

2022/3261

2022

Aris van Broekweg 9-13- Ontwikkeling ZVH

Ruimtelijk Programma van Eisen

gemeente Zaanstad
ZNSTD

Gemeente Zaanstad

25-1-2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Omschrijving initiatief	3
1.3	Doel van het initiatief	3
2	Analyse huidige situatie	4
2.1	Ligging en geschiedenis plangebied	4
2.2	Eigendom plangebied	4
2.3	Vigerend bestemmingsplan/programma	5
3	Uitgangspunten voor de toekomst	5
3.1	Toekomstbeeld op hoofdlijnen en beschrijving gewenste kwaliteit	5
3.2	Verstedelijking/ruimtelijke structuur	5
3.2.1	Woningbouw/ Particulier opdrachtgeverschap	5
3.2.2	Bereikbaarheid/parkeren/OV	6
3.2.3	Voorzieningen (scholen, cultuur, buurthuizen)	7
3.2.4	Historisch karakter (erfgoed en archeologie)	7
3.2.5	Openbare ruimte en groen	8
3.2.6	Natuur en water (ecologie, flora en fauna)	8
3.2.7	Ondergrond (riolen, kabel en leidingen)	9
3.2.8	Klimaatadaptatie (hitte, extreme neerslag en droogte maatregelen)	10
3.3	Duurzaamheid	10
3.3.1	Duurzame energie	10
3.3.2	Circulaire economie (afvalinzameling, sloop en bouw)	10
3.4	Veiligheid	10
3.4.1	Milieuveiligheid (opslag stoffen, vervoer, calamiteiten)	10
3.4.2	Waterrisico's (rampen, infrastructuur)	11
3.4.3	Brandveiligheid (vluchtwegen)	12
3.4.4	Sociale veiligheid	12
3.5	Gezondheid	12
3.5.1	Gezonde leefomgeving (lucht-, geluid-, geurhinder van bedrijven en voorzieningen en bodem)	12
3.5.2	Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoetingsruimte, variatie)	12
3.6	Economie	12
3.6.1	Bedrijven, detailhandel, dienstverlening/voorzieningen	12
3.7	Kansengelijkheid	12
3.7.1	Differentiatie en diversiteit (doelgroepen en mensen met een beperking)	12
3.7.2	Wijk en stad verschillen verkleinen (diverse wijken, divers woningaanbod, kwaliteitsimpulsen openbare ruimte, elkaar ontmoeten)	13
4	Uitvoerbaarheid	13
4.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid	13
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (stakeholders, draagvlak, partners)	13
4.3	Technische uitvoerbaarheid	13
4.4	Risico's	13
5	Vervolgtraject	14
5.1	Planproces/rolverdeling	14

5.2	Participatieproces	14
5.3	Planologisch juridisch proces	15
6	Bijlage(n)	15
6.1	Ruimtelijke verbeelding(en)	15
- Beeldkwaliteitsplan Aris van Broekweg 9-15 d.d. 18 januari 2022.....		15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Aris van Broekweg is aangewezen als transformatiegebied. Daarin komt naar voren dat de wens er ligt de functie van bedrijfsterrein te transformeren naar een gemengd gebied met wonen en werken. In dit document wordt aangegeven welke eisen/uitgangspunten in de verdere uitwerking worden gehanteerd en op welke onderdelen nog nader onderzoek nodig is om het plan verder financieel en technisch uit te werken.

1.2 Omschrijving initiatief

Dit initiatief van woningcorporatie ZVH tevens ook eigenaar van de grond, betreft de realisatie van ... sociale huurwoningen aan de Aris van Broekweg 15, Zaandam. Deze woningen worden gerealiseerd in een aantal appartementengebouwen. Het stedenbouwkundig plan is zo ingericht dat toekomstige ontwikkelingen eropaan kunnen sluiten.

1.3 Doel van het initiatief

- Bebouwing toevoegen samen met een opwaardering van de openbare ruimte om de (verblijfs)kwaliteit van het gebied te vergroten;
- Woningen toevoegen in een divers aanbod;
- Wachtlijst sociale huurwoningen terugdringen;
- Toevoegen van groen om de verblijfskwaliteit, gezondheid, klimaatbestendigheid en biodiversiteit te vergroten;

2 Analyse huidige situatie

2.1 Ligging en geschiedenis plangebied

Het plangebied ligt aan de Aris van Broekweg, een ontsluitingsweg voor een bedrijfsterrein, ingesloten tussen de Houtveldweg aan de oostzijde (hoofdontsluiting op stadsniveau), de Westzanerdijk (historisch lint) aan de noordzijde, de Adriaan Roggestraat aan de westzijde (woonstraat) en de Ringweg aan de zuidzijde.



