

Badhuisweg, Het Eiland – Zaanstad

Participatierapport



Woningstichting Rochdale versie 12 nov
Afdeling Vastgoed
Ephraim Abebe

december 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Aanloop en achtergrond	3
3.	Participatietraject	4
4.	Communicatiemiddelen	6
5.	Resultaat	6
6.	Vervolgproces	11

1. Inleiding

De druk op de woningmarkt stijgt en is groter dan ooit. Ook in de gemeente Zaanstad is dat het geval. Het realiseren van een divers en betaalbaar woningaanbod is belangrijk om te zorgen dat mensen die het nodig hebben toegang blijven houden tot een sociale huurwoning. Er wordt hierbij ook rekening gehouden met de locatie door te kijken naar opbouw van de huidige woningvoorraad en de sociale opbouw in de wijk. Het project Badhuisweg draagt hier flink aan bij. De gemeente Zaanstad heeft de ambitie om tot 2030 circa 14.000 nieuwe woningen te realiseren waarvan 4000 sociale huurwoningen om de huishoudensgroei van Zaanstad te faciliteren. Door de voorgenomen realisatie van deze 120 sociale huurwoningen op deze locatie, wordt voor een deel voorzien in de benodigde sociale huur.

Bij voornemens voor nieuwbouw vinden we het belangrijk dat de buurtbewoners goed worden meegenomen. Het is niet niks als er in je eigen buurt mogelijk een verandering komt. Daarom is er een aantal informatie momenten georganiseerd om input van de omwonenden op te halen. In dit participatiedocument wordt ingegaan op diverse vragen, inbrengen en de enquête van een deel van de omwonenden. De uitkomsten van de informatiemomenten zijn in dit participatiedocument gebundeld en voor besluitvorming aan het Zaanse Beraad aangeboden.

2. Aanloop en achtergrond

Rochdale is eigenaar van de grond en het kantoorgebouw aan de Badhuisweg 1 op het Zaaneiland. Het kantoorpand is in 1964 neergezet als hoofkantoor van de houthandel PontMeyer. Eind jaren tachtig, na vertrek van PontMeyer, zijn er plannen gemaakt om van het eiland een woongebied te maken. In de jaren negentig is het eiland bebouwd. Het kantoorpand aan Badhuisweg 1 bleef behouden en was tussen 2002 en 2013 in gebruik als vestigingskantoor van Rochdale. Op dit moment staat het pand leeg. Om kraakrisico te voorkomen is het kantoorpand in tijdelijk beheer bij een leegstandsbeheerder.

In 2016 hebben gemeente Zaanstad en de in Zaanstad actieve corporaties een [Raamovereenkomst](#) gesloten, waarin onder andere is opgenomen dat de corporaties hun grondpositie in de gemeente benutten om sociale huurwoningen te bouwen. Dit past binnen de woningbouwopgave om een inhaalslag te maken voor sociale huurwoningen door -o.a. het versnellen van de nieuwbouwproductie, sturen op een divers en betaalbaar aanbod, zelfstandig gaan wonen (jongeren) en zelfstandig blijven wonen (ouderen). In 2017 ontstaat bij Rochdale het idee, in de lijn van deze Raamovereenkomst, om op de locatie sociale huurwoningen te realiseren. Het project met 120 sociale huurwoningen levert een bijdrage aan het behalen van de prestatieafspraken, zoals de gemaakte afspraken over de oplevering van het aantal sociale huurwoningen voor 2030. In 2018 tekenen de gemeente Zaanstad en Rochdale een intentieovereenkomst om te onderzoeken of en zo ja onder welke voorwaarden Rochdale op de locatie sociale huurwoningen ontwikkelt. Rochdale ontwikkelt, binnen de door de gemeente Zaanstad vastgestelde [kaders](#), een plan voor Badhuisweg 1.

