
3.2 Omschrijving

Het voornemen is om in de Bomenbuurt in Krommenie circa 163 woningen te realiseren. Deze komen in de plaats van de 123 woningen die nu op deze locatie staan. Parteon kiest ervoor om de woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren. Er komen dan 40 extra woningen bij ten opzichte van de huidige situatie.

In fase 1A worden 93 eengezinswoningen gesloopt en daarvoor komen er 92 eengezinswoningen terug. Grotendeels worden deze sociaal verhuurd en deels in de middenhuur sector. Hierover wordt de eerste vergunningsaanvraag ingediend parallel aan deze startnotitie. Een deel van het bouwblok van fase 1 wordt nog leeggelaten, hier wordt pas verder gebouwd als er een akkoord is over de parkeeroplossing in fase 2. Parteon wilt voor het gehele bouwblok in fase 1 namelijk in totaal 19 woningen extra toevoegen, maar de

parkeeroplossing voor de extra woningen zit in fase 2. Deze vergunningsaanvraag zal Parteon indienen als er in fase 2 afstemming is over de parkeeroplossing.

In fase 2 worden 30 eengezinswoningen gesloopt, en Parteon is daar voornemens om circa 16 (grotere) eengezinswoningen en circa 35 levensloopbestendige huurappartementen te realiseren. Deze startnotitie gaat enkel over fase 2 waarbij de voorliggende uitgangspunten gedefinieerd zijn vanuit een integrale zicht op beide fases.



Afbeelding 4: Verbeelding transformatie Bomenbuurt

Fase 1 is, gegeven de urgente technische opgave, bewust binnen de mogelijkheden van het huidige omgevingsplan vormgegeven. Het huidige omgevingsplan met een maximum bebouwingshoogte van 9 meter biedt ruimte om de, voor de doelgroep gewenste, ruimere eengezinswoningen van 2 lagen met een kap te realiseren.



Afbeelding 5: Impressie fase 1 architectuur

De benodigde tijdsperiode van de bouw van fase 1 wordt benut om tot de noodzakelijke procedures voor de omgevingsplanwijziging voor fase 2 te doorlopen.



Afbeelding 6. Impressie (massastudie) nieuw straatbeeld vanaf Wilgenkade

In fase 2 komt voornemens een 3 laags appartementengebouw wat aansluit bij de hoogte van de eengezinswoningen van fase 1. Door de plaatsing van het appartementengebouw aan de westzijde van het project, sluit de nieuwbouw aan bij de bestaande portiekflats aan de Landzichtlaan. Het levensloopbestendige appartementengebouw krijgt een schakelfunctie tussen de nieuwe grondgebonden woonwijk en de bestaande gestapelde randbebouwing.



Afbeelding 7: Impressie (massastudie) van wat een eindbeeld zou kunnen zijn

Het parkeren in de tussenliggende straten blijft bestaan uit de langsparkeerplaatsen. Bij het appartementengebouw in fase 2 wordt voornemens in eigen parkeerbehoefte voorzien op het binnenterrein van het bouwblok. Hier willen ze voornemens ook de parkeeroplossing van fase 1 in kwijt. Door deze parkeeroplossing zal de speelplaats en een deel van het groen verdwijnen. Er zal onderzocht worden om het parkeren met begroening te combineren. De speelplaats zal op een andere plek in de buurt terugkomen waar het beter past. Het appartementengebouw heeft namelijk als doelgroep senioren. Op het binnenterrein zal het resterende groen een kwaliteitimpuls krijgen.