Het plangebied vormt dus feitelijk een binnenterrein. Op dit moment is het terrein voor de woningbouwontwikkeling een open vlakte van 8000m². Tot 2014 stonden er grote loodsen van het transportbedrijf VTZ. Het gebied (Aris van Broekweg 9-13) grenst vrijwel aan de zuidzijde aan, veelal diepe, achtertuinen van de woningen aan de Ringweg en de Adriaan Roggestraat. Direct naast het terrein staat aan de oostzijde het bedrijf Bosma en Bronkhorst, terwijl aan de westzijde (Aris van Broekweg 15) het bedrijf Samlex is gevestigd.

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het centrum en het station van Zaanstad. Zowel te voet (10 minuten) als per fiets is het gebied dus goed ontsloten. Er zijn tal van regionale fietspaden en door het relatief landelijke karakter van de Westzanerdijk en de Ringweg is het 'buitengevoel' dichtbij. Met de auto is de aansluiting op het provinciale netwerk zeer direct via de Houtveldweg. Kortom, de locatie kent een gunstige ligging.

Vanwege het groene losse karakter van de linten enerzijds en het karakter van bedrijfsterrein en infrastructuur anderzijds is gezocht naar een bemiddelende typologie die qua schaal en oriëntatie passend is voor het bedoelde programma. De woningbouwlocatie loopt op naar het oosten (4 lagen), maar zal naar de andere richtingen moeten aansluiten op de dorpse schaal (maximaal 3 lagen). Ook vergt deze ontwikkeltoekomst dat het woongebied een eigen verblijfskwaliteit kent, maar dat tegelijkertijd goede verbindingen door het gebied mogelijk moeten blijven.

Voor het perceel wordt een plan voorgesteld met alleen sociale woningbouw. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van een logische aansluiting op de routes en achtertuinen in de direct aangrenzende omgeving. Door het parkeren collectief op te nemen in de gebieden tussen de bestaande en nieuwe bebouwing, ontstaat er als vanzelf een natuurlijke afstand tot de aanliggende bestaande bebouwing en ontstaat er ruimte voor een autovrij en groen middenterrein. Deze kan parkachtig ingevuld worden waardoor voor de ruimere omgeving een meerwaarde wordt gecreëerd.

2.2 Eigendom plangebied

De gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling van de 104 sociale huurwoningen zijn in eigendom van ZVH en de gemeente. Het deel van de gemeente is in erfpacht uitgegeven aan ZVH.

2.3 Vigerend bestemmingsplan/programma

Het plangebied ligt binnen het gebied van het bestemmingsplan Westzanerdijk. De vigerende bestemming is bedrijventerrein. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een juridisch planologisch procedure voor een bestemmingsplanwijziging doorlopen te worden.

3 Uitgangspunten voor de toekomst

3.1 Toekomstbeeld op hoofdlijnen en beschrijving gewenste kwaliteit

- Toevoegen sociale woningbouw door 104 sociale huurwoningen te realiseren, waarvan 25 woningen voor een bijzondere doelgroep.
- Duurzaam en klimaatvriendelijke opzet door minimaal toepassen van verharding en maximaal aan groene inrichting
- Gebruiks- en verblijfsvriendelijke opzet door een autovrij binnenterrein waaraan de mensen wonen en dat als buurtparkje en conflictvrije doorgang kan worden gebruikt
- Routes in de openbare ruimte met elkaar verbinden
- Dijk met talud zichtbaar maken/houden vanaf de Aris v Broekweg. Te veel bebouwing aan de dijk zou de beleving van dit provinciaal monument ondermijnen.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het de in de bijlage toegevoegde beeldkwaliteitsplan Aris van Broekweg 9 – 13 (zie bijlage).

3.2 Verstedelijking/ruimtelijke structuur

3.2.1 Woningbouw/ Particulier opdrachtgeverschap

Oppervlakte:

Uitgangspunt is uit te komen op gemiddeld woonoppervlakte van 55m² per woning. Dat betekent dat er woningen komen die rond de 50m² zijn, maar ook woningen die

Huurtoeslaggrens prijspeil 2022:

Lage aftoppingsgrens: € 633,-

Hoge aftoppingsgrens: € 678,-

Liberalisatiegrens: € 763,-

Voor de 25 woningen voor een bijzondere doelgroep dient de huur als deze bewoond gaat worden door jongeren onder 23 jaar te voldoen aan de geldende kwaliteitskortingsgrens (in 2021 is dit € 442,46)

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep van een woningcorporatie zijn de huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. Deze grens is afhankelijk van leeftijd en gezinssamenstelling.

Zo hebben twee samenwonende senioren een andere inkomensgrens dan een jong gezin bestaande uit vier personen.

Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep zijn de huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomensgrens. Vanaf 1 jan 2022 wordt daarbij onderscheid gemaakt naar éénpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Jaarinkomen eenpersoons huishouden tot € 40.765 euro en

meerpersoonshuishoudens tot € 45.014 euro. Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Bijzondere doelgroep(en)

In het plan is er ruimte voor 25 zorgwoningen. Circa 25 van de woningen zijn bedoeld voor de doelgroep 'verstandelijke beperking' indicatie VG3, gecombineerd met één algemene ruimte. Hiermee wordt een invulling gegeven aan de ambitie ook die wachtlijst korter te maken. De woningen zullen voor een groot deel aan de "Richtlijnen kwaliteit woningbouw senioren nultreden- en zorgwoningen aan de kwalificatie 'nultredenwoning' voldoen en voor zover zij niet direct aan deze eis voldoen eenvoudig aan te passen zijn voor de situatie dat dit wel nodig zal zijn. Voor Richtlijnen Woningbouw nultreden- en zorgwoningen, zie bijgevoegde versie februari 2019. Alle Richtlijnen nultredenwoningen zijn van toepassing. Met betrekking tot de richtlijnen voor zorgwoningen worden onderstaande criteria gehanteerd;

- Voor een zorgwoning gelden in principe de richtlijnen nultredenwoningen plus onderstaande aanvullende criteria:
 - Geen of afgeronde drempels (maximaal 20 mm) naar de natte cel, de woningtoegangsdeur en de deur naar de buitenruimte.
 - Tillift in slaap- en badkamer is mogelijk, d.w.z. een draaicirkel van minimaal 1,75 meter.
 - Directe verbinding tussen hoofdslaapkamer en badkamer.
 - Toilet in badruimte is zijwaarts vanuit een rolstoel bereikbaar, daarvoor is aan één zijde een vrije ruimte van minimaal 1,20 meter vereist.
 - Intercom (met beeld) met slotontgrendelaar, vanuit de woonkamer en draadloos te bedienen.
 - Ruime toegangshal, toegankelijk voor brancard en ziekenhuisbed.
 - Een minimale breedte van 1,50 meter van alle gangen waar de bewoners doorheen moeten om de eigen woning en andere relevante ruimten in het complex te kunnen bereiken, met over een lengte van 3.00 meter versmalling tot 1.20 meter mogelijk.
 - Binnenmaat lift minimaal 1.10 x 2.10 meter, breedte liftdeur minimaal 0.90 meter mogelijk.
 - Automatische deuropener bij entree woongebouw en toegang berging.
 - Scootmobiel berging en oplaadplaats (draaicirkel 1,50/ 2 meter)
 - Hoogte borstwering maximaal 0,70 meter, zodat men zittend uit het raam kan kijken. Bij balkon doorzichtige vloerafscheiding toepassen.
- Brandveiligheidsmaatregelen zijn voldoende voor de doelgroep

3.2.2 Bereikbaarheid/parkeren/OV

- Het station Zaandam ligt op circa 450 meter lopen vanaf deze locatie;
- De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 400 meter;
- De initiatiefnemer zal in lijn met het parkeerbeleid voldoende parkeergelegenheid op zijn eigen grond realiseren om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers van de nieuwbouw. Dit betreft een norm van 0,74 per woning waarmee rekening is gehouden dat in één gebouw aan een bijzondere doelgroep wordt verhuurd waarbij er gevoeglijk van uitgegaan mag worden dat deze geen auto hebben. Voor het bezoekersparkeren van de het zorgwoningen geldt een norm van 0,3. Er zullen 66 parkeerplaatsen op de locatie van ZVH moeten worden toegevoegd.
- In de bebouwing worden gemeenschappelijke fietsenstallingen gerealiseerd.
- Parkeergelegenheid voor de bezoekers wordt ingepast in het uit te werken ontwerp voor de openbare ruimte.
- Van de openbare parkeerplaatsen moet 20% voorzien worden van mantelbuizen voor in de toekomst te plaatsen laadpalen.



3.2.3 Voorzieningen (scholen, cultuur, buurthuizen)

- Op nog geen 150 meter van de locatie zit de basisschool de De Dijk West.
- Verder zit in de directe omgeving een supermarkt en een snackbar
- De Fronik boerderij is een ontmoetingsplek op loopafstand van de ontwikkellocatie.
- Met de toevoeging van deze 104 woningen is het niet nodig dat er aanvullende voorzieningen worden gerealiseerd.

3.2.4 Historisch karakter (erfgoed en archeologie)

De woningen dienen kleinschalig en individueel onderscheidend te zijn passend bij de historische dijk. Het plangebied ligt op de plek waar in de 17e eeuw de Nieuwe Haven is aangelegd, een groot scheepsbouwgebied in West-Zaandam. De scheepsbouw is van groot belang geweest in Zaandam. De mogelijke resten van scheepswerven in de bodem van het plangebied zijn daarom van hoge archeologische en geschiedkundige waarde voor Zaanstad.

Wanneer voor dit project een nieuw bestemmingsplan zal worden gemaakt, zal het plangebied vallen in een gebied van archeologische waarde binnen dit nieuwe bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dan dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer de totale bodemverstoring door het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord. Een vooronderzoek houdt in het zetten van boringen en/of het graven van één of meerdere sleuven.