Op 20 januari 2021 is er een voorlopig ontwerp online gepresenteerd waarbij de omwonenden zijn geïnformeerd. Aan deze online bijeenkomst hebben ca. 190 mensen deelgenomen. Tijdens het webinar werd snel duidelijk dat een deel van de aanwezigen bezwaren heeft tegen het plan en het niet betrokken zijn bij de planvorming. Naar aanleiding van deze reacties zijn in het Zaanstad Beraad van 6 april vragen gesteld. Zaanstad Beraad kan zich op hoofdlijnen vinden in de bouw van de 120 sociale huurwoningen aan de Badhuisweg maar wil wel aandacht voor de participatie. Vervolgens vraagt de gemeente aan Rochdale om nieuwe informatiemomenten te organiseren om input van de omwonenden op te halen. Voor een zorgvuldig

participatieproces heeft Rochdale extern adviesbureau De Wijde Blik gevraagd. Vervolgens zijn er twee online en ook twee live bijeenkomsten georganiseerd. De participatie beantwoordde aan de aandachtspunten van het Zaanse Beraad van 6 april. Namelijk in gesprek met de omwonenden gaan om de onrust en onvrede van de omwonenden weg te nemen.

3. Participatietraject

Het doel van het participatietraject is om de zorgen en wensen van de omwonenden in kaart te brengen en te benutten, omdat omwonenden de plek het beste kennen. Rochdale gebruikt het participatietraject ook om de omwonenden te informeren en op de hoogte houden van de planontwikkeling.

DOELGROEP EN PARTICIPATIENIVEAU

Het participatietraject richtte zich voornamelijk op de omwonenden van de Badhuisweg 1, bewoners aan de overzijde van de Voorzaan (Prins Hendrikkade) en ook de overige bewoners van het eiland. Het traject richtte zich in eerste instantie op de eerste twee treden van de participatieladder, te weten informeren en inspreken. De thema's die de omwonenden ter sprake brachten waren: bouwvolume, doelgroep en parkeren, verkeerveiligheid, behoud van het gebouw. Deze zijn onderzocht en tot een optimum uitgewerkt door Rochdale. Alle ruimtelijke onderzoeken zijn openbaar gemaakt op [de website van Rochdale](#).

CONTACTMOMENTEN

Vanwege de coronabeperkingen vond een deel van het traject online plaats.

A- ONLINE INFORMATIEBIJeenKOMST – 20 JANUARI 2021

Op 20 januari vond de eerste bijeenkomst plaats. Aan deze als webinar georganiseerde bijeenkomst namen ongeveer 190 mensen deel. De chat was open voor alle deelnemers en de organisatie reageerde zoveel mogelijk direct. De bemensing bleek niet voldoende om dat helemaal waar te maken. Daarom werden later alle beantwoorde en niet-beantwoorde vragen inclusief de antwoorden op de website van Rochdale gepubliceerd.

Onderwerpen: eerste kennismaking, informeren over ontwikkeling, tonen schetsontwerp, toelichten proces en planning.

B- BEWONERSGESPREKKEN – FEBRUARI TOT MEI 2021

Na het webinar van 20 januari heeft op verzoek van de gemeente (en Rochdale) een aantal gesprekken met bewoners plaatsgevonden. De gesprekken (via Teams online georganiseerd) vonden in een kleiner comité plaats om vragen, gesteld tijdens de onlinebijeenkomst van 20 januari, te bespreken. De gesprekken vonden plaats met o.a. de Stuurgroep Nieuwbouw Zaaneland, bewoners van Prins Hendrikkade, de direct omwonenden van Badhuisweg en [Huurdersplatform Zaanstad](#) (HoZ).

C- ONLINE PEILING – 31 MAART 2021

Op eigen initiatief organiseerde Stuurgroep Nieuwbouw Zaaneland een bijeenkomst en een online peiling voor bewoners van het eiland. Aan deze bijeenkomst hebben 67 mensen deelgenomen. De uitkomsten van de peiling zijn te vinden in de bijlage en meegenomen in het overzicht van issues in Hoofdstuk 4.

Hieronder een korte samenvatting van de uitkomst van de polls:

- 33% van de deelnemers noemt parkeren als de belangrijkste zorg, 24% vindt verkeer en verkeersveiligheid en 21% maakt zich zorgen over sociale huurwoningen, sociale cohesie op het eiland.
- 73% van de deelnemers ziet het betaald parkeren niet als oplossing.

