



STARTNOTITIE

Zuideinde 110



Opdrachtgever	Gerrie Ruijsink
Opdrachtnemer	Marcel Dingemans
Werkorder	99577
Datum	21 februari 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Huidige situatie
 - 2.1. Plangebied en eigendom
 - 2.2. Vigerend planologisch kader
 - 2.3. Overige beleidskaders
3. Het initiatief
 - 3.1 Aanleiding
 - 3.2 Omschrijving
 - 3.3 Kaartje/verbeelding
4. Uitgangspunten en ambities
 - 4.1. Verstedelijking/ruimtelijke structuur
 - 4.2. Duurzaamheid
 - 4.3. Kansengelijkheid
 - 4.4. Veiligheid
 - 4.5. Gezondheid
 - 4.6. Economie
5. Uitdagingen en risico's
6. Proces en participatie
 - 6.1. Communicatie en participatie
 - 6.2. Besluitvorming en planning
7. Financiën

1. Inleiding

Op de locatie Zuideinde 110 in Koog aan de Zaan bevindt zich momenteel een tankstation. Het huurcontract voor dit tankstation loopt eind 2023 af. De eigenaar van het perceel heeft plannen om na aflopen van dit contract het tankstation te slopen en daarvoor in de plaats ongeveer twintig woningen te realiseren.

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 een prettigere leefomgeving aan de Zuideinde en de Zaanse woningbouwopgave. Ook positief is het realiseren van nieuwe openbaar toegankelijke ruimte met een doorzicht naar de Zaan. Op hoofdlijnen sluit het voorstel qua opzet en volumes aan op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie. In de uitwerking zal een en ander nader moeten worden uitgewerkt ten behoeve van een goed aansluiting op het openbaar gebied en de direct naastgelegen panden. Daarnaast dient een betere oplossing gevonden te worden voor de ontsluiting van het perceel.

De gemeente geeft in deze startnotitie een aantal uitgangspunten en aandachtspunten mee. Met deze uitgangspunten wordt het initiatief in de definitiefase verder uitgewerkt tot een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE). Hierbij worden alle relevante vakdisciplines betrokken, evenals de omgeving. Het RPvE wordt vastgesteld door het college en ter informatie naar de gemeenteraad verstuurd. Indien bepaalde uitgangspunten niet haalbaar c.q. wenselijk zijn, wordt dit in het RPvE gemotiveerd. In dat geval zal het RPvE voor een zienswijze worden voorgelegd aan de raad.

Deze startnotitie heeft de volgende doelen:

1. Het informeren van het college en de raad over het voorgenomen initiatief voor de locatie Zuideinde 110 in Koog aan de Zaan, dat als kansrijk gezien wordt 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.

2. Huidige situatie

2.1 Plangebied en eigendom

Het initiatief betreft de locatie op Zuideinde 110-114 in Koog aan de Zaan, welke in eigendom is van de heer Vos (hierna Zuideinde 110 te noemen). Ten noorden van de locatie bevindt zich een particuliere woning. Ten zuiden vindt de bouw van 95 appartementen plaats op het terrein van de voormalige Honig-fabriek. Ten oosten van het perceel ligt de Zaan, ten westen van het perceel ligt de Bloemstraat. Het plangebied is in figuur 1 weergegeven:

Figuur 1: Ligging plangebied



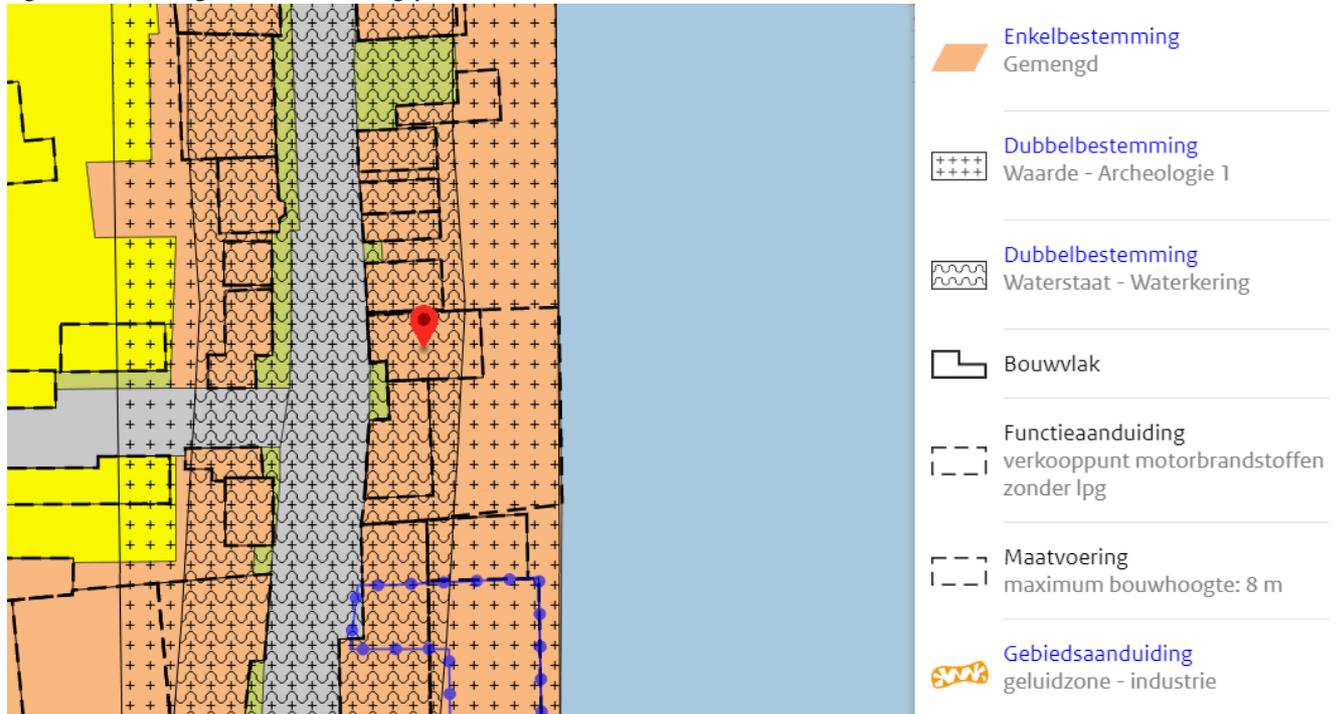
2.2 Vigerend planologisch kader

De locatie valt onder het bestemmingsplan 'Oud Koog-Rooswijk'. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Gemengd' met functiaanduiding 'verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg'. Binnen de bestemming 'Gemengd' is woningbouw toegestaan. De maximale bouwhoogte is ter plaatse van het noordelijk bouwvlak acht meter en ter plaatse van het zuidelijk bouwvlak vijf meter. Verder ligt

er over het hele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Vanwege de ligging nabij de dijk langs de Zaan valt het perceel ook gedeeltelijk onder de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Tenslotte ligt het perceel binnen de geluidzone van Tate & Lyle. De beoogde ontwikkeling voor Zuideinde 110 past niet binnen het bestemmingsplan, omdat er geen bouwvlak ligt ter plaatse van de te realiseren woningen.

Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2.

Figuur 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan



2.3 Overige beleidskaders

De locatie Zuideinde 110 valt niet onder een gebiedsvisie. Voor deze locatie zijn daarom alleen de gebruikelijke beleidskaders van toepassing:

- Metselen aan het Zaans Mozaïek – actualisatie woonvisie 2019 en de Uitvoeringsagenda Wonen (2019-2024)
- Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen (2019/8631)
- MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0
- Bomenbeleidsplan 2020-2050 (2022/30166)
- Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024 (2019/25035)
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026 (2021/5745)
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2022
- Groen- en Waterplan gemeente Zaanstad (2018/36243)
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 (2015/275485)
- Zaans Mobiliteitsplan (2021/6982)
- De identiteit van Zaanstad – linten, dijken en paden (2020/12618)
- Beleidsregels uitwegen Zaanstad 2008 (2008/34574)

3. Het initiatief

3.1 Aanleiding

De eigenaar van de locatie Zuideinde 110 in Koog aan de Zaan heeft het huurcontract met de exploitant van tankstation op deze locatie per 1 januari 2024 opgezegd. Dan wil de eigenaar dit tankstation slopen en vervangen door woningbouw. Voor deze plannen is door Architectenbureau Raumplan een massastudie gemaakt (zie bijlage 1).