Blijkt uit het vooronderzoek dat op het terrein een archeologische vindplaats ligt, dan kan de aanvrager zijn bouwplan aanpassen om te voorkomen dat de vindplaats wordt beschadigd door de bouwwerkzaamheden. Is aanpassen niet mogelijk dan moet de aanvrager de vindplaats laten opgraven.

Dit plan is groter dan 50 vierkante meter en verstoort de bodem dieper dan 50 cm. Daarom moet de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek laten

uitvoeren. Blijkt op het terrein een vindplaats te liggen, dan kan de aanvrager zijn plan aanpassen of, wanneer hij dit niet wil of kan, een opgraving laten uitvoeren.

3.2.5 Openbare ruimte en groen

In het plan zijn hoofdzakelijk twee types openbare ruimte aanwezig. Parkeertuinen en een Parkhart, zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan.

Parkhart

Het Parkhart heeft een overheersend groen karakter. Aan de westkant wordt de nieuwe langzaamverkeersverbinding verbonden met het bestaande pad richting de Adriaan Roggestraat. In het park wordt een minimale percentage van 30% boomkroonbedekking gehanteerd, conform de ambities van het “Bomenbeleidsplan 2020-2050”.

Parkeertuinen

Aan de parkeertuinen staan de voordeuren van de woningen op de begane grond. Deze ruimte verdient daardoor aandacht voor de verblijfskwaliteit langs de plinten aan de parkeerkoffer. Beoogd wordt een zo hoog mogelijke aanwezigheid van groen, door hagen toe te passen langs de gevels, en een combinatie van vaste planten, graskeien en bomen in de parkeerkoffer.

Er wordt gestreefd naar een boomkroonbedekkingspercentage richting de 20%, voor zover dat te combineren valt met de parkeeropgave.

De overgang tussen publiek en private ruimtes wordt aan deze kant verzacht door het inzetten van een “encroachment zone”. Dit is een deel van de stoep die voor de bewoners is. De materialisering is anders dan de rest van de stoep en het is de bedoeling dat het door de bewoners informeel ingericht wordt met bijvoorbeeld een bankje of plantenbakken. Schuttingen en andere vormen van erfafscheiding zijn daar niet toegestaan.

Techniek

Technische oplossingen voldoen aan de standaarden van Zaanstad, conform de WIORZ.

Verder dient het inrichtingsplan van de openbare ruimte vanuit verschillende facetten uitgewerkt te worden (deze moeten aansluiten bij de normen en eisen van Zaanstad):

- Voetgangers en verblijf
- Fietsen (routes en stallingen)
- Autoverkeer en parkeren
- Groen en bomenstructuur (voor de nieuwe bomen zijn eisen aan de ondergrond essentieel zodat ze voldoende en de juiste groeiruimte krijgen)
- Biodiversiteit
- Waterhuishouding
- Klimaatadaptatie
- Verharding en straatmeubilair en verlichting
- Spelen
- Kabels en leidingen
- Vuil ophalen
- Nood en hulpdiensten
- Beheer en onderhoud

3.2.6 Natuur en water (ecologie, flora en fauna)

Bescherming flora en fauna

Om risico's ten aanzien van flora en fauna in te kunnen schatten zal tijdig een quickscan flora en fauna uit gevoerd worden. Ook zullen er berekeningen op het gebied van stikstofdepositie uitgevoerd worden. Eventueel nader onderzoek (vaak vleermuizen, mussen en gierzwaluwen) kan de periode mei-oktober innemen (en dat is vaak in een volgend kalenderjaar).

Natuur-inclusief

De gemeente Zaanstad maakt zich sterk voor natuur-inclusief bouwen. Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in de stad versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Vanwege de omliggende biotopen is het plaatsen van voorzieningen in nieuwbouw kansrijk. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan;

- Plaatsing vleermuiskasten of geschikt maken van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen,
- Plaatsen voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v., speciale dakpannen, vogelvides of inmetselstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Hierbij kan ook gedacht worden aan groene daken en groene gevels.

Dergelijke maatregelen bevorderen de leefbaarheid van nieuwbouwprojecten aanzienlijk. Ook dragen deze maatregelen sterk bij aan een versnelling van het natuurlijk evenwicht in een nieuwbouwsituatie. Dit kan typische problemen als spinnenoverlast of muizenplagen van nieuwbouwprojecten voorkomen. In combinatie met groene maatregelen voor klimaatadaptatie worden maatregelen voor natuur-inclusief bouwen extra effectief.