- 75% van de deelnemers vindt het huidige plan van Rochdale en Zaanstad niet moet worden uitgevoerd en 22% vindt dat het plan behoorlijk anders moet.
- 81% van de deelnemers vindt 30-70 de ideale mix van sociale huur en vrij/koop woningen.
- Wat betreft de historische scheepswerf op deze plek, 50% van de deelnemers vindt dat de historische scheepswerf moet komen en 39% weet het niet of wil eerst meer over weten.
- 95% van de deelnemers vindt dat de stuurgroep een goed idee heeft van wat er onder de bewoners van het eiland leeft.

D- ZAA NSTAD BERAAD – 6 APRIL

Het Zaanse Beraad spreekt haar zorgen uit over het niet goed verlopen informatiemoment van 20 januari. Wethouder Wonen zegt het Beraad toe om zelf in gesprek te gaan met omwonenden en om Rochdale te vragen nieuwe contactmomenten te organiseren.

E- ONLINE INFORMATIEBIJEENKOMST – 25 MEI 2021

Het projectteam Badhuisweg (de gemeente Zaanstad en Rochdale) organiseert een online informatiebijeenkomst (als webinar door De Wijde Blik georganiseerd) om aandachtspunten en wensen van de omwonenden in kaart te brengen en vragen te beantwoorden. Aan deze bijeenkomst hebben 75 mensen deelgenomen. De vragen worden door de moderator per onderwerp tijdens de bijeenkomst behandeld.

Onderwerpen: status plannen, toelichting Programma van Eisen, resultaten onderzoek windhinder, schaduwvorming, bodemkwaliteit, vragen & antwoorden.

F- ONLINE INFORMATIEBIJEENKOMST – 26 MEI 2021

Het projectteam Badhuisweg (de gemeente Zaanstad en Rochdale) organiseert een online informatiebijeenkomst om aandachtspunten en wensen van de omwonenden in kaart te brengen en vragen te beantwoorden. Aan deze bijeenkomst hebben 75 mensen deelgenomen. Ook de betrokken wethouders nemen deel aan het webinar.

Onderwerpen: toelichting stedenbouwkundig plan, verkeer, parkeren, verkeersveiligheid, vragen & antwoorden.

G- FYSIEKE INLOOPBIJEENKOMSTEN– 28 & 30 JUNI 2021

Het projectteam Badhuisweg (de gemeente Zaanstad en Rochdale) organiseert twee inloopbijeenkomsten op de locatie Badhuisweg 1. In verschillende ruimtes stonden informatieborden en een maquette. Bezoekers konden in gesprek met het team, de wethouder en de architect. In totaal hebben 80 belanghebbenden van de gelegenheid gebruik gemaakt om langs te komen (verdeeld over een aantal tijdsloten i.v.m. de Covid-19 maatregelen).

H- ENQUÊTE– 28 & 30 JUNI 2021

Tijdens de inloopbijeenkomsten konden aanwezigen een enquête invullen over de plannen. Dat leverde 45 respondenten op waarvan 93% op het eiland woont.

Hieronder een korte samenvatting van de uitkomst van de enquête:

- Op de vraag wat de respondent vindt van het woningbouwplan reageert 49% negatief tegenover 40% die positief heeft gereageerd.
- Op de vraag betreft de parkeeroplossing vindt 80% het geen goed idee en geeft 78% van de respondenten de voorkeur voor meer parkeerplaatsen boven meer groen in het plan.
- Daartegenover vindt 89% van de respondenten het voorstel voor parkgroen rondom het gebouw een goed idee. Op de vraag of er een onderzoek moet komen naar betaald parkeren heeft 42% van de respondenten positief gereageerd tegenover 37% die vinden dat er geen studie naar betaald parkeren moet komen.

Het volledig resultaten van de enquête zijn te vinden in de bijlage.

4. Communicatiemiddelen

Voor werving t.b.v. de bijeenkomsten en voor tussentijdse informatievoorziening is gebruik gemaakt van de volgende middelen:

WEBPAGINA EN CONTACT

Op de speciale [webpagina van Rochdale](#) kunnen alle belangstellenden sinds januari 2021 steeds de meest recente informatie vinden. Hier zijn verslagen, presentaties, onderzoeken en contactmogelijkheden te vinden.