3.2 Omschrijving

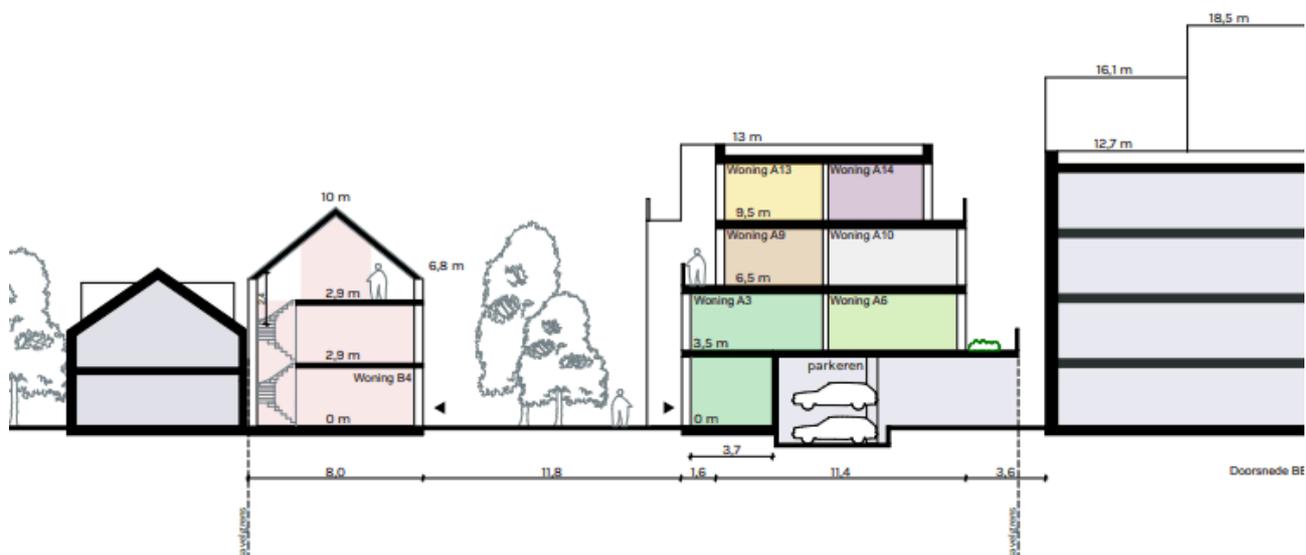
Het initiatief bestaat uit het realiseren van maximaal 20 woningen. Er wordt nieuw toegankelijk binnengebied gerealiseerd door middel van een doorzicht naar de Zaan in het verlengde van de Bloemstraat.

Voorgesteld wordt om het noordelijk gelegen blokje aan de straatzijde te realiseren in 2 lagen met dwarskap en het achtergelegen deel in 1 laag met dwarskap. Aan de zuidzijde wordt een volume gerealiseerd in 4 lagen met plat dak. Hiermee wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de nieuwe bebouwing op het terrein van de voormalige Honig-fabriek.

3.3 Kaartje/verbeelding

In figuur 3 is een doorsnede weergegeven van de plannen.