Zie voor ontwerpideeën:

Handboek natuur-inclusief bouwen gemeente Amsterdam:

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/groen/flora-fauna/natuurinclusief/>

<https://www.checklistgroenbouwen.nl>

3.2.7 Ondergrond (riolen, kabel en leidingen)

Bodem: Op de locatie is sprake van sterk immobiele verontreinigingen. Bij het realiseren van woningbouw kan sanering noodzakelijk zijn. De sanering kan uitgevoerd worden door het aanbrengen van een leeflaag van een halve meter, dit kan eventueel gecombineerd worden met het bouwrijp maken van de locatie. Voor het gebied zal een geactualiseerd onderzoek moeten worden uitgevoerd, een deel is namelijk wel onderzocht maar verouderd en een ander deel is nog niet onderzocht. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het historisch onderzoek dat al is uitgevoerd door het adviesbureau Tauw (25 april 2018, kenmerk R1262500). In het rapport worden de uitkomsten beschreven onder deelgebied 5.

Watercompensatie: Het gebied betreft een onderbemaling. Voor hemelwater en voor de extreme neerslag die uit de stresstest naar voren is gekomen zal extra aandacht besteed moeten worden. Wanneer er meer dan 800m² verhard oppervlak bijkomt dient dit gecompenseerd te worden met 15% oppervlaktewater.

Kabels/leidingen: Voor de kabels en leidingen wordt uitgegaan van een directe aansluiting op het bestaande net. De leidingen worden geleid naar de 'achterzijden' zodat de groene parkruimte vrij ingericht kan worden. Bomen en wortels komen niet in conflict met aanwezige kabels en leidingen, eventuele waterbergende maatregelen zijn in de toekomst te nemen

Riolering wordt gescheiden stelsel;

- Vuilwaterriool lozen op bestaande riolering;
- Hemelwaterriool lozen op oppervlaktewater;
- Indien percelen grenzen aan oppervlaktewater het water direct lozen op dat oppervlaktewater.

- Een rioleringsberekening moet aantonen of de huidige riolering voldoende capaciteit heeft om deze 104 woningen op aan te sluiten;

Nutsvoorzieningen:

- 10kV leidingen moeten verplaatst worden;
- Trafohuisjes moeten inpandig worden opgelost;

3.2.8 Klimaatadaptatie (hitte, extreme neerslag en droogte maatregelen)

Om een toekomstgericht en een maximaal klimaatneutraal plan te realiseren wordt een aantal maatregelen vooraf vastgelegd. Binnen deze ontwikkeling wordt op de volgende manier daar invulling aan gegeven:

- Zo is er een systeem met waterpompen voorzien, waarvoor ook ruimte moet worden gereserveerd, zowel in het binnengebied als in de bebouwing en woonruimten.
- Daarnaast wordt er uitgegaan van zonnepanelen op het dak, in combinatie met mos-sedum. Dit laatste vergroot de effectiviteit van de zonnepanelen, maar zorgen ook voor (geleidelijke) opname van regenwater, natuurlijke isolatie en een frisser aanzicht.
- Op het maaiveld worden maatregelen getroffen om overtollig regenwater geleidelijk op te nemen in zowel de grond als het waterafvoersysteem. Doordat de hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd (groene parkruimte in plaats van straatruimte) ontstaat al een gunstig vertrekpunt.
- In de inrichting van de parkeerterreinen wordt uitgegaan van elementverharding, ruime plantvakken en een gescheiden rioolsysteem voor regenwateropvang.
- Bomen zorgen voor een beter klimaat. Ze zorgen voor schaduw, windbreking, vochtopname, CO₂-opname en een aantrekkelijke beleving. Door de bomen in het plan voldoende ruimte te geven (ook ondergronds) kunnen ze uitgroeien tot grote volwassen bomen met maximale klimaatwaarde.
- Er dient een klimaatstresstest uitgevoerd te worden.

3.3 Duurzaamheid

3.3.1 Duurzame energie

De wijk zal gasloos worden aangelegd. De woningen moeten voldoen aan BENG.

3.3.2 Circulaire economie (afvalinzameling, sloop en bouw)

1. Stimuleren van marktpartijen in de bouw tot gebruik van zo veel als mogelijk hernieuwbare grondstoffen;
2. De bouwmaterialen voor woningen kunnen via Madaster bijgehouden worden, hierbij krijgt elk gebouw een materialenpaspoort. Dit is een systeem met informatie over alle materialen die zijn verwerkt in een gebouw of infrastructuurwerk. Dit ondersteunt eigenaren bij onderhoud en reparatie, en geeft aan het einde van de levensduur aan welke materialen vrijkomen voor hergebruik. Op dit moment lopen praktijktests met materialenpaspoorten, ook bij de Rijksoverheid. Materiaalgebruik is over de hele levensduur van het bouwwerk geoptimaliseerd (waarde behoud, minder kosten, meer hergebruik en minder milieu-impact);

Afval: Er moeten 4 ondergrondse containers komen voor het plan met 104 woningen. Voor het grondstoffenplan is de geplande container op de Aris van Broekweg vervallen. In plaats hiervan komt er een bestaande ondergrondse container voor plastic (bij de Aldi supermarkt).