HUIS-AAN-HUIS BRIEF EN NIEUWSBRIEF

Op 6 januari is een nieuwsbrief verstuurd naar een verspreidingsgebied van ca. 700 adressen met daarin de uitnodiging voor het webinar van 20 januari jl. Eind april heeft de wethouder een brief huis-aan-huis verspreid over de vervolgcities in reactie op het Zaans Beraad van 6 april. Half mei is aan alle deelnemers van het webinar van 20 januari jl. een uitnodiging per mail gestuurd voor de twee online bijeenkomsten van 24 en 25 mei.

Op 19 juni ging er een brief van Rochdale en gemeente naar het verspreidingsgebied huis-aan-huis om alle belangstellenden uit te nodigen voor de inloopbijeenkomsten van 28 en 30 juni. Per mail kregen mensen die daarvoor toestemming hebben gegeven hetzelfde bericht.

5. Resultaat

Dit hoofdstuk beschrijft alle aandachtspunten, wensen en zorgen die tijdens het participatietraject zijn geuit door omwonenden en hoe hierop is gereageerd/geacteerd door de gemeente Zaanstad en Rochdale. De onderzoeken die worden aangehaald zijn te raadplegen op de webpagina van Rochdale:

rochdale.nl/badhuisweg

Onderwerp gebouw	
Issue	Reactie/actie
De ontwikkeling is te grootschalig (te hoog, te veel woningen).	Het aantal van 120 woningen is als uitgangspunt genomen, omdat dit een wezenlijke bijdrage levert aan de woningnood en omdat het stedenbouwkundig haalbaar is op deze locatie. Minder sociale huurwoningen bouwen betekent dat het project financieel niet haalbaar is. Bovendien past dit woningaantal binnen de stedenbouwkundige kaders van de gemeente. Het voornemen is om de woningen te spreiden over twee torens i.p.v. één (heel hoge) toren, zodat de bebouwing qua hoogte beter aansluit op de bestaande bebouwing. Aan de buurkant wordt een hoogte van vier lagen aangehouden en aan de waterkant negen lagen.
Er komt alleen maar sociale huur i.p.v. een mix.	Voor de leefbaarheid en kansengelijkheid in Zaanstad zijn diverse buurten belangrijk. Deze buurt bestaat momenteel voornamelijk uit vrije sector koopwoningen. Met de toevoeging van de twee nieuwe woontorens komt de sociale woningbouw op het Zaaneland gemiddeld uit op 39%. Dit is onder het gemiddelde van 40% in Zaanstad dat als grens gehanteerd wordt voor de sociale opbouw in een wijk. Bovendien is de behoefte aan sociale huurwoningen groot. De gemeente heeft met woningcorporaties afgesproken dat zij op eigen locaties zoveel mogelijk sociale huurwoningen realiseren.