4 Uitgangspunten, ambities en beleid

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan en meerdere bijeenkomsten met de buurt. Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan passen binnen de wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten van de gemeente Zaanstad. Tegelijkertijd moet in acht worden genomen dat het initiatief nog een hoog abstractieniveau kent. Er is vervolgonderzoek nodig om tot een integraal plan te komen. Dit haalbaarheidsonderzoek en het opstellen van het ruimtelijk programma van eisen vindt plaats na het vaststellen van deze startnotitie met de uitgangspunten. Er dient in de volgende fase integraal onderzocht te worden op welke manier de nieuwbouw kan aansluiten op de stedenbouwkundige opzet van de bestaande bouw en de buurt met oog op de cultuurhistorische waarde die de buurt vertegenwoordigt.



4.1 Verstedelijking

4.1.1. Programma woningbouw/(maatschappelijke)voorzieningen

Het voornemen van Parteon is om in de Bomenbuurt in Krommenie 163 woningen te realiseren. Deze komen in de plaats van de 123 woningen die nu op deze locatie staan. De bestaande woningen hebben funderingsproblemen. Parteon kiest ervoor om de woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren. Er komen dan 40 extra woningen bij ten opzichte van de huidige situatie.

In fase 1 worden er 93 eengezinswoningen gesloopt en komen er 112 terug.

Parteon wil in fase 2 30 eengezinswoningen slopen, en daarvoor komen er circa 51 terug, zowel (grotere) eengezinswoningen als appartementen. Voor de doelgroep voor de appartementen wordt voornamelijk aan senioren gedacht. Bij de eengezinswoningen van fase 2 wordt meer ruimte gezien voor de midden huur.

Omdat het aantal woningen groter dan 20 is, is het besluit 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen' van toepassing;

Woonprogrammering

Er is bij dit project sprake van sloop-nieuwbouw, waarbij er sociale huurwoningen worden gesloopt. Het is belangrijk dat er geen sociale woningvoorraad verdwijnt. Daarom vinden we het belangrijk dat er minstens zoveel sociale huurwoningen worden teruggebouwd als er gesloopt worden. Dit is in lijn met het huidige programma van het ingediende initiatief: 80% sociaal, 10% middenhuur en 10% vrije sector huur.

In de vigerende Zaanse samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat in wijken waar het percentage sociale huur hoger is dan 40% besproken wordt welke instrumenten ingezet worden om de diversiteit van de wijk te vergroten. Hierbij wordt onder andere gedacht aan verdichting en deels liberalisatie (middenhuur), waar binnen dit project mogelijkheden toe zijn.

Gezien de gunstige locatie ten opzichte van omliggende voorzieningen (centrale ligging) en de nabijheid van zorgwoningcomplex Rosariumpark, kan hier ook de mogelijkheid voor zorgwoningen worden onderzocht.

4.1.2. Cultuurhistorie & Stedenbouw

De heldere ruimtelijke structuur kenmerkt zich o.a. door de groenstructuur langs de hoofdwegen, dezelfde typologie en verschijningsvorm in de zijstraten en dezelfde typologie en verschijningsvorm gelegen aan de Wilgenlaan (zie historisch onderzoek). Nu bij de eerste fase de kap- en goothoogte toenemen en de architectuur op een aantal punten wijzigt, is het belangrijk de karakteristieken van de verkaveling niet verder aan te tasten.

- Omdat in de buurt twee ruimtelijke systemen nauw verweven zijn, wordt bij planvorming in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht gestreefd naar samenhang in bebouwing in beide stedenbouwkundige systemen.
- Handhaaf een heldere scheiding tussen de principes van bebouwing uit west- en noordrand van de wijk (over het algemeen grotere volumes + vrijere plaatsing) en de



bebouwing langs Wilgenkade en 'straatjes' (kleinschaliger en binnen halfopen bouw-
blokstructuur.