3.4 Veiligheid

3.4.1 Milieuveiligheid (opslag stoffen, vervoer, calamiteiten)

Externe veiligheid vormt geen belemmering.

3.4.2 Waterrisico's (rampen, infrastructuur)

3.4.2.1 Neerslag

Als uitgangspunt voor wateroverlast wordt voorgeschreven dat hevige neerslag niet voor schade zorgt aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Hiervoor wordt de bui 1/100 jaar, 70 mm in een uur gebruikt als maatgevend.

Voor wateroverlast in bebouwd gebied zijn de korte hevige buien (lokaal) van 1 uur maatgevend. Dit zijn vaak onweersbuien in de lente of de zomer die de capaciteit van het rioolstelsel te boven gaan. Dit kan leiden tot water-op-straat, overlast en schade. Derhalve zijn deze buien als maatgevend genomen voor het basisveiligheidsniveau. In onderstaande tabel staan de herhalingstijden voor neerslaggebeurtenissen weergegeven.

Schaal	Duur	Herhalingstijd huidig klimaat (jaar)	Hoeveelheid huidig klimaat (mm)	Hoeveelheid klimaat 2050 (mm)	Factor
Lokaal	1 uur	100 250	60 75	70 90	21% 21%
	2 uur	1000	130	160	21%
Regionaal	48 uur*	100	100 (115)	120 (135)	15%
		250	115 (140)	130 (165)	15%
		1000	135 (190)	160 (220)	15%

3.4.2.2 Overstromingsrisico:

Voor overstromingen is het beleid met betrekking tot meerlaagse veiligheid van belang. Dit beleid (meerlaagse veiligheid) is gebaseerd op 3 pijlers:

1. Preventie
2. Duurzame ruimtelijke planning en inrichting
3. Crisisbeheersing op orde

Met name de tweede laag is in dit geval van belang. Deze laag is erop gericht overstromingsrisico's expliciet mee te wegen bij de locatiekeuze en de inrichting van gebieden, infrastructuur en gebouwen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bieden kansen voor veiligheidsmaatregelen en in bestaand bebouwd gebied liggen kansen om mee te koppelen met herstructurering. De Meerlaagsveiligheid Verkenner is een tool die inzicht geeft in de risico's en biedt een QuickScan aan over de te nemen maatregelen binnen de tweede laag.

3.4.2.3 Waterberging

- In het kader van de watertoets zal er een compensatie aan oppervlaktewater gerealiseerd moeten worden vanwege de verhardingstoename. Dit zal nader met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier besproken moeten worden.
- De ontwikkeling ligt in een kwetsbaar gebied voor wateroverlast door extreme neerslag. Vanwege de geringe hoeveelheid oppervlaktewater en de verhardingstoename dient de ontwikkeling 60mm/uur neerslag te kunnen bergen- en of verwerken.
- In natte periode staat de grondwaterstand ongeveer op -0,4mNAP. Waarbij de drooglegging ruim 60cm is. In het kader van de waterberging is het ophogen van het gebied wenselijk.

Onderstaande eisen ook meenemen met betrekking tot afwatering:

- Vuilwater en regenwater gescheiden inzamelen;
- Regenwater (70 mm/uur) nieuwbouw wordt minimaal 48u op eigen perceel geborgen;

3.4.3 Brandveiligheid (vluchtwegen)

Geen bijzonderheden. Uitwerking van het bouwplan wordt met de veiligheidsregio besproken.

3.4.4 Sociale veiligheid

Met de toevoeging van de 104 sociale huurwoningen komt er meer menging in een gebied waar nu overwegend bedrijven zijn gevestigd. Hierdoor is er meer levendigheid op straat en meer sociale controle.

3.5 Gezondheid

3.5.1 Gezonde leefomgeving (lucht-, geluid-, geurhinder van bedrijven en voorzieningen en bodem)

De locatie is geluidsbelast door wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. Er zullen hogere waarden nodig zijn. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat indien uit het geluidsonderzoek blijkt dat de woning een geluidsluwe gevel (of geluidsluw te openen bij appartementen) moet hebben deze zal worden toegepast

Het betreft een transformatie van een bedrijfsterrein. Er blijven bedrijven achter zoals Bosma en Bronkhorst. Er moet onderzoek gedaan worden naar de milieuzonering van deze bedrijven. Op het gebied van geur, licht en luchtkwaliteit zal er geen belemmering aanwezig zijn. Er is dus voornamelijk verder onderzoek nodig naar geluid en de planologische inpasbaarheid ten opzichte van de bedrijven. Hiervoor is het noodzakelijk dat exact bekend is welke bedrijven waar achterblijven. Geluid kan mogelijk leiden tot een aanpassing van het bouwplan of de indeling van de woonblokken. Er is een aanmeldnotitie (initiatief van buiten) of MER beoordeling (initiatief vanuit de gemeente) noodzakelijk.