	Daarnaast hebben gemeente Zaanstad en de in Zaanstad actieve corporaties een Raamovereenkomst gesloten, waarin is opgenomen dat de corporaties hun grondpositie in de gemeente benutten om sociale huurwoningen te bouwen. Badhuisweg 1 is in eigendom van Rochdale en om die reden wordt er hier ingezet op volledige sociale woningbouw.
De gebouwen zullen het uitzicht op het water belemmeren.	Er is uitvoerig en zorgvuldig gekeken welke massa en architectuur passend is op deze locatie juist rekening houdend met het zicht op het water. Op de webpagina van Rochdale zijn afbeeldingen (artist impressions) gedeeld om te laten zien wat de invloed van de nieuwe bebouwing is op diverse uitzichten. De nieuwe woongebouwen liggen in het verlengde van de bestaande bebouwing en waaieren uit, hierdoor blijft er veel zicht op de Zaan. Het gebied rondom de woningen wordt openbare ruimte en het water voor iedereen toegankelijk.
Als de woningen worden toegewezen aan ouderen, past dit beter bij de sfeer van Het Eiland. Bewoners van de Justpier hebben interesse getoond.	De exacte “labeling” en mogelijkheden voor voorrang op deze locatie worden nog onderzocht. Daarbij wordt rekening gehouden met de aansluiting op de buurt. Rochdale verwacht dat ouderen meer kans maken bij de verhuring, omdat zij langer staan ingeschreven bij WoningNet. De woningen worden aangeboden via WoningNet. Over toewijzing van de woningen zal terugkoppeling plaatsvinden via de website en wanneer de verhuring van start gaat. Vooruitlopend daarop hieronder een aantal concrete toezeggingen. - Het toewijzen van een aantal woningen gericht aan al op het eiland wonende ouderen (dit is een wens van ouderen die op het eiland een Rochdale woning huren); - Het toepassen van de 65+ verhuisvoordeelregeling indien deze bij de oplevering van de woningen nog van toepassing is. Deze zijn ontstaan naar aanleiding van de bijeenkomsten en inloopavonden.
De 20 woningen voor bijzondere doelgroepen geven veel zorg, vooral omdat er steeds wordt gezegd dat het nog niet bekend is welke doelgroep.	Voor de beoogde doelgroepen van de 20 zorgwoningen wordt zorgvuldig gekeken naar aansluiting op de buurt. Van de 20 zorgwoningen zijn er 10 bedoeld voor jonge moeders. Voor de overige 10 woningen wordt gezocht naar een doelgroep die goed past bij de jonge moeders. Bijvoorbeeld ouderen. Rochdale en de gemeente geven hier zo snel mogelijk duidelijkheid over. Uiteraard zullen er met de betrokken zorgpartij(en) goede afspraken worden gemaakt over de begeleiding. Over dit onderwerp zal terugkoppeling plaatsvinden via de website.
De nieuwe bewoners verstoren mogelijk de sociale cohesie en rust op Het Eiland.	De gemeente heeft onderzoek gedaan naar de sociale opbouw op Het Eiland. Met de toevoeging van de twee nieuwe woontorens komt de sociale woningbouw gemiddeld uit op 39%. Dit is onder het gemiddelde van 40% in Zaanstad dat als grens gehanteerd wordt voor de sociale opbouw in een wijk. Wat betreft de bijzondere doelgroepen maken Rochdale, de gemeente en betrokken zorgpartij(en) goede afspraken over de begeleiding.

Parkeren	
Issue	Reactie/actie
Er worden te weinig parkeerplekken gerealiseerd, terwijl er nu al een parkeerprobleem is op Het Eiland.	Rochdale heeft de parkeerbehoefte laten onderzoeken. Het onderzoek is in 2018 door een externe partij uitgevoerd en in mei 2021 geactualiseerd. Onderzoek wijst uit dat de parkeervraag bij sociale huurwoningen gemiddeld lager is dan bij koopwoningen. Daarnaast loopt het autobezit onder jongeren terug. Verder voor de 20 zorgwoningen wordt gezocht naar een doelgroep die niet geneigd is tot autobezit. De parkeernorm die momenteel voor alle overige woningen wordt aangehouden is 0,67 geworden: 0,37 voor bewoners (op basis van analyse doelgroep + locatie) en 0,3 voor bezoekers. De verwachting is dat er hiervoor genoeg parkeerplekken zijn. Na oplevering van de nieuwbouw gaan we dat actief monitoren en indien nodig actie ondernemen in samenspraak met de bewoners. Er is nog eens kritisch gekeken naar de parkeernormen voor de bezoekers bij de zorgwoningen. Dit is naar aanleiding van de inloopavonden. Voor de zorgwoningen wordt een extra bezoekersnorm van 0,3 opgenomen. Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen met zes parkeerplekken is uitgebreid. In totaal komen er 67 parkeerplaatsen bij. Het Ruimtelijk Programma van Eisen is hierop aangepast.
Betaald parkeren is niet gewenst.	Van het invoeren van betaald parkeren is geen sprake.
Deelauto's worden misschien helemaal niet gebruikt.	Omdat dit project zich ook richt op een jonge doelgroep, is ervoor gekozen om ook deelauto's mee te nemen in het voorstel. Vooral onder jongeren zijn deelauto's een succes, het onderzoek hiernaar is te vinden op de website. Maar de deelauto's zijn uiteraard voor alle bewoners van het eiland beschikbaar. Bovendien dragen deelauto's bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Als er afspraken zijn gemaakt met een aanbieder voor deelauto's, wordt dit teruggekoppeld.
Parkeerplaatsen realiseren aan de oevers van de Zaan is niet gewenst.	De parkeerplaatsen zijn in overleg met de gemeente zorgvuldig in het plan gepositioneerd, waardoor er een goede balans komt tussen bestrating en groen. De parkeerplaatsen worden door groen omlijst. De relatie met de Zaan wordt straks versterkt en de oever wordt toegankelijk voor iedereen.