- Hou rekening met de wijze waarop de verkaveling reageert op de kwaliteit van de randen van de buurt; iedere zijde reflecteert de daar aanwezige ruimtelijke kwaliteiten (noord heeft andere uitwerking dan west).
- Handhaaf de grondgebondenheid van de woningen met oog op leefbaarheid van openbare ruimte.
- Handhaaf de consequente toepassing van een groene zoom rondom de bebouwing en voortuinen; dit binnen beide ruimtelijke systemen.
- Hou rekening met ontwerpprincipes uit de tuinwijkarchitectuur, die door middel van weloverwogen ontwerpmiddelen zeer sprekende identiteitsvolle architectuur opgeleverd heeft.
- Bij de vervanging van woningen in de Kastanjestraat en langs de Wilgenkade van 1 laag en een kap door woningen van 2 lagen en een kap veranderen de verhoudingen in architectonische vormgeving en relatie bebouwing – openbare ruimte aanzienlijk. Dat vraagt om, ondanks verschillen in schaalgrootte, om het zoeken van samenhang tussen de architectuur van fase 1 en fase 2. Het ontwerpen van een eigentijdse variant van de bestaand bebouwing is niet hetzelfde als het citeren van elementen uit de bestaande architectuur
- Hanteer groene zomen rondom de private buitenruimtes aan de voorzijde van woningen.
- Handhaaf het strikte onderscheid tussen voor- en achterzijde van woningen.
- Houdt in de architectuur wat betreft schaal, vormgeving en eventueel toepassing van materiaal rekening met samenhang met de directe context van de buurt.
- Streef naar een /invulling langs de Wilgenkade, die qua een vergelijkbaar karakter en uitdrukking heeft als de bebouwing in de straatjes.
- Ga uit van de samenhang in schaal, maatvoering, materiaal en vormgebruik. Zoek dan ook naar een balans in schaal en architectuur in de bebouwing van verschillende hoogte aan weerszijde van de Kastanjestraat.
- Zorg voor samenhang in de architectuur van de lange gevelwanden langs de Wilgenkade.. Het zicht vanaf Eikelaan over de singel is van te groot belang om te kiezen voor onsamenvangende oplossingen bij het realiseren van verschillende woontypes.
- Voor het stedenbouwkundig model van fase 2 dient samenhang in opzet en architectuur fase 1 en 2 te zijn.
- Behoud van groen en speelgelegenheid in de openbare ruimte. Hierbij is verplaatsing mogelijk mits de eindbalans klopt voor fase 1 en 2.
- In de ontwerpogave de cultuurhistorie als inspiratie en aangrijpingspunt laten dienen om op deze plek een vernieuwende ontwikkeling te maken, zonder te vervallen in toepassing van citaten.

4.1.3. Openbare ruimte en groen

- Parkeren dient te voldoen aan het parkeerbeleid wat geldend is tijdens de vergunningsaanvraag en mag de andere buurten niet belasten. Het parkeren en de parkeeroplossingen zullen dan ook integraal bekeken dienen te worden voor fase 1 en 2.

- Uitgangspunt is dat de bomenbestand wordt behouden, mocht er in uitzonderlijke gevallen toch voorkomen dat een boom weg moet voor de bouw, dan zal Parteon deze boom compenseren door hem elders terug te plaatsen.

4.1.4. Bereikbaarheid (parkeren/OV/ontsluiting)

Voor het bepalen van de parkeereis voor auto's dient uitgegaan te worden van het parkeerbeleid wat geldend is tijdens de vergunningsaanvraag.

Parkeren op binnenterrein is ongewenst in een tuinderijk, ook bij appartementengebouwen. Tracht dit – zo mogelijk binnenshuis – op te lossen. Wanneer deze keuze i.v.m. financiële grenzen onmogelijk is, onderzoek de mogelijkheid om het parkeren op het binnenterrein met begroening te combineren.