3.5.2 Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoetingsruimte, variatie)

Het is van belang dat er rekening wordt gehouden met de huidige bedrijvigheid in het gebied. Doel is om dit gebied te transformeren naar woon-werkgebied en niet naar eenzijdig woongebied. Alle nieuwe inwoners van Zaanstad moeten ook ergens kunnen werken. Zeker voor mensen met een lage opleiding is nabijheid tot hun werk erg belangrijk.

Daarnaast zullen de volgende punten de leefbaarheid van de wijk verbeteren:

- Extra langzaam verkeersverbindingen tussen de Ringdijk en Westzanerdijk
- Parkachtige setting met ruimtes met verschillende betekenis
- Verschillende wooncategorieën (sociaal en markt)
- Het pand dat de 'Oude Haven' afsluit kan met meer ingangen op de begane grond de relatie met de openbare ruimte meer versterken.

3.6 Economie

3.6.1 Bedrijven, detailhandel, dienstverlening/voorzieningen

In het kader van de planologische procedure zal onderbouwd worden dat bedrijven niet worden belemmerd in hun huidige bedrijfsvoering.

3.7 Kansengelijkheid

3.7.1 Differentiatie en diversiteit (doelgroepen en mensen met een beperking)

In de ontwikkeling worden 25 woningen gerealiseerd voor jongeren met een verstandelijke beperking (indicatie VG3). Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens om de wachtlijst (100 wachtenden) terug te dringen.

3.7.2 Wijk en stad verschillen verkleinen (diverse wijken, divers woningaanbod, kwaliteitsimpulsen openbare ruimte, elkaar ontmoeten)

Het is van belang dat er rekening wordt gehouden met de huidige bedrijvigheid in het gebied. Doel is om dit gebied te transformeren naar woon-werkgebied en niet naar eenzijdig woongebied. Alle nieuwe inwoners van Zaanstad moeten ook ergens kunnen werken. Zeker voor mensen met een lage opleiding is nabijheid tot hun werk erg belangrijk

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Samen met woningbouwvereniging ZVH is het plan tot stand gekomen. Voorliggend plan is financieel uitvoerbaar. Partijen leggen de afspraken over de ontwikkeling vast in een anterieure overeenkomst,

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (stakeholders, draagvlak, partners)

Bedrijven hebben zorgen geuit over de toevoeging van woningen op de Aris van Broekweg. Deze zorgen zijn 3-ledig: bereikbaarheid, verkeersveiligheid en beperking bedrijfsvoering. Tot nu toe hebben er geen constructieve gesprekken met de omliggende bedrijven plaatsgevonden. In de toekomst zal door ZVH ingezet worden om verdere gesprekken te voeren over de betreffende onderwerpen. In de woningbouwplannen is rekening gehouden met het goed door kunnen functioneren van de bedrijven. Door afstand, oriëntatie en bijvoorbeeld dove gevels toe te passen. Oplossingen zullen worden gezocht in de inrichting en het gebruik van de Aris van Broekwe..

De omwonenden zijn positief over de ontwikkeling. Tijdens de jaarvergadering van de buurtvereniging zijn de plannen gepresenteerd en positief ontvangen.

4.3 Technische uitvoerbaarheid

- De ontwikkeling gaat plaats vinden rond de Westzanerdijk. Dit is van oudsher een primaire waterkering. Echter in de legger van het HHNK staat deze niet meer als waterkering weergegeven en vormt daarmee geen belemmering.
- Beschoeiingen langs de sloot aan de Korte Ringweg moeten vervangen worden op kosten van de ontwikkeling.

4.4 Risico's

Een aantal bedrijven op de Aris van Broekweg heeft aangegeven juridische stappen te zullen zetten wanneer de planologische procedure wordt gestart om woningbouw mogelijk te maken. Hierdoor is het risico dat er aanzienlijke vertraging optreedt in het proces aannemelijk.

Met de bedrijven zal door ZVH gesproken worden over maatregelen op de Aris van Broekweg om de zorgen te verminderen en passende oplossingen te vinden.

5 Vervolgtraject

5.1 Planproces/rolverdeling

- 1) Q1 2022: Vaststellen RPVE
- 2) Q1 2022: Sluiten anterieure overeenkomst
- 3) Q2 2022: opstarten Bestemmingsplanprocedure
- 4) Q4 2022: vaststellen bestemmingsplan aanvraag Omgevingsvergunning
- 5) Medio 2023: Realisatie

Realisatie fase verdeling:

In de anterieure overeenkomst zijn de nadere afspraken over de rolverdeling vastgelegd.

Begrenzing terreinen die in beheer en onderhoud worden genomen door gemeente na ontwikkeling.