Transformatie bestaande kantoorpand	
Issue	Reactie/actie
Het bestaande gebouw kan getransformeerd worden i.p.v. gesloopt. Daarnaast kan een nieuw gebouw gerealiseerd worden met extra woningen.	Rochdale heeft het behoud en transformeren van het kantoorgebouw naar woningen onderzocht. Het blijkt bouwkundig, programmatisch en financieel niet haalbaar. Het transformeren van het kantoorpand levert maximaal 35 woningen op van mindere kwaliteit (bijv. op het gebied van duurzaamheid) en het gebouw zal niet voldoen aan de technische eisen die Rochdale stelt. In vergelijking met nieuwbouw is het bovendien een vele malen grotere investering om het gebouw te transformeren van kantoor naar woonfunctie. Op basis van deze afwegingen kiest Rochdale voor sloop van het bestaande kantoorpand en het realiseren van 120 sociale huurwoningen. Wel wordt er momenteel onderzocht of materialen van het huidige pand hergebruikt kunnen worden in de nieuwbouw.

Veiligheid	
Issue	Reactie/actie
De komst van 120 extra woningen zal de verkeersdruk verhogen.	De Provincialeweg, Havenstraat en Spiekeroog hebben voldoende capaciteit om de toename van het autoverkeer op te vangen. Het kruispunt Provincialeweg-Havenstraat krijgt (als gevolg van het project Houthavenkade) een fysieke aanpassing om de capaciteit van het kruispunt te verhogen.
De verkeersveiligheid komt in het geding.	Rochdale is zich ervan bewust dat veiligheid een belangrijk thema is voor de buurt en heeft dit dan ook met de gemeente besproken. De Badhuisweg krijgt een nieuwe inrichting met o.a. extra parkeerplekken en inritten. De inritten zijn verkeerskundig en stedenbouwkundig goed in te passen. Daarmee is de verkeersveiligheid geborgd.

Windhinder en Schaduw	
Issue	Reactie/actie
De gebouwen zullen windhinder/overlast veroorzaken.	Er is onderzoek gedaan naar de invloeden van de nieuwbouw op het lokale windklimaat, zowel in de publieke ruimte rond de gebouwen als ter hoogte van het water. Er is geconcludeerd dat de invloed van de nieuwbouw binnen de norm NEN 8100:2006 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving" blijft en dat geen grote invloed heeft op het windklimaat in de omgeving. Het rapport van het onderzoek kunt u vinden op de website van Rochdale .
De gebouwen zullen schaduw werpen op omliggende woningen/tuinen.	Er is een bezonningstudie uitgevoerd die uitwijst dat de twee gebouwen geen schaduw zullen werpen op de omliggende woningen. De gebouwen staan aan de noordzijde van het plangebied, met het lage deel naar de bestaande woningen toegekeerd en in het verlengde van de bestaande bebouwing. Alleen in de vroege ochtend en namiddag is er schaduwwerking die met name op het water valt. Bij een lage zonstand is er geringe schaduwwerking op de overkant. De nieuwbouwplannen voldoen ruimschoots aan de TNO norm die als toetsingskader voor bezonning gehanteerd wordt. De bezonningstudie inclusief toelichting op TNO norm vindt u op de website van Rochdale .