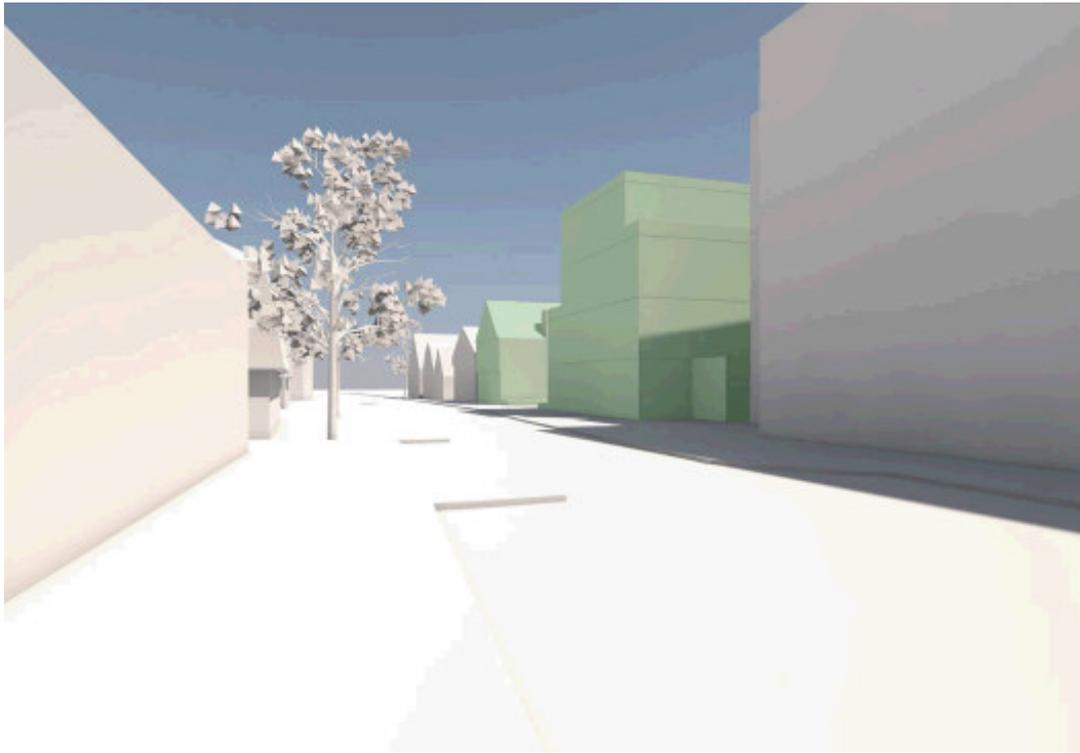
Figuur 3: Doorsnede plannen vanaf Zuideinde



In figuur 4 is het voorgestelde aanzicht vanuit verschillende perspectieven weergegeven.

Figuur 4: Aanzichten vanuit verschillende perspectieven





4. Uitgangspunten en ambities

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, dan kan passen binnen de wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten van de gemeente Zaanstad. Vanuit de verschillende vakdisciplines zijn voorwaarden, ambities, uitgangspunten en onderzoeksaanbevelingen meegegeven voor de verdere planuitwerking. Deze zijn hieronder per strategische opgave weergegeven.

4.1 Verstedelijking

De huidige bebouwing kent geen cultuurhistorische waarden en kan gesloopt worden.

Met de sloop van de bestaande bebouwing gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. Transformatie van een tankstation naar woningbouw is mogelijk. Wel is archeologisch onderzoek nodig voorafgaand aan de bouw van de woningen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De gronden ten noorden van de locatie bestaan uit kleinschalige woonvolumes langs het lint met achtertuinen aan de Zaan. Met het plan zal aan de zijde van het lint moeten worden aangesloten bij deze kleinschaligheid (volume en verschijningsvorm). Aan de achterzijde van de kavel is het van belang rekening te houden met de bruikbaarheid van de naastgelegen achtertuinen (onder ander privacy en bezonning). Dit betekent dat dat aan deze kant geen hogere bebouwing gewenst is dan op een naastgelegen tuin gebouwd zou kunnen worden (één laag met kap).