- Het openbaar groen binnen de ontwikkeling;
- De parkeerplaatsen binnen de ontwikkeling;
- De wegen en voetpaden binnen de ontwikkeling;
- De bestaande stegen en achterpaden worden meegenomen in de ontwikkeling;
- Het groen wat binnen de terrein afscheidende haag en de rooilijn van de woningen ligt wordt niet overgenomen door de gemeente. Gewenst is om een harde scheidingslijn tussen particulier en openbaar terrein te realiseren. Dit kan een haag zijn in combinatie met een voetpad. Ervaringen uit het verleden hebben laten zien dat alleen een haag niet voldoende is;
- Doel van de harde scheidingslijn is om "landjepik" te voorkomen
- WIORZ is van toepassing voor de inrichting van de openbare ruimte.

5.2 Participatieproces

Het participatieproces tot nu toe is moeizaam verlopen. In 2019 is er een gebiedsvisie voor het gebied van de Aris van Broekweg opgesteld. De visie was erop gericht om een doorkijk te geven op de transformatie van de functies binnen het gebied. Hoofzakelijk zijn er nu bedrijven gevestigd. Door meer wonen werken toe te voegen aan de Aris van Broekweg wordt een kwalitatieve entree naar het achterliggende gebied gerealiseerd. Deze visie is in december 2019 gepresenteerd aan de bewoners en bedrijven van de Aris van Broekweg. In deze visie waren op de locaties van een aantal bedrijven andere ruimtelijke functies voorzien. Alhoewel over de visie nooit bestuurlijk besluitvorming heeft plaatsgevonden bestaat er bij het merendeel van de bedrijven nog steeds het idee dat er in de toekomst de bedrijfscontinuïteit bij de transformatie wonen werk onder druk komt te staan.

Bewoners

Op 30 oktober 2019 is de (woon)buurt geïnformeerd tijdens de jaarvergadering van de buurtvereniging Westzanerdijk. Tijdens deze avond zijn de plannen van ZVH gepresenteerd. De buurt reageerde tijdens deze avond positief op de woningbouwplannen van ZVH.

Bedrijven

Op 10 december 2019 heeft de gemeente een eerste overleg gehad met de omliggende bedrijven. Deze bijeenkomst ging vooral over de concept gebiedsvisie van de gemeente. Bedrijven gaven aan niet blij te zijn met de transformatie tot wonen-werken. Het standpunt van de bedrijven was dat de gemeente en andere betrokken partijen duidelijke ruimtelijke keuzes moesten maken. Mocht de gemeente kiezen worden voor de functie van werken naar wonen dan is hun standpunt dat de gemeente samen met de bedrijven moeten zorgen voor passende alternatieve locaties elders en de bedrijven voorzien in een financiële compensatieregeling.

Op 7 december 2020 heeft er een vervolgoverleg van ZVH met de omliggende bedrijven plaatsgevonden: Er heeft een verkennend gesprek plaatsgevonden met het naastgelegen bedrijf om gezamenlijk een woningbouwplan voor de percelen Aris van Broekweg 9-15 te ontwikkelen.

Het bedrijf heeft in eerste instantie aangegeven positief te zijn over de plannen, maar wil niet meer dat er een 2e fase woningbouw op zijn perceel komt. Dit in verband met de bedrijfscontinuïteit op locatie. De overige bedrijven staan op dat moment niet open voor een verder gesprek met ZVH over de woningbouwontwikkeling.

Daarnaast hebben er nog een aantal vervolgesprekken tussen ZVH, de gemeente en de bedrijven plaatsgevonden over de ontwikkeling van woningbouw op het perceel Aris van Broekweg 9-13. In deze gesprekken heeft de gemeente de opgave en het belang van woningbouw en in het bijzonder van de sociale woningbouw benadrukt. ZVH en Ondernemers blijven bij hun standpunt dat ze grote zorg hebben over woningbouwontwikkeling aan de Aris van Broekweg en de gevolgen die dit heeft voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Bedrijven blijven tegen de ontwikkeling van sociale woningbouw aan de Aris van Broekweg 9-13.

Op basis van al deze overleggen is er op 7 september 2021 een brief door het college verstuurd, waarin staat aangegeven dat de gebiedsvisie van de gemeente uit 2019 wordt ingetrokken en dat er waarde wordt gehecht aan het belang van de bedrijven. De bedrijven krijgen ook bij een transformatie naar woon-werk gebied de ruimte om de komende jaren hun bedrijven aan de Aris van Broekweg te continueren.

5.3 Planologisch juridisch proces

- Er is een vorm vrije MER beoordeling nodig, dit onderdeel van het bestemmingsplanproces

6 Bijlage(n)

6.1 Ruimtelijke verbeelding(en)

- | | |
|---|--------------|
| - Beeldkwaliteitsplan Aris van Broekweg 9-15 d.d. 18 januari 2022 | (2022003265) |
| - Plankaart | (2022003263) |