Algemeen	
Issue	Reactie/actie
Er is behoefte aan een buurthuis of horeca op Het Eiland.	Tijdens de communicatiemomenten blijkt dat omwonenden een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte erg belangrijk vinden. Naar aanleiding van deze input is Rochdale voornemens om een ontmoetingsruimte voor de buurt in één van de woonblokken te realiseren. De invulling vindt samen met de buurt plaats.
De bodem is verontreinigd, er kunnen schadelijke stoffen vrijkomen.	Bij de wettelijke procedures hoort dat er deugdelijk bodemonderzoek moet plaatsvinden en indien nodig maatregelen genomen worden. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek wijst op dat op de locatie >25m3 sterk verontreinigde grond aanwezig is. Daarom dient voorafgaand aan werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond, een BUS-melding worden verricht. Daarnaast dient de grond gescheiden te worden ontgraven. Bij de omgevingsvergunning wordt

	dit nogmaals getoetst en wordt vastgelegd welke maatregelen getroffen moeten worden voordat de werkzaamheden plaatsvinden.
Historische scheepswerf moet worden betrokken.	Het idee om de oude scheepswerf te realiseren op de Badhuisweg 1 zou betekenen dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden en daarmee is het project niet financieel haalbaar. Ook hoort dit niet bij de doelstellingen van een sociale woningcorporatie. Rochdale is enthousiast over het initiatief, maar ziet op deze locatie geen mogelijkheid om deze wens verder te ontwikkelen.
Op het perceel rust een archeologische dubbelbestemming en er zijn mogelijk archeologische waarden aanwezig.	Door Archeologenbureau Argo is een booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Bij het onderzoek zijn in totaal 41 boringen gedaan met een maximale diepte van 4,6 m onder het maaiveld. Uit het booronderzoek blijkt dat het gehele plangebied recent is opgehoogd met zand. Hieronder zijn intacte archeologisch waardevolle ophogingslagen uit de 17e en 18e eeuw aanwezig. Hierin kunnen archeologische sporen en vondsten aangetroffen worden. Deze grond wordt tijdens de bouw niet verstoord omdat boven deze laag wordt gebouwd. Het archeologisch onderzoek is te vinden op de website van Rochdale. In het bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming archeologie opgenomen om de archeologische waarden te beschermen.
De beroepsscheepvaart zal last hebben van de winddruk en bebouwing in het water.	Het windonderzoek toont aan dat er geen extra windbelasting voor de scheepvaart ontstaat. Verder worden de richtlijnen van het Hoogheemraadschap voor bouwen in het water nageleefd. Voor de link naar het onderzoek, zie hierboven bij Windhinder.
De aanwezige flora en fauna in het gebied moeten worden beschermd.	Verplicht onderdeel van de procedures is flora- en faunaonderzoek . Uit het onderzoek blijkt dat in het gebouw één jagende dwergvleermuis is aangetroffen. Het is echter niet zeker dat het een vaste verblijfplaats betreft. Hiervoor wordt een tijdelijke huisvesting in de omgeving geregeld waar de dwergvleermuis naar toe verhuist. In de nieuwbouw komt ruimte waar vleermuizen naar kunnen terugkeren. Wij realiseren vleermuiskasten voor vleermuizen en ook voorzieningen voor huismussen en op het maaiveld planten wij een inheemse soort planten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Onderdeel van de ontwikkeling is verder dat er meer openbaar groen terugkomt. De buurt wordt uitgenodigd om mee te denken over de invulling hiervan.
Er kan bouwoverlast ontstaan.	Rochdale vindt het belangrijk dat omwonenden zo min mogelijk overlast ervaren. Maar bouwoverlast is nooit helemaal te vermijden. Samen met de aannemer en in overleg met direct omwonenden maakt de bouwer een plan voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de bouw.
Er kan schade aan de omliggende gebouwen ontstaan.	Hoe groot is die kans? Uiteraard doen we er alles aan om te voorkomen dat er schade ontstaat aan de omliggende gebouwen. Vóór de start van de sloop en de bouw laat Rochdale een nulmeting doen van omliggende gebouwen. Mocht er onverhoopt toch schade ontstaan, dan is duidelijk wanneer het is ontstaan. In het zeer onwaarschijnlijke geval dat er schade ontstaat, zorgen we uiteraard met de betreffende inwoner voor een adequate oplossing.
Het plan is al klaar, er is geen sprake geweest van inbreng van omwonenden.	De participatie vond plaats binnen de aandachtspunten die het Zaanse Beraad van 6 april heeft neergelegd. De inbreng van omwonenden is verzameld, gewaardeerd en meegenomen in dit rapport. Zo zijn er naar aanleiding van de input van de omwonenden extra parkeerplaatsen in het voorstel opgenomen, een