Verder gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Behoud en versterk beleving van de Zaan vanaf het openbare gebied. Onderzoek daarbij de mogelijkheid ook daadwerkelijk een deel openbaar gebied tot aan de Zaan te trekken, zodat mensen daar kunnen komen.
- Houd voldoende afstand met nieuw te realiseren bebouwing tot de naastgelegen ontwikkeling van de Honigfabriek.
- Aan de zuidzijde van de kavel zijn mogelijkheden voor een wat kloeker volume, met inachtneming van de eerder genoemde punten met betrekking tot de naastgelegen kavels.
- Los het parkeren op een manier op waarbij voorkomen wordt dat deze de openheid / het zicht naar de Zaan dichtzet.

Minimaal 30% sociale huur is niet vereist, wel zelfbewoningsplicht koopwoningen en nultreden.

Dit project bestaat uit niet meer dan 20 woningen. Dat betekent dat op grond van het besluit 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen' het niet vereist is om minimaal 30% van de te realiseren woningen onder te brengen in het sociale huursegment.

Wel gelden de volgende uitgangspunten:

- Wanneer er koopwoningen worden gerealiseerd, geldt een zelfbewoningsplicht voor de duur van minimaal twee jaar.
- De nieuw te realiseren woningen dienen daarnaast te voldoen aan de richtlijnen nultredenwoningen van gemeente Zaanstad, met uitzondering van sociale huurwoningen gericht op de jongerendoelgroep tot 27 jaar.

Parkeren dient op eigen terrein opgelost en voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid

- Op basis van het programma in de massastudie zijn zeventien parkeerplaatsen voor auto's nodig, waarvan zeven voor bezoekers. Dit dient in principe op eigen terrein opgelost te worden.

- Op basis van het programma in de massastudie zijn minimaal 44 parkeerplaatsen voor fietsen nodig, waarvan 11 voor bezoekers. Deze dienen in principe op eigen terrein gerealiseerd te worden.
- De ontsluiting van het perceel, direct naast het terrein van de voormalige Honigfabriek, is niet ideaal vanwege verkeersveiligheid. Bij de uitwerking van de plannen dient onderzocht te worden wat de meest gewenste ontsluiting van het perceel is, bijvoorbeeld het combineren van de uitrit voor Zuideinde 110 met de uitrit van de voormalige locatie van de Honigfabriek. Daarbij dient te worden voldaan aan de Beleidsregels Uitwegen Zaanstad 2008.

4.2 Duurzaamheid

Energie en warmte:

- De locatie valt niet binnen een kansrijk gebied om voor 2030 aangesloten te worden op het Zaanse Warmtenet. Andere duurzame technieken dienen toegepast te worden voor verwarming en warm tapwater.
- De nieuwbouw draagt bij aan de energietransitie door duurzame woningen te bouwen. In de haalbaarheidsfase wordt onderzocht of energieneutraal bouwen mogelijk is.

Klimaatadaptatie

De ontwikkeling dient te voldoen aan de MRA Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0, Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024, Bomenbeleidsplan 2020-2050, Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024 en het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026. Het uitvoeren van een klimaatstresstest is nodig voorafgaand aan de planologische procedure.

Ecologie

- De nieuwbouw dient de bestaande natuurwaarden te versterken door zoveel mogelijk natuurinclusief te bouwen.
- 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 Aeries-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.

Elektrisch opladen van auto's mogelijk maken

Minimaal 20% van de privé parkeerplaatsen dient voorzien te worden van laadvoorzieningen met een aansluitwaarde van minimaal 24KW. Dit geldt ook voor eventueel aan te leggen nieuwe openbare parkeerplaatsen.

Houtbouw:

Onderzocht dient te worden of het bouwen van de woningen in hout mogelijk is.

4.3 Kansengelijkheid

De beoogde herontwikkeling van de locatie Zuideinde 110 heeft geen invloed op het vergroten van de kansengelijkheid, maar leidt ook niet tot een verslechtering.

4.4 Veiligheid

Voldoende afstand tot de Zaan.