4.2 Duurzaamheid:

4.2.1. Klimaatadaptatie

Vanuit de gemeente Zaanstad is aangegeven dat de volgende beleidsstukken relevant zijn ten aanzien van klimaatadaptatie:

Landelijk

- Nationaal Waterplan 2016-2021
- Deltaplan Ruimtelijke adaptatie
- Landelijk bestuursakkoord Klimaatadaptatie
- Regeling bouwimpuls

Regionaal

- MRA richtlijn Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0;
- Omgevingsvisie provincie Noord Holland 2050;
- Omgevingsverordening provincie Noord-Holland
- Woonakkoord Zaanstreek-Waterland (2021)

Zaanstad

- Uitvoeringsagenda wonen 2019-2024;
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026;
- Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 202-2024
- Bomenbeleidsplan (2020)
- Zaans Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen i.o. (2024)

Hoewel voor fase 1 binnen het bestaande omgevingsplan wordt gewerkt, is voor fase 1 en 2 als geheel een stresstest nodig. Een klimaatstresstest brengt in beeld hoe kwetsbaar een gebied is voor extreme neerslag, hitte, droogte en overstroming.

4.2.2. Ecologie

- De nieuwbouw dient de bestaande natuurwaarden te versterken door natuur inclusief en biodivers te bouwen.
- De nieuwbouw dient te voldoen aan het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen Zaanstad.



- Om risico's ten aanzien van flora en fauna in te kunnen schatten, is het zaak tijdig een quickscan flora en fauna uit te laten voeren. Aangezien sloop van gebouwen deel uitmaakt van het plan, dient onderzoek voorafgaande aan de sloop te worden uitgevoerd.
- Het in een vroeg stadium laten berekenen en toetsen van de stikstofuitstoot van het project met behulp van een Aerius-berekening door een daarvoor gekwalificeerd bedrijf is van groot belang voor het inzichtelijk maken van de haalbaarheid. Daarbij dient niet alleen de gebruiksfase in beeld te worden gebracht, maar ook de realisatiefase.

4.2.3. Energie en houtbouw

Nieuwbouwwoningen worden gasloos en daarbij onderzoeken of ENG mogelijk is, mocht dit niet mogelijk zijn, dan voldoen aan BENG.

4.2.4. Natuur en water

De locatie wordt in het Groen- en waterplan (2018) aangemerkt als stedelijk gebied (wit). De straat aan de zuidkant van het gebied (fase 1 en 2) is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de stad (groen). (Fase 3 aan de zuid- en westzijde). De straten moeten in de inrichting een bijdrage leveren aan een robuuste groene verbinding. De woonwijk (schiereiland) als geheel wordt omsloten door een hoofdwatergang. De ontwikkelingen mogen de hoofdwaterstructuur niet aantasten.

4.3 Kansengelijkheid

- Het realiseren van appartementen binnen dit voorgesteld initiatief zorgt voor de gewenste doorstroming van ouderen van een (grote) eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning.

Kansengelijkheid
speerpunten MAAK.Noord:

K1	maatschappelijke kracht: onderwijs en voorzieningen	Score	
K2	maatschappelijke kracht: netwerken en communiteiten	Score	☒

4.4 Gezondheid en veiligheid

- Er is ook een vormvrije MER beoordeling nodig
- Voor de aspecten externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit en geur is het voldoende om kwalitatief aan te tonen dat deze aspecten geen belemmering vormen.
- Voor deze uitbreiding / herstructurering moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een sterke bodemverontreiniging. Voor dit gebied is 1997 een beschikking genomen door de provincie Noord Holland, destijds bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming. Hieruit is gebleken dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging maar niet urgent bij het huidige gebruik. Voor de toekomstige ontwikkeling zal hier rekening mee gehouden moeten worden. De loodnormen zijn tussentijds gewijzigd dus dit zal in het nog uit te voeren onderzoek getoetst moeten worden. Indien sanerende maatregelen noodzakelijk zijn dan dient ook budget gereserveerd te worden om dit te bekostigen.
- Er moet een actualiserend en mogelijk nader bodemonderzoek worden uitgevoerd die voldoen aan de normen van deze tijd, conform de NEN 5740 gecombineerd met een asbestonderzoek conform de NEN5707. Hierbij moet dus rekening gehouden worden met de geschiedenis van dit gebied. Wellicht is er een sanering noodzakelijk.