	ontmoetingsruimte voor de buurt in het voorstel opgenomen, een aantal woningen gericht toegewezen aan ouderen wonend op het eiland. Rochdale zal de planning en processtappen bijhouden op de website en regelmatig een (papieren) nieuwsbrief verspreiden in de omgeving.
--	--

Concrete toezeggingen:

Tussen januari en juli 2021 heeft het planteam aandachtspunten en wensen van de omwonenden in kaart gebracht. Dat heeft de volgende concrete resultaten opgeleverd die wij in de planontwikkeling gaan uitwerken.

1. Rochdale wijst een aantal woningen gericht toe aan al op het eiland wonende ouderen (dit is een wens van ouderen die op het eiland een Rochdale woning huren);
2. Rochdale past de 65+ verhuisvoordeelregeling toe indien deze bij de oplevering van de woningen nog van toepassing is;
3. Rochdale past uiteraard de Zaanse starters en – doorstromers regeling toe. (dit betekent gericht toewijzing aan Zaankanters) ;
4. Rochdale realiseert een ontmoetingsruimte voor de buurt (de invulling vindt samen met de buurt plaats);
5. Rochdale voegt 6 parkeerplaatsen aan het plan toe voor de bezoeker(s) van de bijzonder doelgroepen;
6. Rochdale en gemeente ontwerpen de openbare ruimte samen met de buurt;
7. De gemeente monitort verkeer- en parkeerdruk na oplevering van de nieuwbouw.

6. Vervolgproces

Op basis van Ruimtelijk Programma van Eisen, inclusief het participatiedocument vindt besluitvorming plaats door het college van B&W. Aansluitend zal aan Zaanstad Beraad een zienswijze worden gevraagd. Na het afgeven van een positieve zienswijze door Zaanstad Beraad kan de anterieure overeenkomst worden getekend en het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd waarbij zienswijze mogelijk is. Na het doorlopen van deze procedure stelt de raad het bestemmingsplan voor de Badhuisweg 1 vast.

De komende periode zullen omwonenden aanvullende informatie ontvangen over monitoring van de verkeerssituatie, het toevoegen van extra parkeerplekken aan het plan, de invulling van de overige 10 zorgwoningen voor bijzondere doelgroepen en de algehele planning. Informatie wordt verstrekt in een huis-aan-huis nieuwsbrief en via de webpagina. Deze blijft actief tot na de oplevering van het project.

VERVOLG PARTICIPATIE EN OMGEVINGSCOMMUNICATIE

Inrichting bouwterrein

Bewoners van Het Eiland kunnen met de aannemer meedenken over de beste inrichting van het bouwterrein. Zij weten immers uit ervaring hoe de situatie op verschillende tijden van de dag/week nu is, dus deze input wordt zeer gewaardeerd.

Openbaar groen

Wanneer de nieuwbouw is opgeleverd en de nieuwe bewoners hun woningen hebben betrokken, kan de buurt meedenken over de inrichting van het openbare groen aan de oever van de Zaan ten noorden van de locatie. Naar verwachting is dat in 2023 het geval.

BIJLAGEN

- Verslag online bijeenkomst 25 mei 2021
- Verslag online bijeenkomst 26 mei 2021
- Enquête 28 & 30 juni 2021
- Inbreng buurtbewoners Zaaneiland voor het project Badhuisweg
- Uitslag gehouden polls stuurgroep 31 maart 2021
- Notitie stuurgroep Prins Hendrikkade 30 augustus 2021.