De afstand van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de kavel dient minimaal vijf meter te zijn, gerekend met een kadehoogte van één meter ten opzichte van de maatgevende hoge waterstand (= NAP –30 cm). Daarbij dient wel aangetoond te worden dat de kade sterk genoeg is. Mocht dit niet het geval zijn en de kade niet versterkt kunnen worden, dan dient een grotere afstand tussen Zaan en de nieuwe bebouwing gehanteerd te worden. Bij een bouwhoogte van meer dan twaalf meter moet daarnaast uit een windonderzoek blijken dat er geen grote hinder voor de scheepvaart plaatsvindt.

Tank, kabels en leidingen van het huidige tankstation dienen verwijderd te worden.

Op de locatie Zuideinde 110 bevinden zich nu nog de tank, kabels en leidingen van het huidige tankstation. Op het moment dat deze gesloopt gaat worden ten behoeve van woningbouw, dienen ook de bijbehorende ondergrondse tank, kabels en leidingen verwijderd te worden.

Externe veiligheid

Op het gebied van externe veiligheid zijn geen belemmeringen om woningbouw te realiseren op Zuideinde 110.

4.5 Gezondheid

Bodemonderzoek is noodzakelijk

Op de locatie heeft in 1997/1998 al een bodemsanering plaatsgevonden. Het is niet bekend of deze sanering voldoende is voor de toekomstige functie wonen. Daarom is een historisch en verkennend bodemonderzoek nodig.

Akoestisch onderzoek naar weg- en industrielawaai is noodzakelijk.

De locatie Zuideinde 110 valt binnen de geluidszone van een industriegebied. Ook kan er mogelijk geluidshinder bestaan van de Zuideinde zelf. Dit is weliswaar een 30 kilometer weg, waar op grond van de Wet geluidhinder formeel geen rekening mee hoeft te worden gehouden. Maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van deze weg wel in beeld gebracht te worden.

Geen overige belemmeringen vanuit milieu

Voor wat betreft wetgeving op het gebied van geur, luchtkwaliteit en elektromagnetische straling van hoogspanning zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van woningen op Zuideinde 110.

4.6 Economie

Transformatie van bedrijf naar woningbouw is mogelijk

Behoud van de locatie Zuideinde 110 voor een bedrijfsfunctie is niet noodzakelijk. De transformatie naar woningbouw op deze locatie kan zorgen voor een kwaliteitsverbetering van niet alleen deze locatie, maar ook de directe omgeving.

5. Uitdagingen en risico's

Ontsluiting van het perceel op de Zuideinde in relatie tot de nieuwe openbare ruimte

Voor de beoogde woningen van het initiatief zijn ook parkeerplaatsen nodig op eigen terrein. In de massastudie wordt nu voorgesteld om het parkeren in het bouwvlak aan de zuidkant van het terrein op te lossen. De ontsluiting van deze parkeerplaatsen vindt ook aan de zuidzijde van het perceel plaats, direct naast de ontsluiting van de woningbouw op het voormalige terrein van de Honig-fabriek. Vanwege verkeersveiligheid (slecht zicht op het verkeer op de Zuideinde) is deze voorgestelde ontsluiting op basis van de Zaanse beleidsregels voor uitwegen niet wenselijk. Beter is om elders op het perceel deze parkeerplaatsen te ontsluiten. Maar dit kan ten koste gaan van de verblijfskwaliteit van het te realiseren doorzicht naar de Zaan. Onderzocht dient te worden of de uitrit van Zuideinde 110 gecombineerd kan worden met de uitrit van de woningbouw op het voormalige terrein van de Honig-fabriek.

6. Proces en planning

6.1 Communicatie en participatie

Zaanstad maken we samen. Daarom werken de initiatiefnemer en de gemeente Zaanstad nauw samen om het participatieproces vorm te geven en te doorlopen. De verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie ligt bij de initiatiefnemer. Het participatieproces wordt opgestart nadat deze startnotitie wordt vastgesteld en de intentieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is getekend.