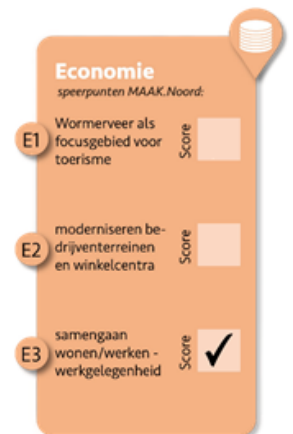
Gezondheid
speerpunten MAAK.Noord:

G1	maatschappelijke kracht: bewegen in de openbare ruimte	Score	
G2	maatschappelijke kracht: goed gebruik sportaccommodaties	Score	
G3	maatschappelijke kracht: versterken gezondheid en zorg	Score	

- Openbare ruimte (of de private ruimte in en rondom het vastgoed) die uitnodigt tot ontmoeting

4.5 Economie

Vanuit Economische Zaken zijn er geen bezwaren om mee te werken aan deze ontwikkeling. De woningen zijn in slechte staat en hebben diverse problemen. Met de verdichtingsmogelijkheden wordt ook bijgedragen aan het verlagen van het woningtekort. In fase twee ligt een kans om het werken aan huis mogelijk te maken. Dit wordt in de vervolgfase verder gedefinieerd.



5 Uitdagingen en issues

In de vorm van een tabel. Dit betreft projectinhoud, maar ook proces en participatie.

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregel
Onvoldoende draagvlak van de huidige bewoners en omwonenden	Gedwongen verhuizen brengt vaak sociale en psychische problemen met zich mee. Iemand moet zijn thuis verlaten en de sociale structuur wordt opgebroken. Ook verandert de omgeving voor de omwonenden. Anderzijds biedt het ook kansen om kwalitatief beter te wonen.	Bijna alle bewoners hebben (naar tevredenheid) een andere woning betrokken.
Verlies van cultuurhistorische identiteit en waarden	Door sloop bestaat risico dat Zaanstad een unieke cultuurhistorische waarde en identiteit verliest.	Door de uitgangspunten te benoemen in deze startnotitie en het RPvE waarborgen we de identiteit en waarden. Ook Supervisie MAAK.Noord ziet hier op toe.
Onvoldoende integrale afweging	Verschillende belangen die wrijving veroorzaken. Verdichtingsopgave vs stedenbouwkundige	In vroeg stadium (startnotitie) aan bod laten komen en daarbij wonen, stedenbouw, cultuurhistorie

	samenhang/openbare ruimte.	en openbare ruimte goed aanhaken.
Onvoldoende stedenbouwkundige samenhang tussen ontwikkeling fase 1 en fase 2	Onvoldoende ruimtelijke kwaliteit in de stedenbouwkundige invulling van het perceel	Ruimtelijke Programma van Eisen en voortdurende betrokkenheid vanuit stedenbouw

6 Proces en participatie

6.1 Communicatie en participatie

Zaanstad maken we samen. Daarom hebben de gemeente en Parteon naar elkaar uitgesproken dat er nauw samengewerkt gaat worden om het participatieproces vorm te geven en te doorlopen. De verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie ligt bij Parteon. Uitgangspunt is het Zaans Participatieprotocol.

De communicatie is in een vroeg stadium door initiatiefnemer opgestart. Voor fase 1 zijn er in totaal 3 inloopbijeenkomsten georganiseerd, waarbij bij de laatste bijeenkomst ook omwonenden uitgenodigd zijn (zie bijlage, participatieverslag Bomenhuurt Krommenie). De bewoners en omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen voor fase 1 en 2 en hebben daarbij ook input kunnen leveren voor fase 1. Ook er is een bewonerscommissie Bomenbuurt Krommenie opgericht, die zich vooral gericht heeft op de aanloop naar de nieuwbouwplannen.