Uitgangspunten voor het communicatie- en participatieproces zijn:

- De huidige huurder van het tankstation, omwonenden en omliggende bedrijven informeren over de behandeling van deze startnotitie in de raad. De huidige huurder van het tankstation is door de eigenaar voorafgaand hieraan geïnformeerd over de plannen voor deze locatie.
- 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. De gemeenteraad neemt uiteindelijk de beslissing over de plannen. Hierbij dient goed zichtbaar gemaakt te worden wat de reacties van belanghebbenden zijn, hoe hier mee omgegaan is en waarom.
- Gezamenlijk optreden van de initiatiefnemers en de gemeente in het opzetten van de participatie met als verantwoordelijke de initiatiefnemer. Het Zaans Participatieprotocol blijft het uitgangspunt.

Stap 1: Omgeving in beeld

Om de omgeving in kaart te brengen maakt de gemeente in samenwerking met de initiatiefnemer een analyse van de belanghebbenden in de omgeving en hun belangen. De volgende belanghebbenden dienen in ieder geval betrokken te worden in het proces:

- Omwonenden
- Omliggende bedrijven
- Toekomstige bewoners van de woningen op het terrein van de voormalige Honigfabriek, via de ontwikkelaar van dit project.

Stap 2: Eerste informatiebijeenkomst na vaststelling startnotitie

Als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek wordt na vaststelling van de startnotitie een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omgeving over de start van het project. Het doel van de bijeenkomst is de aanwezigen te informeren over het planproces en het participatieproces. Daarnaast zal ook de aanleiding voor het initiatief toegelicht worden door de initiatiefnemer en zal vanuit de aanwezigen opgehaald worden wat zij belangrijk vinden om mee te nemen in de planvorming.

Stap 3: Informatiebijeenkomst over het concept RPvE

Vervolgens zal het haalbaarheidsonderzoek worden gestart en een concept Ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld. Tijdens een tweede algemene bijeenkomst zal het concept hiervan gepresenteerd worden aan de omgeving. Reacties en adviezen worden dan opgehaald.

Stap 4: Reacties uitwerken en toetsen

Reacties en adviezen die zijn opgehaald in de tweede informatiebijeenkomst, worden verwerkt. Bij elke reactie/advies staat aangegeven hoe hiermee omgegaan is en tot welke eventuele aanpassing deze reactie/dit advies heeft geleid. Als een reactie niet wordt verwerkt, staat aangegeven waarom dit niet is gebeurd.

Stap 5: Eventuele aanpassing van de plannen

Naar aanleiding van stap 4 kunnen de plannen eventueel aangepast worden. De aangepaste plannen zullen weer gedeeld worden met de belanghebbenden.

- Democratische waarden: het is belangrijk dat een participatieproces bijdraagt aan een democratische besluitvorming. Het proces moet dan ook democratisch ingericht zijn. Dit zal als volgt gebeuren:
 - Alle belanghebbenden worden uitgenodigd voor het participatieproces. Dit gebeurt zoveel mogelijk met de bestaande communicatiemiddelen van Zaanstad.
 - Het proces is voor iedereen toegankelijk: iedereen kan meedoen.
 - De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met de deelnemers en alle belanghebbenden en bestuurders.
- Het college en de raad worden bij het vaststellen van het Ruimtelijk Programma van Eisen ook geïnformeerd over de participatie via een aparte paragraaf in het RPvE.
- De participatie in de ontwerpfase, na vaststelling RPvE, dient nog vorm gegeven te worden samen met de initiatiefnemer.

6.2 Besluitvorming en planning

In tabel 1 is per fase aangegeven door wie en wanneer een besluit genomen gaat worden.

Tabel 1: Planning besluitvorming

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

7. Financiën

Intentieovereenkomst

Na het vaststellen van de startnotitie zal een intentieovereenkomst 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 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
- Alle eventuele planschade als gevolg van de benodigde wijziging van het Omgevingsplan is voor rekening van de initiatiefnemer.

Bijlagen

1. Massastudie Zuideinde 110 Koog aan de Zaan