De bewoners worden door de gemeente geïnformeerd via een bewonersbrief. In deze bewonersbrief wordt de betekenis van de startnotitie toegelicht en inzicht gegeven in het vervolgproces. Deze brief is als bijlage toegevoegd.

Het participatieplan wordt opgestart nadat deze startnotitie is vastgesteld. In afstemming met de procesmanager, wijkmanager en communicatieadviseur wordt een participatieplan opgesteld door de initiatiefnemer. Het participatieniveau is 'Adviseren'. Dit houdt in dat alle belanghebbenden kans hebben om hun wensen, belangen en zorgen te delen met de gemeente. De gemeente zal zo goed mogelijk luisteren naar de inbreng van belanghebbenden en de verschillende belangen wegen met elkaar. Het college neemt uiteindelijk de beslissing over de locatie. Hierbij dient goed zichtbaar gemaakt te worden wat de reacties van belanghebbenden zijn, hoe hier mee omgegaan is en waarom. Daarnaast houden we de volgende participatiecriteria 's waarop wordt geëvalueerd in gedachten bij het opstellen van een plan.

Alle relevante belanghebbenden zoals genoemd in de participatieaanpak

- Waren in beeld en geïnformeerd
- Hadden de gelegenheid om deel te nemen
- Hadden kennis van het (besluitvorming)proces
- Hadden toegang tot informatie
- Hadden invloed op het inhoudelijke eindresultaat
- Hadden deelgenomen aan efficiënt proces

Parteon heeft de omgeving al vanaf het begin nauw betrokken voor fase 1 en daarbij ook de bewoners toegelicht over fase 2. Parteon heeft bewoners en omwonenden op verschillende manieren geïnformeerd en zorgen, wensen en ideeën opgehaald (zie bijlage participatierapport Parteon). In de volgende (RPvE) fase zal Parteon de omgeving blijven betrekken middels informeren en participeren. Het college en de raad worden bij het vaststellen van het RPvE geïnformeerd over de participatie via een aparte paragraaf in het RPvE.

6.2 Planning en besluitvorming vervolgproces fase 2

Binnen de gemeente Zaanstad worden projecten voorbereid in een proces zoals beschreven in het Plaberum. Na vaststelling van deze startnotitie start het haalbaarheidsonderzoek, de definitiefase. Het resultaat hiervan is een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) voor Bomenbuurt e.o. Bewoners en omwonenden worden meegenomen in het opstellen van dit RPvE. Uiteindelijk wordt binnen het RPvE een haalbaar plan gemaakt, met voldoende draagvlak in de omgeving.

1. Initiatieffase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie)		
Product	Bevoegdheid	Planning
Startnotitie	B&W Raad	Q4 2024
2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)		
Intentieovereenkomst	Combistaf Bouwen	
Ruimtelijk programma van eisen (RPvE)	B&W (besluit) Raad informeren (raadsinformatiebrief of zienswijze bij afwijken uitgangspunten startnotitie)	
3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan)		
Anterieure overeenkomst	Combistaf Bouwen	
Ruimtelijk plan (VO & DO)	B&W Raad informeren (raadsinformatiebrief)	
4. Uitvoeringsfase (technische voorbereiding)		
- Juridisch- planologische procedure (omgevingsplan of afwijking omgevingsvergunning uitgebreide procedure) - Uitvoering bouw	B&W en Raad	
5. Beheerfase		
Eigenaar blijft verantwoordelijk voor beheer		

7 Financiën

Intentieovereenkomst

Na het vaststellen van de startnotitie zal een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten 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 RPvE wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar, waarin onder andere de volgende financiële afspraken worden gemaakt:

- Ambtelijke plankosten en aanpassingen in de openbare ruimte
- Alle eventuele planschade als gevolg van de benodigde wijziging van het Omgevingsplan is voor rekening van de initiatiefnemer.